



Jerusalem Real Estate Investment Co.

شركة القدس للإستثمارات العقارية
REI



التقرير السنوي السادس والعشرين لعام 2022

2	.....أعضاء مجلس الإدارة.....
4	.....كلمة رئيس مجلس الإدارة.....
5	.....أعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.....
8	.....كبار المساهمين.....
11	.....نبذة عن الشركة.....
12	.....تقرير مجلس الإدارة.....
15	.....الوضع التنافسي وهيكلية الشركة.....
16	.....مركز الشركة وحجم القوى العاملة.....
22-20	.....صور المشاريع المنفذة – تحت التنفيذ.....
23	.....البيانات المالية.....

اعضاء مجلس الإدارة

م. عوني موسى الساكت - رئيس مجلس الإدارة/ ممثل عن شركة تطوير العقارات

رجل أعمال حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية، رئيس وعضو في مجالس إدارة شركات مساهمة عامة وخاصة مالية وعقارية وصناعية وتأمين ومقاولات، عضو اللجنة الاستشارية لصندوق نقاعد نقابة المهندسين الأردنيين، عضو جمعية المحكمين الأردنيين، عضو مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال الأردنيين، نقيب المقاولين الأسبق والرئيس والمؤسس لاتحاد المقاولين العرب.

م. وليد نجيب الأحمد - نائب رئيس مجلس الإدارة

رجل أعمال حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية ورجل أعمال له خبرة واسعة في أعمال الهندسة والمقاولات، نائب رئيس مجلس إدارة وقائم بأعمال مدير عام شركة القدس للاستثمارات العقارية، عضو مجلس إدارة في شركة بنك القدس، عضو مجلس إدارة شركة المؤسسة العربية للفنادق.

م. الياس بدور- عضو/ ممثل عن شركة ايوان للاعمار

رجل أعمال حاصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية ورجل أعمال له خبرة واسعة في أعمال الهندسة والإنشاءات وإدارة الأعمال في الأردن ، الرئيس التنفيذي لشركة عمون الأردنية للإنشاءات ورئيس مجلس إدارة شركة أوفتك لتكنولوجيا المعلومات- الاردن ، رئيس مجلس إدارة جمعية قرى الاطفال الاردنية SOS ، وعضو مجلس إدارة Mina Admiral Hedge Fund.

السيد مهند أكرم عبد اللطيف – عضو /ممثل بنك القدس

رجل أعمال حاصل على شهادة بكالوريوس في هندسة التصنيع سنة 1999 ، حاصل على شهادة ماجستير في هندسة التصنيع سنة 2000 . عضو مجلس إدارة شركة الكرمل الدولية، عضو مجلس إدارة شركة المؤسسة العربية للفنادق، عضو مجلس إدارة بنك الجزيرة- السودان.

السيد/ نبيل جورج الصفدي- عضو- ممثل البنك الاستثماري

حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة عامة من الجامعة الاردنية سنة 1977، مستشار الشركات التابعة للبنك الاستثماري، رئيس مجلس إدارة شركة تمكين للتأجير التمويلي، عضو مجلس إدارة شركة بندار للتجارة والاستثمار.

م. يوسف أسعد رضوان – عضو

رجل أعمال حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية، أسس العديد من الشركات مثل شركة دار الأعمال الهندسية والمقاولات العالمية-السعودية، شركة المصنع العالمي لأنظمة المباني – السعودية، شركة اركاديا للاستثمار والإعمار – الاردن، شركة مجموعة الدار للاستثمار والإعمار، كما شغل عضو مجلس إدارة للعديد من الشركات في الأردن وفلسطين.

د. م. أسامة رستم ماضي- عضو

رجل أعمال حاصل على شهادة بكالوريوس هندسة مدنية ، ماجستير هندسة جسور ودكتوراه هندسة إنشائية، مهندس استشاري وعضو ورئيس هيئة مديرين عدد من الشركات الخاصة وعضو ورئيس مجلس إدارة بعض الشركات المساهمة العامة.

م. عمر بدير / ممثل عن شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية

رجل اعمال حاصل على شهادة ماجستير هندسة مدنية من الولايات المتحدة الاميريكيه ، رئيس مجلس ادارة شركة الانشاءات الفنية العربية، عضو مجلس امناء جامعة العقبة للتكنولوجيا، رئيس مجلس ادارة جمعية الثقافة الاسلامية. نائب رئيس وعضو مجالس ادارة في شركات خاصة ، عضو في مجلس نقابة المقاولين لعدة دورات ونائيا" للنقيب ورئيسا" سابقا" لكثير من لجان هذه النقابة .

د. عز الدين كتحذا / عضو

رجل اعمال حاصل على شهادة دكتوراة في الهندسة ، مدير المركز العربي للدراسات الهندسية

مدقق الحسابات

شركة طلال أبو غزالة الدولية للتدقيق والمحاسبة

المستشار القانوني للشركة

مكتب اتقان للمحاماة – فلسطين

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين في شركة القدس للإستثمارات العقارية الكرام،،

يسعدني ان ارحب بكم وأشكر لكم تلبية دعوتنا لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة القدس للاستثمارات العقارية، وان اطالعكم على التقرير السنوي لبيان نتائج أعمال الشركة وأوضاعها خلال العام المنصرم، بما فيها البيانات المالية عن السنة المنتهية في 2022/12/31 وخططها وآفاق العمل المستقبلية، ولنتدارس معاً التصورات والسياسات التي تدعم مسيرة ومستقبل الشركة.

استمرت المصاعب الاقتصادية وحالة التراجع عام 2022 في المنطقة وفي الاراضي الفلسطينية عامة، ورغم الضغوط السياسية والاقتصادية التي تمارس على شعبنا في الاراضي الفلسطينية استطاعت شركتنا الاستمرار في تنفيذ مشاريعها من حيث استكمال المشروع السكني الروضة (2) والعمل في انشاء مشروع المبنى السكني سرده (3) وحققت نمواً كما تشير البيانات المالية للشركة كما هي في 2022/12/31.

ورغم جميع ما ذكر اعلاه من اعاقات استطاعت الشركة الاستمرار في مشاريعها خاصة مشروع سردي (3) والروضة (2) والتحضير لمشاريع استثماريه اخرى وفق الخطه المستقبليه للشركة .

السيدات والسادة الحضور:

تشير بيانات القدس للاستثمارات العقارية كما في 2022/12/31 الى أن صافي ارباح السنة بعد الضريبة بلغت (38034) دولار امريكي مقارنة مع صافي ارباح لعام 2021 (79551) دولار. اما مجموع الموجودات فقد بلغ 12877689 دولار امريكي بعد ان كلن 12384308 دولار امريكي في نهاية العام 2021 بارتفاع بلغت نسبته 3% وبلغ مجموع المطلوبات 3800170 دولار امريكي ومبلغ 3415424 دولار امريكي للعام 2021. اما مجموع حقوق الملكية فقد بلغ 7737503 دولار امريكي ومبلغ 7686486 دولار امريكي في نهاية العام 2021.

وتسعى الشركة على الدوام تطوير عملها واعدت خطة عمل للأعوام 2022 و 2023 بهدف زيادة ايراداتها لتحسين النتائج السنويه.

وأخيراً ، اسمحوا لي أن اغتتم هذه المناسبة لأتقدم بجزيل الشكر والتقدير لكل من ساهم في خدمة الشركة والى الإدارة التنفيذية واجهزتها العاملة على نشاطهم وإخلاصهم، والى الأخوة أعضاء مجلس الإدارة على جهودهم ودعمهم، مما يدفع إلى مزيد من التقدم والتطور، كما أتوجه بالشكر إلى مساهمينا الكرام لتقتهم آملين تحقق الأمن والاستقرار لوطننا والتقدم والازدهار لشركتنا في مسيرة البناء والنمو وتجاوز الظروف الصعبة .

رئيس مجلس الإدارة

اعضاء اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس الإدارة

لجنة التدقيق الداخلي

- 1- السيد يوسف اسعد
- 2- السيد نبيل الصفدي
- 3- السيد مهند عبد اللطيف

لجنة الترشيحات والمكافآت

1. السيد عوني الساكت
2. السيد اسامة ماضي

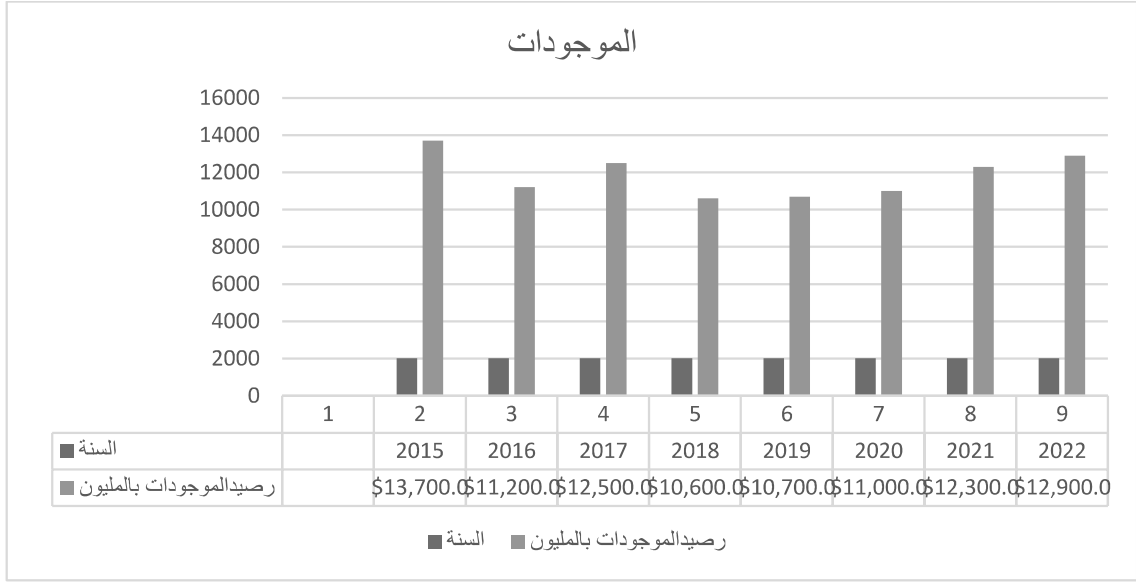
أعضاء الإدارة التنفيذية

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| - المهندس وليد الاحمد | - المدير العام |
| - محمد احمد الضميدي | - المدير المالي والاداري |
| - المهندس عمر حنتولي | - مدير دائرة الانشاء والتطوير العقاري |

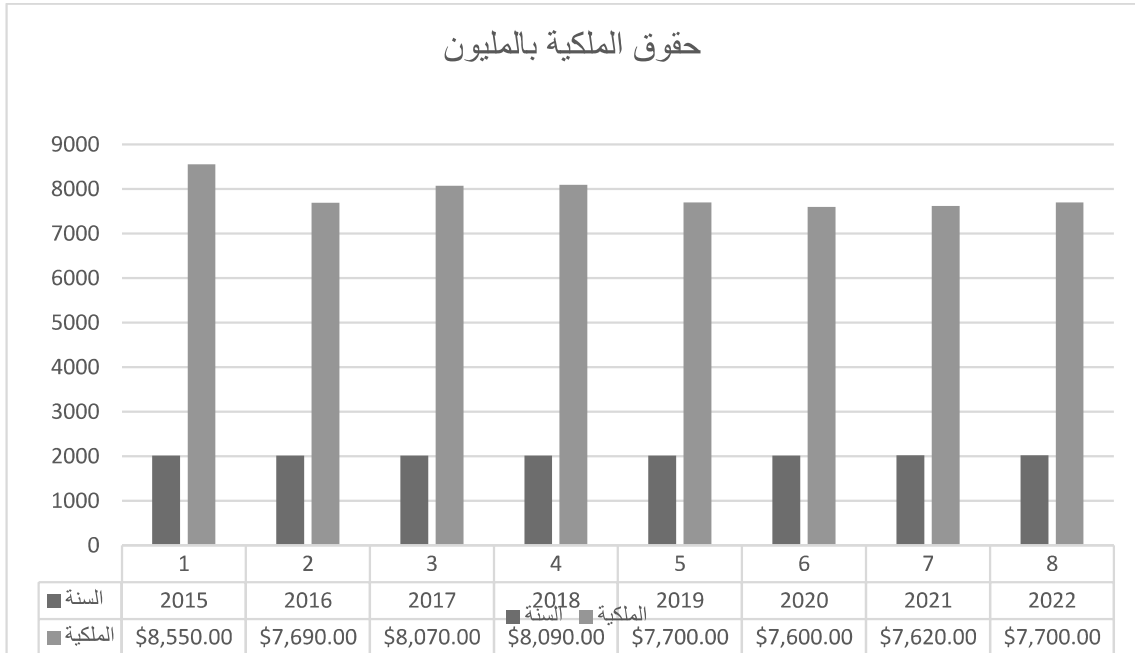
الحوكمة

يتم انتخاب اعضاء مجلس الإدارة من قبل الهيئة العامة للشركة مرة كل اربع سنوات ويمارس مجلس ادارة الشركة صلاحياته وفقاً للنظام الأساسي للشركة والهيكل التنظيمي لإدارة الشركة وجدول الصلاحيات المخولة للإدارة بمستوياتها ومن ضمنها صلاحيات المدير العام. كما أن هناك عدة لجان منبثقة عن اعضاء مجلس الادارة كما تم الاشارة اليه أعلاه.

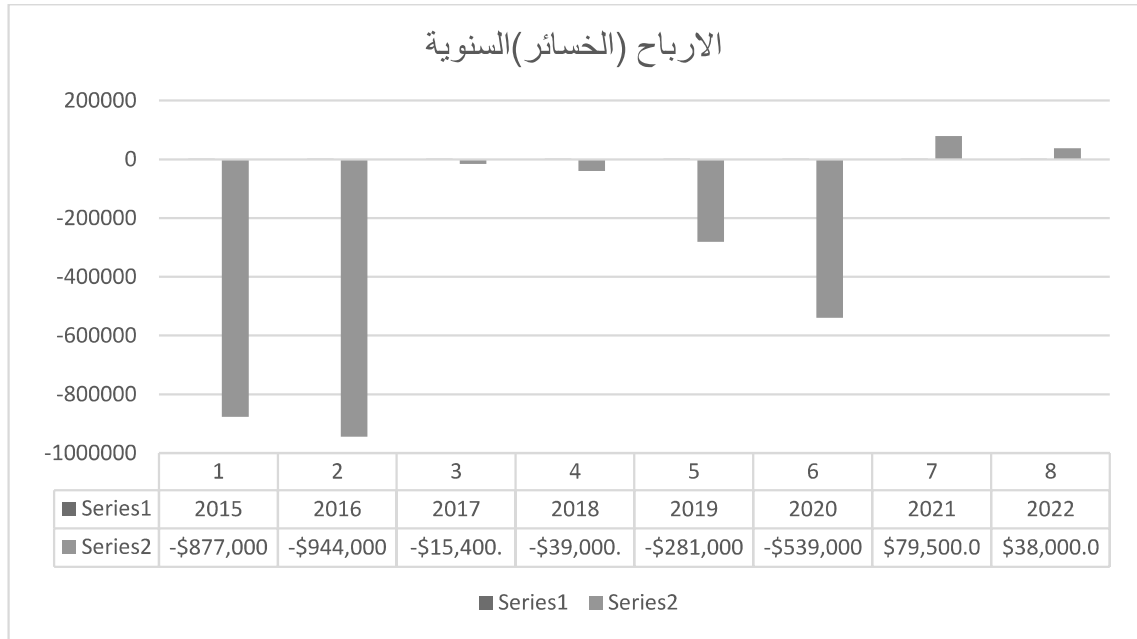
الموجودات



حقوق الملكية بالمليون



الأرباح (الخسائر) السنوية



ملاحظة: لم يتم ادراج نتائج تقييم المحفظة المالية والاستثمار العقاري ضمن نتائج السنة حسب الجدول أعلاه.

كبار مساهمي الشركة (بحدود 5% وأكثر)

2022		2021		اسم المساهم	الرقم
مبلغ المساهمة	نسبة المساهمة	مبلغ المساهمة	نسبة المساهمة		
2,685,302	%26,85	2,685,302	%26,85	شركة تطوير العقارات	.1
998,592	%9,99	998,592	%9,99	البنك الاستثماري	.2
970,000	%9,7	970,000	%9,7	البنك الاردني الكويتي	.3
845,070	%8,45	845,070	%8,45	بنك القدس	.4
500,000	% 5	500,000	% 5	يوسف اسعد رضوان	.5

كما في 31 كانون الأول 2022

مساهمي الشركة حسب فئات الأسهم التي يملكونها

نسبة الأسهم	عدد الأسهم	عدد المساهمين	الفئة
0.092%	9,228	24	100 - 1000 سهم
0.08212%	8,212	4	1001 - 5000 سهم
0.49362%	49,362	7	5001 - 10000 سهم
8,51728%	851,728	29	10001 - 50000 سهم
5,84816%	584,816	8	50001 - 100000 سهم
84,96654%	8,496,654	15	100001 سهم فأكثر
100%	10,000,000	87	المجموع الكلي

كما في 31 كانون الأول 2022

أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى

الرقم	إسم العضو	عدد الأسهم الشخصية	عدد أسهم الأقارب	مجموع الأسهم	نسبة الأسهم
1	م. عوني موسى الساكت	49,858	-	49,858	0.498%
2	م. وليد نجيب الأحمد	74,682	4,000	78,682	0.78%
3	يوسف أحمد أسعد رضوان	500,000	-	500,000	5.00%
4	إلياس جورج بدور	167,025	52,352	219,377	2.193%
5	شركة ايوان للاعمار	30,000	-	30,000	0.3%
6	شركة البنك الاستثماري	998,592	-	998,592	9.985%
7	شركة بنك القدس	845,070	-	845,070	8.45%
8	الدكتور عز الدين كتحذا	50,000	-	50,000	0.5%
9	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية	30,000	-	30,000	0.3%

كما في 31 كانون الأول 2022

ملكية أعضاء مجلس الإدارة من الأوراق المالية

الرقم	إسم العضو	المنصب	الجنسية	الأسهم كما في 31.12.2021	الأسهم كما في 31.12.2022
1	م. عوني موسى الساكت	رئيس مجلس الإدارة/ ممثل عن شركة تطوير العقارات	أردني	49,858	49,858
2	م. وليد نجيب الأحمد	نائب رئيس مجلس الإدارة/عضو	فلسطيني	74,682	74,682
3	م. يوسف أسعد رضوان	عضو	أردني	500,000	500,000
4	الدكتور عز الدين كتحذا	عضو	أردني	50,000	50,000
5	إلياس جورج بدور	عضو /ممثل شركة ايوان للاعمار	أردني	167,025	167,025
6	نبيل جورج الصفدي	عضو/ ممثل البنك الإستثماري	أردني	998,592	998,592
7	مهند أكرم عبد اللطيف	عضو/ ممثل بنك القدس	أردني	845,070	845,070
8	السيد عمر بدير	عضو/ ممثل عن شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية	أردني	30,000	30,000
9	الدكتور اسامة ماضي	عضو	اردني	30,000	30,000

كما في 31 كانون الأول 2022

نبذة عن الشركة

تأسست شركة القدس للاستثمارات العقارية في مطلع عام 1996 بمبادرة من بنوك وشركات ورجال أعمال في فلسطين وعرب داخل فلسطين وخارجها، وسجلت لدى وزارة الاقتصاد الوطني في رام الله تحت رقم (563201078) كشركة مساهمة عامة برأسمال وقدره (10,000,000) عشرة ملايين دولار مسددة بالكامل، اتخذت الشركة من مدينة رام الله مقراً رئيسياً لها، مسجلة لدى الغرفة التجارية والصناعية في رام الله تحت رقم (2434) في الدرجة الخاصة ومصنفة لدى اللجنة الوطنية للتصنيف كمقاول (أبنية درجة اولى-أ- وكهروميكانيك ثانية).

ساهمت الشركة بشكل فاعل في رفد النشاط الاقتصادي الوطني الفلسطيني وقطاع البناء والاعمار، وتدار الشركة بمهنية تقوم على أسس من الشفافية والحوكمة ومن ضمن اهدافها القيام بالاستثمار في المشاريع التجارية والسياحية والسكنية وفي الاستثمار العقاري، إضافة للمجمعات الحرفية والصناعية، كما وتشكل اعمال البناء والتشييد احدى نشاطات الشركة لتنفيذ اعمالها ومشاريع أخرى عامة وخاصة.

الرسالة

تهدف شركة القدس للاستثمارات العقارية الى المساهمة في دعم التنمية والاعمار في فلسطين ليكون قطاعاً قوياً يسهم في بناء الاقتصاد الوطني وتعزيز استقلاله من خلال الاستثمار واقامة المشاريع المتعددة وتوفير فرص العمل.

الرؤيا

السعي المستمر لتعزيز مكانة الشركه كشريك قادر على تقديم مجموعة متكاملة من الخدمات العقارية وتحقيق قيمة اضافة للاقتصاد المحلي، تحكمه في ذلك المشاركه المتبادلة مع كافة الجهات المتعامل معها.

التقرير السنوي - أنشطة الشركة وإنجازاتها وخططها المستقبلية

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام،

ويسرنا ان نوجز المشاريع التي تقوم الشركة بتنفيذها والخطط المستقبلية للشركة على النحو التالي:

أولاً: في مجال الاستثمار

الاستثمارات الخاصة

بدأت الشركة خطة طموحة لتطوير الأراضي المملوكة لها من خلال اقامة المشاريع عليها ومن هذه المشاريع:

اولاً: مشروع إسكان سردا (3)

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشاركة مع جمعة الاستقلال لإنشاء مشروع سكني على قطعة الارض رقم (202) حوض 5 ظهر عواد من اراضي سردا وهذا الموقع يقع خلف قصر الضيافة في منطقة مطلة ومشرفة على الساحل الفلسطيني وعلى الحي الدبلوماسي وضاحية الريحان حيث أنها تبعد عن مركز مدينة رام الله بحدود (6) كم ، يتكون المشروع من مبنى سكني بمساحة (4471) م² فيه طابق مخازن وتسعة طوابق تحتوي على (ثمانية عشرة) شقة ، وخدمات ومواقف سيارات وحدائق خلفية للطوابق الارضية ومخازن وقاعة داخلية للمناسبات ومنطقة العاب للأطفال.

وقد بلغت نسبة الانجاز في هذا المشروع حتى نهاية العام 48% .

ثانياً: مشروع اسكان الروضة (2)

وحيث أن الشركة تملك قطعة ارض في رام الله - الماصيون بمساحة 1520م² ، ويعتبر حي الماصيون من اهم المناطق الحيوية في رام الله نظراً لقربة من مركز المدينة وايضاً لأنه يحوي ادارات المؤسسات المالية مثل ادارة البنك العربي وبنك القدس وبنك الاسكان والبنك الاسلامي الفلسطيني ودائرة الاحصاء الفلسطيني ، كما أنه يعتبر من الاحياء السكنية المميزة على صعيد مدينة رام الله ، فقد قررت ادارة الشركة اقامة عمارتين سكنيتين على هذه الارض .حيث تم انجاز ما يزيد عن 90% من الاعمال في المشروع وتم تسويق المشروع واشغاله .

ثانياً : في مجال المقاولات

حيث أن الشركة مصنفة لدى اللجنة الوطنية للتصنيف كمقاول (أبنية درجة أولى أ- وكهروميكانيك اولى ومحطات تنقية ثانية ومياه ومجاري ثانياه) قامت الشركة بتنفيذ عدد من المشاريع.

ونتيجة للأزمة المالية قررت الشركة تقنين المشاركة في العطاءات للمشاريع العامة، و ارتأت المشاركة في مشاريع منتقاه يكون تمويلها متوفراً سواء من القطاع الخاص أو القطاع العام.

ومن المشاريع التي قامت الشركة بتنفيذها ما يلي:

حيث قامت الشركة بتنفيذ العديد من المشاريع في مجال المقاولات ومن اهمها على سبيل المثال لا الحصر:

1. مشروع هيئة الاذاعه والتلفزيون الفلسطيني/ رام الله حيث بلغت قيمة العطاء بحدود (10 مليون دولار).

2. مشروع انشاء محطة تنقية مياه طولكرم وحيث بلغت قيمة العطاء بحدود 600,000 دولار

3. مشروع انشاء معهد الدراسات الاقتصادية (ماس) حيث بلغت قيمة العطاء بحدود (1,750,000 مليون دولار).

4. مشروع انشاء مركز ابقراط وأمراض الدم (رام الله) حيث بلغت قيمة العطاء بحدود (1,070,000 مليون دولار).

5. مشروع انشاء مبنى الحقوق في جامعة بيرزيت حيث بلغت قيمة العطاء بحدود (1 مليون دولار).

6. مشروع انشاء مدرسة مسقط في قلقيلية حيث بلغت قيمة العطاء بحدود (1,236,000 مليون دولار).

7. مشروع انشاء مدرسة تيراسنطا في اريحا حيث بلغت قيمة العطاء بحدود (2 مليون دولار).

8. اسكان جمعية المهندسين وهو عبارة عن عمارات كل عمارة تحتوي على (36) شقة مخزن لكل شقة وطابق خدمات .

9. كما قامت الشركة بالعديد من المشاريع في مجال ادارة الانشاء أهمها:

1- فندق مليونيوم فلسطين (موفنيك سابقاً) حيث بلغت قيمة العطاء بحدود (34,600,000 مليون دولار).

2- ومقر الادارة العامة لبنك القدس اضافة الى فروعها في المحافظات والريف الفلسطيني.

3- مشروع فلل تلال البنسيان/اريحا حيث بلغت قيمة العطاء بحدود (5,000,000 مليون دولار).

وقد تم اتخاذ قرار في مجلس الادارة بعدم الدخول بالمناقصات خلال عام 2018 وذلك حتى تستقر الامور السياسية والاقتصادية في البلاد.

خطة عمل الشركة لعام 2023

تعمل الشركة على تنفيذ المشاريع المخطط لها واستكمال المشاريع القائمة خلال السنوات المالية 2022-2023 كذلك الاستثمار في مجال التطوير العقاري (المتاجرة بالأراضي) وذلك سعياً لتنمية الإيرادات كما تعمل على تخفيض المصاريف وتتمثل هذه الخطة بما يلي:

أولاً: الاستثمار العقاري

A- المشاريع قيد التنفيذ:

مشروع اسكان سردا (3)

تم توقيع اتفاقية مشاركة مع جامعة الاستقلال لتنفيذ المشروع بحيث تكون المشاركة مناصفة بين الطرفين، وفق ما تم اقراره من مجلس الإدارة :

- يتكون المبنى من (18) شقة موزعة على (9) أدوار وطابق مواقف سيارات إضافة الى الخدمات و (6) مخازن. وتبلغ المساحة الاجمالية للمشروع بحدود (4650)م².
- بلغت نسبة الانجاز بحدود (40%) والمصروف حتى نهاية عام 2021 بحدود (1.1) مليون \$ والمتوقع انجازه في بداية الربع الرابع لعام 2023.

B- المشاريع المخطط لتنفيذها

(1) مشروع سردا (4)

- يتكون المبنى من (15) شقة موزعة على (5) طوابق ، وطابق للمخازن وطابق والخدمات ، وفي حال تعديل منسوب الشارع قد تصل الطوابق الى (6) أدوار تحتوي على (17) شقة سكنية وتقدر الكلفة التقديرية للمشروع (أولية) ب (2.8) مليون دولار.

(2) مشروع شقق فندقية (شاليهات)

- يتكون المشروع من (4) طوابق بمساحة بناء بحدود 190م² ويشمل مساحات خاصة بالادارة ومطعم وصالة رياضة ومسبح ومرافق عامة، كذلك شقق واستوديهات عدد (29) بمساحات تتراوح بين (40-128) م² واجمالي المساحه الكلية 2265 م². المشروع تطوير للبناء القائم (هيكل) وبناء طابقين اضافيين .

- تقدر كلفة المشروع بحدود (2.4) مليون شاملة ثمن الارض وكلفة الانشاءات المقامة عليها والتكاليف المباشرة والغير مباشرة.

ثانياً: نشاط المقاولات

حيث أن الشركة عملت في السابق في مجال المقاولات و نفذت مشاريع كبيرة ومتوسطة ومتنوعة من مباني وبنية تحتية (اسكانات ، مدارس، سكن سياحي، مستشفى، مباني عامة ، محطة الاذاعة والتلفزيون الفلسطيني ، محطة تنقية... وخلافه) والشركة صنفت كمقاول (البنية درجة أولى أ- وكهروميكانيك درجة أولى ومياه ومجاري درجة ثالثة) ونظراً للظروف الاقتصادية التي مرت على البلاد توقف نشاط الشركة في هذا المجال، الا أنها تسعى لاستئناف العمل في هذا المجال بهدف تنويع نشاطات عمل الشركة على أن تشارك الشركة في مشاريع نوعية وتمويلها مضمون ومن خلال ائتلاف مع شركات محلية أو خارجية مؤهلة.

ثالثاً: التطوير العقاري

تخطط الشركة لاستثمار (1.5) مليون دولار حتى نهاية عام 2023 في محافظة الاراضي بهدف تطويرها وإعادة بيعها أو لاستخدامها في اقامة مشاريع سكنية وخلافه عليها.

رابعاً: الاستثمار في المحافظ المالية

انسجماً مع التوجه في إعادة هيكلة اصول الشركة ومن ضمنها محفظتها المالية فإن الشركة تسعى في هذا البند الى استكمال بيع اسهمها في الشركات التي لم يحالفها الحظ في تأمين الدخل واستثمار هذه الاموال بشكل يؤمن عوائد مالية سنوية للشركة من خلال اعادة توجيه هذه الاموال في نشاط الشركة الرئيسي مع الاحتفاظ بمساهمة الشركة في شركة بنك القدس.

خامساً: الوضع التنافسي وهيكلية الشركة

تتميز شركة القدس بتنوع نشاطاتها، وعدم التركيز في إستثماراتها وأعمالها على جانب واحد وذلك لتجنب المخاطرة ، حيث من اهداف الشركة هو الاستثمار في إنشاء مباني ومجمعات سكنية ، تجارية وسياحية ، وتستثمر الشركة أيضاً في مجال تطوير الأراضي وتسويقها و/أو إنشاء المشاريع عليها، أما بالنسبة للمحفظة المالية فقد اختصر استثمارها حالياً على الاحتفاظ باسم الشركات الناجحة مثل بنك القدس حيث سجل نمو جيد خلال السنوات السابقة وهذه المحفظة تتيح المرونة الكافية للشركة لإعادة هيكلة هذه الأسهم وتوجيه حصيلتها حسب الوضع الاقتصادي السائد في اراضي السلطة الوطنية الفلسطينية.

- إجراءات قضائية وقانونية : لا يوجد أية قضايا جوهرية تؤثر على مركز الشركة المالي.

- الاعتماد على موردين وعملاء رئيسيين: لا يوجد موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً.

- الامتيازات: تتمثل الامتيازات في نوعية الشقق التي تقوم الشركة في انشائها من حيث الموقع وجودة التشطيب كما انها تساعد المشترين في ترتيب عروض مناسبة من البنوك لتسديد اثمان هذه الشقق، اضافة الى البيع المباشر في بعض الحالات بموجب شيكات آجلة لا تزيد عن 5 سنوات ودفعات نقدية.

- عقود وصفقات لأطراف ذوي صلة: لا يوجد أية علاقة أو صفقات عقدتها الشركة مع أطراف ذات صلة باستثناء معاملتنا المالية مع بنك القدس.

- التصويت من قبل حملة الأوراق المالية: لا توجد أي مسائل طرحت أو أحييت للتصويت عليها من قبل حملة الأوراق المالية.

- واجبات مجلس الإدارة اتجاه المساهمين

تم عقد (6) جلسات لمجلس إدارة الشركة خلال العام 2022 وجرى خلالها تبادل وبحث أمور الشركة وخطتها وسياساتها لتطوير أدائها ولتحقيق أهدافها.

- طريقة إيصال التقرير السنوي للمساهمين

يتم إيصال المعلومات للمساهمين عن طريق تقرير يتم توزيعه سنوياً في الهيئة العامة على المساهمين، وفي مقر مكاتب الشركة الكائنة في رام الله عمارة صن رايز شارع الارسل.

- مركز الشركة وفروعها وحجم القوة العاملة

إتخذت شركة القدس للاستثمارات العقارية من مدينة رام الله مقراً رئيسياً لها وتقع في شارع الارسل - عمارة صن رايز الطابق الثالث.

حجم القوى العاملة في الشركة

عدد موظفي الشركة	المؤهل العلمي
-	دكتوراه
1	ماجستير / شهادات مهنية
3	بكالوريوس
-	دبلوم عالي
1	دبلوم
6	ثانوية عامة
11	اجمالي عدد الموظفين في الجهاز التنفيذي للشركة

ممتلكات الشركة : تمتلك الشركة ما يلي:

\$ 5145228

(1) استثمارات عقارية بلغ صافي قيمتها

وتتألف من

\$ 3,983,568

- مباني الروضة (1) مؤجرة الى وزارتي العدل والاعلام

بمساحة 4800 م²

\$ 1,161,660

- أراضي

\$ 856,188

(2) استثمارات مالية على شكل أسهم بقيمة اجمالية

\$ 4,673,549

(3) مشروع اسكان سردا+ الروضة 2

مخاطر الاستثمار

- مخاطر الائتمان: تعمل الشركة باستمرار على تقييم الوضع الائتماني للعملاء .

- مخاطر السوق: تقوم الشركة بتقييم موجوداتها العقارية والمالية بالقيمة السوقية الحالية من أجل التحكم بمخاطر السوق.

توجه الشركة الاستراتيجي والأهداف العامة للإدارة التنفيذية

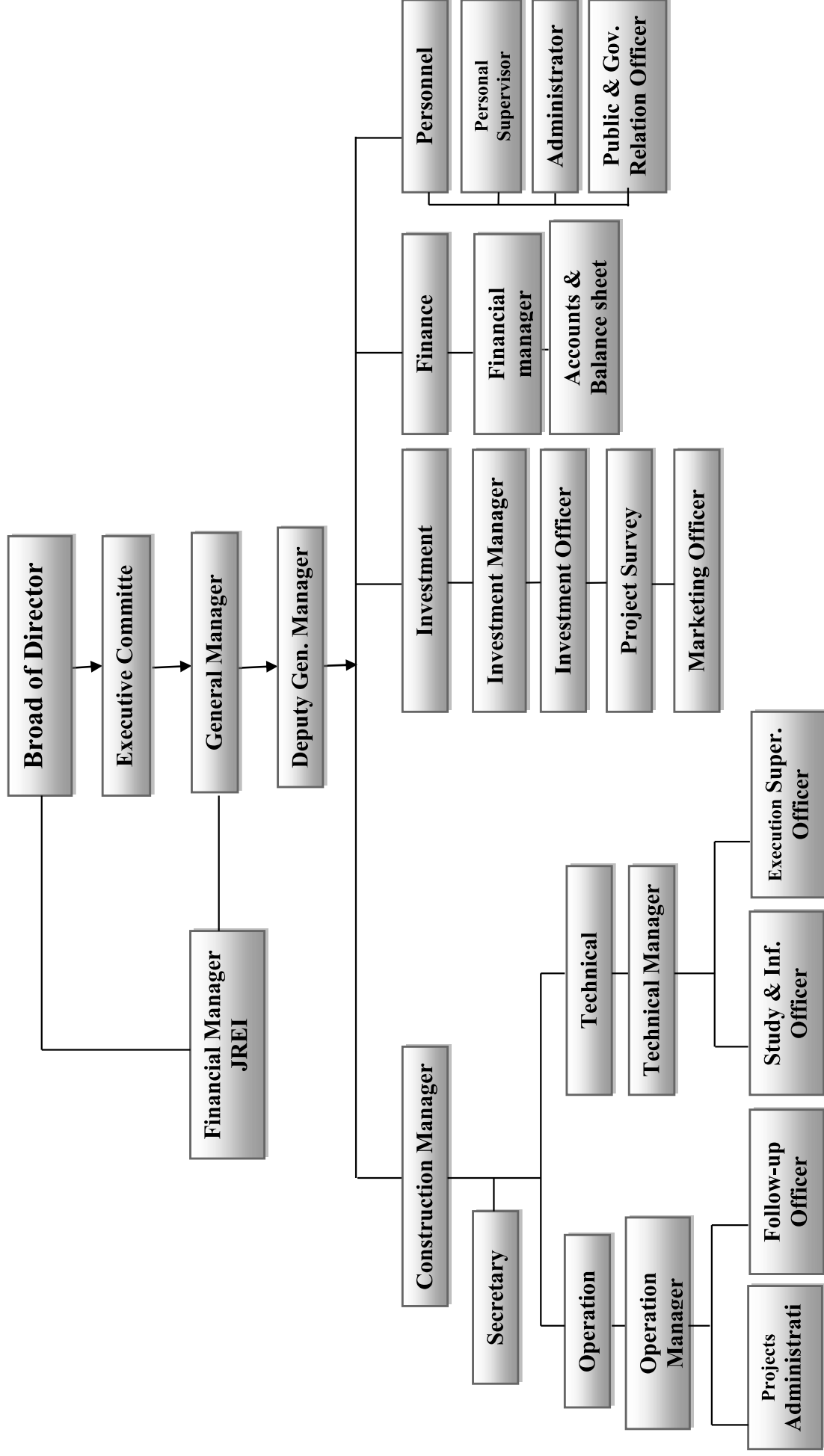
تهدف الشركة الى البحث عن فرص استثمارية آمنة وذلك لدرء المخاطر عن المساهمين خاصة في ظل الأوضاع المالية الاقتصادية الصعبة التي يمر بها الوطن والمنطقة بشكل عام واثرت ذلك على اقتصاد السوق المحلي.

الإدارة التنفيذية

الرقم	الاسم	تاريخ الميلاد	تاريخ التعيين	المؤهل العلمي	الخبرات العملية
1	وليد نجيب الأحمد	6.3.1952	15.3.1996	بكالوريوس هندسة كهربائية	1983-1980 مهندس كهرباء-شركة EMI- مطار الملكة علياء الدولي، عمان 1983-1989 مدير مشاريع لشركة المجموعة الهندسية للكهرباء والميكانيك 1989-1996 مدير عام شركة يابوس الهندسية- شريك 1996 لتاريخه مدير عام شركة القدس للاستثمارات العقارية-فلسطين

<p>- مدير خدمات مهنية لشركة طلال ابو غزالة في رام الله حتى 2011</p> <p>- محاسب قانوني مستقل حتى 2021</p> <p>- مدير مالي لشركة القدس للاستثمارات العقارية منذ 2021.</p>	<p>- محاسب قانوني</p> <p>- شهادة مزاوله مهنة محاسب قانوني</p>		16.1.1957	محمد احمد ضميدي	2
<p>1996-1995 شركة جبري للصناعات الغذائية/ عمان</p> <p>1999-1996 شركة الفداء للتكنولوجيا الصناعية/ عمان</p> <p>2000-1999 شركة المفرق للصناعات الغذائية/ عمان</p> <p>2003-2000 مركز الهندسة الميكانيكية - فلسطين</p> <p>2005-2003 سلطة الطاقة الفلسطينية</p> <p>2005 -حتى تاريخه شركة القدس للإستثمارات العقارية</p>	<p>بكالوريوس هندسة الالكتروميكانيكية</p>	07.05.2006	28.04.1975	عمر تيسير حنتولي	3

هيكلية شركة القدس للاستثمارات العقارية



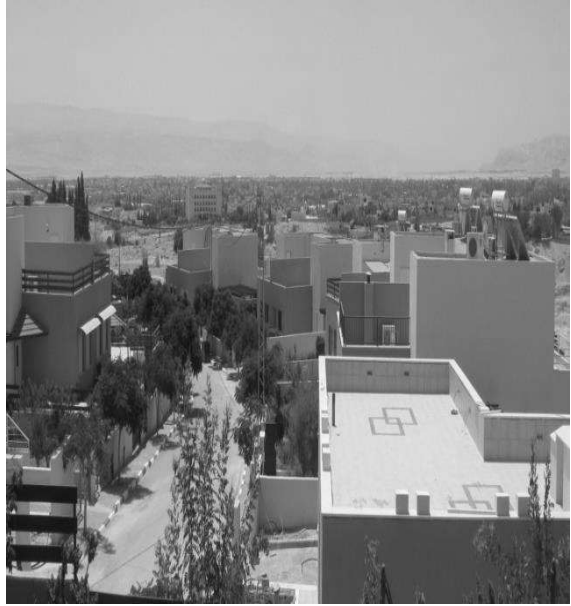
1. مشروع مدرسة تيراسنتا- اريحا



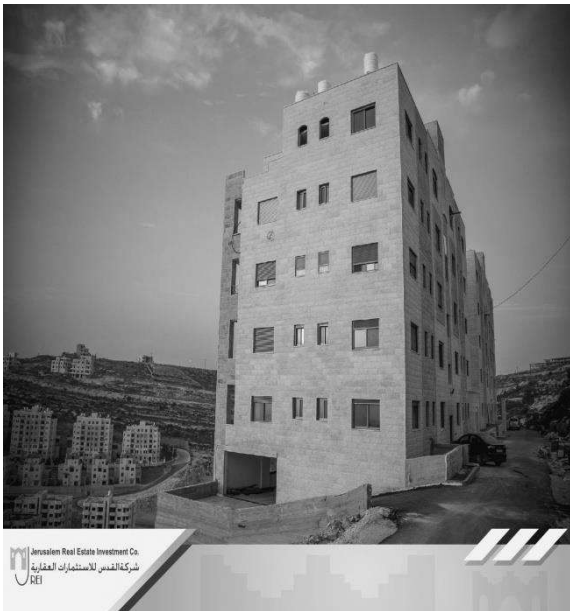
2. مشروع هيئة الاذاعة والتلفزيون -رام الله



3. مجمع فلل تلال البنسيان - اريحا



4. اسكان سردا - سردا



مشاريع قيد الانشاء:
الروضة - 2 - الماصيون:



مشروع ربوع سردا / سردا:



شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)
رام الله - فلسطين

تقرير مدقق الحسابات
والقوائم الماليه للسنة الماليه المنتهية
في 31 كانون الأول 2022

طلال أبو غزاله وشركاه الدولية
"محاسبون قانونيون"



شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)
رام الله - فلسطين

الفهرس

صفحة

- 5-4 - قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022 - قائمة أ
- 6 - قائمة الدخل والدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة ب
- 7 - قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة ج
- 8 - قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة د
- 28-9 - إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة/ مساهمي شركة القدس للاستثمارات العقارية المحترمين
شركة مساهمة عامة
رام الله - فلسطين

الرأي المتحفظ

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة القدس للاستثمارات العقارية - شركة مساهمة عامة المبينة في الصفحات من رقم (5) إلى رقم (29) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022، وقائمة الدخل والدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا وباستثناء الآثار الممكنة لما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، فإن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة القدس للاستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2022 ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

- لم تقم الشركة بقيد حصتها من خسائر أو أرباح شركاتها أو مشاريعها التابعة وذلك للسنوات السابقة والسنة الحالية بسبب عدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركات التابعة.
- لم يتم تزويدنا ببيانات مالية مدققة للشركات التابعة (شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري، شركة كانديار) شركات مساهمة خصوصية وتوحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الحالية.
- لم يتم إجراء تقييم عادل للاستثمارات سواءً في الشركات التابعة أو الشركات الأخرى لمعرفة القيمة العادلة للاستثمار كما في 31 كانون الأول 2022.

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بمقتضى تلك المعايير مشروحة بصورة أشمل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمدونة قواعد السلوك المهني لمدققي الحسابات المسجلين في مجلس المهنة، وهو ما يتفق مع مدونة السلوك الأخلاقي للمحاسبين المزاولين المسجلين في جمعية مدققي الحسابات القانونيين الفلسطينية، جنباً إلى جنب مع المتطلبات الأخلاقية المتصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في فلسطين، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ حول القوائم المالية.

فقرة توكيدية:

بلغت الخسائر المتراكمة مبلغ 4,221,159 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022 ويشكل 42.2 % من قيمة رأس المال المدفوع، وبلغت صافي حقوق الملكية 77 % من رأس المال وتواجه الشركة صعوبة في توفير السيولة لسداد التزاماتها الجارية، وتقوم إدارة الشركة بوضع خطة عمل للمشاريع بهدف تجاوز هذه الخسائر إيضاح 27.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي بحسب حكمنا المهني كانت الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا حول تلك القوائم المالية، وإننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

وفيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيق القوائم المالية:

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
<p>كفاية مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها</p> <p>بلغ إجمالي ذمم مدينون مختلفون بالصافي مبلغ 637,511 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022 وتشكل 11,85% من إجمالي الموجودات المتداولة ومبلغ 597,053 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2021 وتشكل 11,56% من إجمالي الموجودات المتداولة.</p> <p>هناك خطر يتعلق باحتمال تدني قيمة الذمم مع عدم تكوين مخصصات تدني معقولة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.</p> <p>مع الأخذ بعين الاعتبار الافتراضات والأحكام التي تم اتخاذها من قبل الإدارة لذلك ومن المحتمل أن تكون القيمة الدفترية للذمم المدينة أعلى من القيمة المقدرة القابلة للاسترداد.</p> <p>إن الإيضاح رقم (5) في البيانات المالية يعرض كافة التفاصيل حول الذمم والمخصصات.</p>	<p>كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق</p> <p>إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في الشركة على الذمم المدينة. وكذلك عملية تحصيل الذمم التجارية ودراسة النقد المحصل خلال الفترة اللاحقة للسنة.</p> <p>ودراسة كفاية مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والذي تم تقديره مقابل الذمم التجارية وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة حول مخاطر الذمم الأجلة وفهمنا بهذا الخصوص لقد قيمنا أيضاً كفاية إفصاحات الشركة حول التقديرات المهمة في الوصول إلى المخصص المسجل مقابل الذمم المشكوك في تحصيلها.</p> <p>لقد استنتجنا بأن مبلغ المخصص والإفصاحات المتعلقة به ملائمة.</p>
<p>التغير في القيمة العادلة لاستثمار الشركة باوراق مالية</p> <p>تمثل قيمة اوراق مالية بالقيمة العادلة البالغة 856,188 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022 ومبلغ 901,688 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2021. استثمارات الشركة بأسهم شركات مدرجة.</p> <p>هناك خطر يتعلق في عدم تقدير وقيد مخصص كاف لمقابلة تدني في قيمة الاستثمارات بالقيمة العادلة.</p> <p>مع الأخذ بعين الاعتبار الافتراضات والأحكام التي تم اتخاذها من قبل الإدارة لذلك ومن المحتمل أن تكون القيمة الدفترية أعلى من القيمة المقدرة القابلة للاسترداد.</p> <p>إن إيضاح رقم (7) يعرض كافة التفاصيل حول استثمارات الشركة باوراق مالية بالقيمة العادلة.</p>	<p>كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق</p> <p>إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في الشركة على الأوراق المالية وفهمنا للأمور.</p> <p>وقمنا بالتحقق من إجراءات الإدارة فيما يتعلق بإعادة تقييم الاستثمارات حسب أسعار الإغلاق للأسهم المتداولة في الأسواق المالية والمصادقات التي تم الحصول عليها من قبل الشركات المستثمر بها ومطابقة أرصدة الأوراق المالية بعد التقييم مع الأرصدة الظاهرة في السجلات المحاسبية ووجدت مطابقة وملائمة للسياسات المحاسبية الواردة في البيانات المالية.</p> <p>قمنا باختبار احتمال التدني للاستثمارات من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار المعلومات المتوفرة والأحداث اللاحقة.</p> <p>لقد توصلنا إلى أن الفرضيات الأساسية المستخدمة والنتائج عنها تقدير وتقييم الاستثمارات هي فرضيات ملائمة.</p> <p>لقد قمنا بتقييم فيما إذا كان العرض والإفصاحات ذات الصلة كافية وملائمة.</p>

كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق	الاستثمارات العقارية
<p>إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة في الشركة على الاستثمارات العقارية وقد قمنا باختيار عينة من الإضافات على الاستثمارات ومراجعة قيدها حسب الأصول. مع الأخذ بعين الاعتبار المتابعات المستمرة من قبل الإدارة من أجل الانتهاء من أعمال البناء في الوقت المناسب كما تم التحقق من إجراءات الإدارة في تقييم الاستثمارات العقارية حسب تم إعادة التقييم خلال السنة الحالية للاستثمارات العقارية.</p> <p>لقد قمنا بتقييم فيما إذا كان العرض والإفصاحات ذات الصلة كافية وملائمة.</p>	<p>تتمثل الاستثمارات العقارية باستثمارات الشركة في العقارات المحتفظ بها لغرض البيع والاستثمار في المشروع المشترك والاستثمار في مشاريع قيد التنفيذ بمبلغ 10,313,671 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2022 وتشكل 80% من إجمالي موجودات الشركة ومبلغ 9,612,315 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2021 وتشكل نسبة 78% من إجمالي موجودات الشركة لعام 2021. هناك خطر في عدم قيام الشركة بتقدير القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بتاريخ البيانات المالية. تم الأخذ بعين الاعتبار الإجراءات المتخذة من قبل الإدارة بخصوص إعادة تقييم الاستثمارات العقارية.</p>

مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات وهيئة سوق رأس المال الفلسطينية وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينا من إعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة من احتيال أو عن خطأ.

في إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح حيثما كان ذلك مناسباً، عن المسائل ذات الصلة بقدرة الشركة على الاستمرار وعن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في المحاسبة ما لم تكن الإدارة تقصد تصفية الشركة أو وقف العمليات أو ليس لديها أية بدائل حقيقية إلا القيام بذلك.

إن الإدارة مسؤولة عن الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية مأخوذة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة من احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقريرنا حولها الذي يتضمن رأينا الفني. إن التأكيد المعقول هو إعطاء درجة عالية من الثقة، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يؤدي دائماً للكشف عن الخطأ الجوهرية عندما يحصل. يمكن للأخطاء أن تظهر بسبب احتيال أو بسبب خطأ مرتكب، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو بالمجمل يمكن أن يتوقع منها أن تؤثر في القرارات الاقتصادية للمستخدمين لهذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق فنحن نمارس الحكم المهني ونستخدم الشك المهني من خلال التدقيق، بالإضافة إلى أننا نقوم أيضاً:

- بتحديد مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء الناشئة عن احتيال أو عن خطأ، ونصمم وننفذ إجراءات تدقيق للرد على تلك المخاطر، ونحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن الخطر من عدم الكشف عن الأخطاء الجوهرية الناشئة عن الاحتيال أكبر من الخطر الناجم عن عدم الكشف عن الخطأ المرتكب، كون الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصود للمعلومات، أو حالات غش أو تحريف، أو تجاوزات لأحكام وقواعد الرقابة الداخلية.
- بالحصول على فهم لعمل الرقابة الداخلية بشكل يتصل بأعمال التدقيق وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ليس بهدف إبداء الرأي فيما يتعلق بفعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة والإيضاحات المتعلقة بها.
- باستخلاص مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية استناداً لأدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك حالات من عدم التيقن بوجود أحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فيما إذا تم الاستخلاص بوجود مثل هذه الحالات، نحن مطالبون بأن نلفت انتباه الإدارة ضمن تقريرنا كمدقق حسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة

الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فنحن مطالبون بتعديل رأينا. إن استخلاصنا يعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها لغاية تاريخ تقريرنا كمدققي حسابات، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تجعل الشركة تتوقف عن الاستمرار كشركة مستمرة.

- تقييم العرض العام، وبنية ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نتواصل مع الإدارة حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها خلال تدقيقنا.

نقوم أيضاً بتزويد الإدارة بتصريح بشأن امتثالنا لمتطلبات قواعد السلوك الأخلاقي فيما يختص بالاستقلالية، وتزويدهم بجميع الأمور التي من الممكن لها أن تؤثر على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، الضمانات لذلك.

من الأمور التي يتم التواصل بها مع الإدارة تلك الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيق القوائم المالية للفترة الحالية، والتي لذلك قد اعتبرت أمور تدقيق رئيسية. نقوم ببيان تلك الأمور في تقريرنا كمدققي حسابات ما لم يكن ذلك محظوراً بموجب قانون أو نظام يمنع الكشف العلني عن تلك المسائل أو عندما، وفي حالات نادرة للغاية، إذا قررنا أنه لا ينبغي إثارة المسألة في تقريرنا لأنه من الممكن أن الآثار السلبية لذلك تفوق المنافع العامة المتوخاة من الإفصاح عن المسألة.

إن الشريك المسؤول عن تدقيق هذه العملية والذي قام بالتوقيع على تقرير مدقق الحسابات المستقل هو المدير التنفيذي جمال ملحم.



طلال أبوغزالة وشركاه الدولية
رخصة رقم 2022/201

جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله في 15 آذار 2023

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)
رام الله - فلسطين
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022 - قائمة أ

<u>إيضاح</u>	<u>31 كانون الأول 2022</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون الأول 2021</u> دولار أمريكي
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
النقد في الصندوق ولدى البنوك (4)	585	108,424
شيكات برسم التحصيل	149,418	196,988
مدينون مختلفون (5)	637,511	597,053
ذمم وحسابات مدينة أخرى (6)	573,054	535,712
أوراق مالية بالقيمة العادلة (7)	856,188	901,688
استثمارات عقاريه للمتاجرة – مبنى الماصيون (11)	3,160,256	2,823,593
مجموع الموجودات المتداولة	5,377,012	5,163,458
موجودات غير متداولة		
شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل	313,646	424,382
استثمارات عقارية محتفظ بها لغرض البيع (8)	5,145,228	5,175,228
ممتلكات ومعدات – بالصافي (9)	33,616	7,746
استثمارات في شركات تابعة (10)	495,894	495,894
استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ – مشروع سردا (11)	1,512,293	1,117,600
مجموع الموجودات غير المتداولة	7,500,677	7,220,850
مجموع الموجودات	12,877,689	12,384,308

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022 - قائمة أ

	إيضاح	31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2021 دولار أمريكي
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
شيكات برسم الدفع - قصير الأجل		52,177	56,899
بنوك دائنة	(12)	199,563	225,309
قروض بنكية قصيرة الأجل	(13)	376,882	428,080
دائنون مختلفون	(14)	414,245	328,197
أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	(15)	2,736,074	2,357,013
مخصص ضريبة الدخل	(16)	21,229	19,926
مجموع المطلوبات المتداولة		3,800,170	3,415,424
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية - طويلة الأجل	(13)	206,512	355,063
مساهمة في استثمار مشترك	(17)	777,175	542,167
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	(18)	356,329	385,168
مجموع المطلوبات غير المتداولة		1,340,016	1,282,398
مجموع المطلوبات		5,140,186	4,697,822
حقوق المساهمين			
رأس المال المصرح به والمدفوع		10,000,000	10,000,000
احتياطي إجباري - 10%	(19)	186,668	182,865
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية	(7)	242,453	229,470
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية		1,529,541	1,529,541
خسائر متراكمة - قائمة "ج"		(4,221,159)	(4,255,390)
صافي حقوق المساهمين		7,737,503	7,686,486
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		12,877,689	12,384,308

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)
رام الله - فلسطين
قائمة الدخل والدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة ب

		<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2021</u> دولار أمريكي
إيرادات النشاط / إيرادات	(20)	232,695	664,073
تكلفة النشاط \ الدائره العقاريه	(21)	(55,500)	(358,392)
مجمل ربح المشاريع		177,195	305,681
أرباح بيع \ توزيع أسهم	(22)	82,966	27,193
مجموع الأرباح من التشغيل		260,161	332,874
<u>المصاريف</u>			
استهلاك ممتلكات ومعدات	(9)	(4,130)	(3,561)
مصاريف إدارية وعمومية	(23)	(205,530)	(196,585)
مصاريف تمويل		(43,125)	(39,129)
فروق العملة		30,658	(14,048)
مجموع المصاريف		(222,127)	(253,323)
صافي ربح السنة قبل الضريبة		38,034	79,551
الضريبة 15%		-	-
صافي ربح السنة بعد الضريبة		38,034	79,551
<u>الدخل الشامل</u>			
صافي ربح السنة		38,034	79,551
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية		12,983	74,776
صافي الدخل الشامل		51,017	154,327

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

رام الله - فلسطين

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 - قائمة ج

	الخسائر المتراكمة	التغير في الاستثمارات العقارية	التغير في الموجودات مالية	احتياطي إجباري	رأس المال	القائمة
	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
المجموع	7,686,486	1,529,541	229,470	182,865	10,000,000	31 كانون أول 2022
	38,034	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 كانون أول 2021
	(3,803)	-	-	3,803	-	صافي ربح السنة
	-	-	12,983	-	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
	12,983	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية
	7,737,503	1,529,541	242,453	186,668	10,000,000	الرصيد كما في 31 كانون أول 2022
	7,601,306	1,598,688	154,694	174,910	10,000,000	31 كانون أول 2021
	79,551	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 كانون أول 2020
	(7,955)	-	-	7,955	-	صافي ربح السنة
	5,629	(69,147)	74,776	-	-	الاحتياطي الاجباري
	7,686,486	1,529,541	229,470	182,865	10,000,000	التغير في القيمة العادلة
						الرصيد كما في 31 كانون أول 2021

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
رام الله - فلسطين

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2022 - قائمة د

		31 كانون	31 كانون
	إيضاح	الأول 2022	الأول 2021
		دولار أمريكي	دولار أمريكي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي ربح السنة قبل الضريبة - قائمة ب		38,034	79,551
تعديلات صافي الربح لصافي التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة التشغيلية			
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية			
استهلاك معدات وممتلكات	(9)	4,129	3,561
مخصصات مختلفة		(27,536)	(98,049)
التغير في القيمة العادلة - موجودات مالية		12,983	74,776
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية العقاري		-	(69,147)
التغير في الموجودات والمطلوبات			
النقص (الزيادة) في شيكات برسم التحصيل		158,306	(292,711)
(الزيادة) في مدينون مختلفون		(40,458)	(102,507)
(الزيادة) في ذمم وحسابات مدينة أخرى		(37,342)	(97,965)
(النقص) في الشيكات برسم الدفع		(4,722)	(13,323)
(الزيادة) النقص في دائنون مختلفون		86,048	(81,684)
الزيادة في أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة		379,061	1,165,911
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		568,503	568,413
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
صافي الحركة على الأوراق المالية		45,500	(55,825)
إضافات على الممتلكات والمعدات	(9)	(29,999)	(1,418)
صافي الحركة على الاستثمارات العقارية		30,000	(637,250)
صافي الحركة على مشاريع عقارية قيد التنفيذ		(731,356)	(119,697)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(685,855)	(814,190)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
الزيادة (النقص) في أرصدة استثمارات مشتركة		235,008	205,398
(النقص) الزيادة في أرصدة البنوك الدائنة		(25,746)	(19,417)
(النقص) الزيادة في أرصدة القروض الدائنة		(199,749)	130,775
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		9,513	316,756
صافي (النقص) الزيادة في النقد في الصندوق ولدى البنوك		(107,839)	70,979
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك أول السنة		108,424	37,445
رصيد النقد في الصندوق ولدى البنوك آخر السنة	(4)	585	108,424

"إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذا القائمة"

شركة القدس للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامه محدودة)
رام الله - فلسطين
إيضاحات حول القوائم المالية

1. تأسيس الشركة ونشاطها:

- تأسست الشركة في بداية عام 1996 كشركة مساهمة عامة في أريحا تحت رقم 563201078 وتم افتتاح الإدارة العامة لها بمدينة رام الله في نفس السنة.
- من أهم أغراض الشركة الأساسية القيام بجميع أوجه الاستثمار والتمويل في جميع القطاعات العقارية والاقتصادية وتوظيف الأموال لحساب الشركة ولحساب الغير.
- رأس مال الشركة:**
- بلغ رأس مال الشركة عند تأسيسها 3,600,000 دينار أردني مقسم إلى 3,600,000 سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم. خلال سنة 2001، تم تحويل رأسمال الشركة إلى الدولار الأمريكي بما يعادل مبلغ 5,070,421 دولار أمريكي.
- تم تخفيض رأس مال الشركة وذلك في اجتماع الهيئة العامة غير العادية والتي عقدت في 27 أيار 2004 ليبليغ رأس المال المصرح به 3,750,000 دولار أمريكي موزع على 3,750,000 سهم.
- في شهر تشرين الأول 2005 تم رفع رأسمال الشركة المصرح به إلى 10,000,000 دولار أمريكي موزع إلى 10,000,000 سهم وتم طرح الأسهم الإضافية على مساهمي الشركة باكتتاب خاص.
- قامت الشركة في عام 2016 ببيع حقوقها في مشروع برج صلاح الدين للصندوق الفلسطيني للاستثمار وهو الأصل الوحيد الذي تمتلكه شركة كانديار وعليه ولكونها لم تمارس أي نشاط ولم يعد لها أي موجودات تم إقفال الشركة في جزر الانتيل كذلك الأمر تم في شهر 11 من عام 2022 تقديم طلب للجهات ذات الاختصاص لأقفال الشركة في مدينة القدس وشطب سجلها التجاري.
- تمت الموافقة على القوائم المالية المرفقة من قبل إدارة الشركة بتاريخ 30 آذار 2023.

2. أسس إعداد القوائم المالية :

- يتم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقا للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأوراق المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية التي تظهر بقيمتها العادلة ووفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها في مناطق السلطة الفلسطينية.
- إن عملة السجلات المحاسبية هي الدولار الأمريكي.
- إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم إتباعها في السنة السابقة باستثناء الأثر الناتج عن المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات التي طرأت عليها والموضحة أدناه:

التغييرات في السياسات المحاسبية

المعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الجديدة والمعدلة والسارية المفعول:
تم إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 أو بعد ذلك التاريخ في اعداد القوائم المالية للشركة ولم يكن لها تأثير جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية في السنة الحالية كما يلي:

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعيار المحاسبي رقم (16). الممتلكات والألات والمعدات.	التعديل بخصوص منع الشركة من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بالمبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة خلال قيام الشركة بتجهيز الأصل للإستخدام المقصود. بحيث تعترف المنشأة بعائدات بيع تلك البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود في قائمة الدخل.	1 كانون الثاني 2022.
إشارة إلى الإطار المفاهيمي تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (3). دمج الأعمال.	تعديل بسيط على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (3) والمتعلق بتحديث مراجع الإطار المفاهيمي للتقارير المالية بإضافة استثناء للاعتراف بالالتزامات والالتزامات الطارئة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة. التعديل أكد على ان الأصول المحتملة يجب أن لا يتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ.	1 كانون الثاني 2022.
العقود المتقلة - تكلفة تنفيذ العقد تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) المخصصات و الإلتزامات المحتملة و الأصول المحتملة	تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة والمواد) أو تخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص مصروف الإستهلاك لبند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).	1 كانون الثاني 2022.
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي التالية (9)، (16) و(1)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (41).	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي التالية (9)، (16) و(1)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (41).	1 كانون الثاني 2022.
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للسنوات من 2018 الى 2020.		

المعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الجديدة والمعدلة وغير سارية المفعول بعد:
لم تقم الشركة بتطبيق أي من المعايير الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول التالية:

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (17) عقود التأمين.	تم اصدار المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (17) بشهر مايو 2017 ليحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (4) عقود التأمين. يتطلب نموذج القياس الحالي عند وجود تقديرات أن يتم إعادة قياسها في كل فترة يصدر عنها تقرير. يتم قياس العقود باستخدام الأسس التالية: <ul style="list-style-type: none"> • التدفقات النقدية المخصومة ذات احتمالية مرجحة • تعديل صريح للمخاطر، و • هامش الخدمة التعاقدية يمثل الربح غير المكتسب من العقد الذي يتم الاعتراف به كإيرادات خلال فترة التغطية. يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (17) أن يتم قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء ويوفر منهج قياس وعرض موحد لجميع عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف المحاسبة المتسقة القائمة على المبادئ لعقود التأمين.	1 كانون الثاني 2023 (تأجل من 1 كانون الثاني 2021).
الإفصاح عن السياسات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) و بيان ممارسة رقم (2).	يشترط التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) من المنشآت الإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلا من سياساتهم المحاسبية الهامة. مزيد من التعديلات تشرح كيف يمكن للمنشأة تحديد سياسة محاسبية جوهرية. يتم إضافة أمثلة عند احتمالية أن تكون السياسة المحاسبية جوهرية. لدعم التعديل ، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) أيضًا بتطوير إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية الأهمية النسبية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي 2. وبمجرد تطبيق المنشأة للتعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1)، يُسمح أيضًا بتطبيق التعديلات على بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (2). سيتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي.	1 كانون الثاني 2023.
تعريف التقديرات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8).	التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والخطأ. تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد ، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". تقوم المنشآت بتطوير تقديرات محاسبية إذا كانت السياسات المحاسبية تتطلب أن يتم قياس بنود في البيانات المالية بطريقة تنطوي على عدم التأكد من القياس. توضح التعديلات أن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعد تصحيحًا لخطأ.	1 كانون الثاني 2023.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل. الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخسوم الناشئة عن معاملة واحدة	تتطلب التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي ، عند الاعتراف الأولي ، إلى نشوء مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. ستنتطبق عادةً على المعاملات مثل عقود إيجار المستأجرين والتزامات إنهاء الخدمة وستتطلب الشركات المتأثرة الاعتراف بموجودات ومطلوبات ضريبية مؤجلة إضافية. وهذا يعني أن الإعفاء من الاعتراف الأولي لا ينطبق على المعاملات	1 كانون الثاني 2023.

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
	التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي.	
التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي 17 و المعيار الدولي للتقرير المالي 9 - أرقام المقارنة (تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي 17)	يسمح التعديل للمنشآت التي تطبق لأول مرة المعيار 17 و المعيار 9 معا في نفس الوقت أن تعرض أرقام المقارنة عن الموجودات المالية كما لو أن متطلبات التصنيف و القياس في المعيار 9 قد تم تطبيقها على تلك الأصول المالية سابقا.	1 كانون الثاني 2023
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بأن الالتزامات تم تصنيفها كالتزامات إما متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. و لا يتأثر هذا التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير المالي. التعديلات في تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1) تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي - وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو إيراد أو مصروفات أو على المعلومات التي تفصح عنها المنشآت حول تلك البنود.	1 كانون الثاني 2024 (تأجل من 1 كانون الثاني 2022).
تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار. إلتزامات الإيجار في عملية البيع و إعادة الإستئجار	تعديل يوضح كيف يقوم البائع - المستأجر بالقياس اللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	1 كانون الثاني 2024
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (10) و معيار المحاسبة الدولي رقم (28) - البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر و شركته الزميلة أو المشروع المشترك	تعالج التعديلات عدم الإتساق بين (10) IFRS و (28) IAS في التعامل عند فقدان السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك.	تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى، مع إمكانية التطبيق المبكر

لا تتوقع إدارة الشركة ان يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على القوائم المالية عند تطبيقها في الفترات المستقبلية.

3. أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أ. النقد والنقد المعادل:

يشمل النقد وما في حكمه على أرصدة النقد في الصناديق والحسابات الجارية وتحت الطلب لدى البنوك والودائع لدى البنوك والتي تستحق خلال 90 يوماً.

ب. الذمم المدينة:

تظهر الذمم المدينة بالصافي من مخصص انخفاض القيمة (إن وجد). يتم مراجعة الذمم المدينة من قبل الإدارة لتحديد قابليتها للتحصيل ورصد مخصص للتدني في قيمتها إن تطلب الأمر ذلك.

ج. **المخزون:**
يظهر المخزون في حال وجود مخزون بالتكلفة التاريخية أو القيمة التحصيلية المتوقعة أيهما أقل.

د. **استثمارات عقارية:**
تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في أراضي ومباني تم امتلاكها أو بنائها بهدف تأجيرها أو الاستفادة من الزيادة في أسعارها.
تظهر الاستثمارات العقارية بمبلغ إعادة التقييم مطروحاً منها اية خسائر ناتجة عن أي تدني دائم في قيمتها.

هـ. **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل:**
تمثل الموجودات المالية المتوفرة للبيع استثمارات في أسهم شركات منها ما هو متداول في الأسواق المالية وبالتالي لها أسعار سوقية تمثل قيمتها العادلة، ومنها ما هو غير متداول في الأسواق المالية وتظهر بالقيمة العادلة المقدره بحسب الطرق والاعتبارات المشروحة في القيمة العادلة هنا بعده.

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل ومن ثم في بند مستقل "التغير المتراكم في القيمة العادلة" ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل بعد الأخذ بعين الاعتبار المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات. يمكن استرجاع خسارة التدني التي تم تسجيلها سابقاً في قائمة الدخل لأدوات الدين إذا ما تبين بموضوعية أن الزيادة في القيمة العادلة لتلك الأدوات قد حدثت في فترة لاحقة لتسجيل خسائر التدني، ولا يمكن استرجاع خسائر التدني في أسهم الشركات.

تم خلال عام 2015 اتخاذ قرار من مجلس الإدارة بالتخلص من الأوراق المالية المحتفظ بها لغرض البيع وفق احتياجات الشركة بهدف استخدام متحصلات البيع في تمويل نشاط الشركة الرئيسي والمتمثل في الاستثمار العقاري وتم عقد عدة صفقات بيع لهذه الأسهم كما تم بيع جزء من هذه الأسهم خلال عام 2016، وعلى ضوء ذلك تم إعادة تصنيف هذه الاستثمارات الى أوراق ماليه للمتاجرة وتم إظهار التغير في القيمة العادلة في نهاية العام في قائمة الدخل كما تم تحويل الرصيد المدور للتغير في القيمة العادلة لهذه الأسهم ضمن الخسائر المتراكمة للشركة .

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناجمة عن فروق تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين (التي تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المتوفرة للبيع في قائمة الدخل في حين يتم تسجيل فروق تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة الظاهر ضمن حقوق المساهمين.

تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل.

و. القيمة العادلة:

إن أسعار الإغلاق بتاريخ القوائم المالية في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية.

في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الموجودات المالية، وفي حال وجود موجودات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

ز. التدني في قيمة الموجودات المالية:

تقوم الشركة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ القوائم المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها افراديا أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

- تدني الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي تظهر بالقيمة العادلة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة.
- تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة ويمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بسعر السوق السائد للعائد على موجودات مالية مشابهة.

يتم تسجيل التدني في القيمة في قائمة الدخل كما يتم تسجيل أي وفر في الفترة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل باستثناء أسهم الشركات المتوفرة للبيع.

ح. مشاريع قيد التنفيذ

يتم تسجيل مشاريع قيد التنفيذ بالتكلفة مطروحاً منها أي انخفاض في قيمتها. تشمل تكاليف هذه المشاريع وكافة التكاليف المباشرة المتكبدة والمصاريف المهنية ومصاريف التمويل ويتم رسملتها وفقاً للسياسة المحاسبية للشركة. عند اكتمال المشاريع قيد التنفيذ يتم بيعها أو تحويلها إلى استثمارات عقارية.

ط. استثمار في شركات تابعة

تمتلك الشركة حصة في مشروع مشترك والذي تتم السيطرة عليه بصورة مشتركة. يعرف المشروع المشترك بأنه عبارة عن ترتيب تعاقدى يقوم بموجبه طرفان أو أكثر بنشاط اقتصادي يخضع للسيطرة المشتركة. وتتضمن هذه السيطرة المشتركة تكوين منشأة منفصلة يكون لكل طرف فيها حصة.

تعترف الشركة بحصتها من الإرباح في المشروع المشترك على أساس حق الملكية النسبي في قوائمها المالية المنفصلة.

ي. ممتلكات ومعدات:

– تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها. يتم استهلاك الممتلكات والمعدات بالنسب السنوية التالية:

النسبة	
3% - 20%	الأجهزة
6% - 10%	الأثاث والمفروشات
20%	السيارات

– يتم مراجعة العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة فإذا كانت توقعات العمر الإنتاجي تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً يتم تسجيل التغيير في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقديرات.

– عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجيل قيمة التدني في قائمة الدخل.

ك. تحويل العملات الأجنبية

يتم ترجمة موجودات ومطلوبات الشركة المالية القائمة بعملات غير الدولار الأمريكي إلى معادلها بالدولار الأمريكي في نهاية السنة على أساس معدل سعر التحويل السائد بتاريخ القوائم المالية، أما المعاملات التي تتم خلال السنة بالعملات الأجنبية فيتم تحويلها إلى الدولار الأمريكي على أساس السعر السائد في تاريخ كل معاملة، وتحمل الأرباح والخسائر الناتجة عن عملية الترجمة إلى قائمة الدخل.

إن أسعار صرف العملات كانت كما يلي:

العملة	2022	2021
دينار أردني	1.41	1.41
شيفل	0.28	0.28

ل. مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين:

يتم تقدير قيمة مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين تبعاً للقانون السائد في مناطق السلطة الفلسطينية. تسجل المبالغ الواجب التخصيص لها في قائمة الدخل ويتم تنزيل المبالغ المدفوعة للموظفين عند نهاية الخدمة أو تركهم للعمل كتزليل من المخصص المأخوذ لها.

م. المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ القوائم المالية ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد هذه الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ن. تحقق الإيرادات:

تعترف الشركة بالإيرادات عندما يكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات بشكل يعتمد عليه، ومن المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للشركة عند الوفاء بمعايير معينة لكل نشاط من أنشطتها بحسب ما هو موضح أدناه. وتعتمد الشركة في تقديراتها على النتائج السابقة مع الأخذ في الحسبان نوع العميل والمعاملة وتفاصيل كل اتفاقية على حده.

– يتم إثبات إيرادات الإيجارات عند اكتسابها وبناء على الإشغال الفعلي للعقار ووفقاً لأساس لمبدأ الاستحقاق.

- يتم الاعتراف بأرباح بيع الأراضي عند تحويل المنافع والمخاطر الخاصة بالأراضي من البائع إلى المشتري.
- يتم إثبات إيرادات المشاريع الهندسية المتعاقد عليها بناءً على نسبة الانجاز المقدرة من المهندسين المختصين بالمشاريع.
- يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات أرباح الأسهم عند نشوء الحق في الحصول على الدفعات.

س. استخدام التقديرات:

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة. وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

في اعتقاد الإدارة فإن تقديراتها ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي:

- يتم احتساب مخصص تعويض نهاية الخدمة وفقاً لقانون العمل ساري المفعول في مناطق السلطة الفلسطينية.
- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاك اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) إلى قائمة الدخل.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ التدني في قائمة الدخل.
- تقوم الإدارة بتقدير مخصص الضريبة استناداً إلى القوانين سارية المفعول.
- تقوم الإدارة بتقدير مخصص التدني للذمم المدينة بناءً على دراسة هذه الذمم وتقييمها للقيمة التحصيلية لهذه الذمم.
- تقوم الشركة وبالتعاون مع القسم الهندسي في الشركة بتقدير نسبة الإنجاز للمشاريع قيد التنفيذ وذلك بهدف تحديد قيمة الدخل الواجب الاعتراف به في قائمة الدخل.

ع. الضرائب المؤجلة:

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة تكبدها أو الانتفاع منها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية، ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية كلياً أو جزئياً.

4. نقد في الصندوق ولدى البنوك:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
نقد في الصندوق وعهد مشاريع	52	6
نقد لدى البنوك	533	108,418
المجموع	585	108,424

5. مدينون مختلفون:

ا يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مدينون من مشاريع منفذة وقيد التنفيذ - ب	566,504	534,719
مدينون آخرون ودفعات مقدمه لموردين	185,984	177,244
	752,488	711,963
مخصص الديون المشكوك فيها	(114,977)	(114,910)
المجموع	637,511	597,053

ب يتألف حساب مدينون مشاريع منفذه وقيد التنفيذ كما في 31 كانون أول 2022 و 31 كانون أول 2021 مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
ذمم مشاريع مختلفة	282,620	309,666
وزارة الاعلام	165,172	110,172
وزارة العدل	118,712	114,881
المجموع	566,504	534,719

6. ذمم وحسابات مدينة أخرى:
يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
فوائد مستحقة على أقساط مساهمات رأس المال	125,624	125,624
ضريبة القيمة المضافة وفوائد بنكيه للاسترداد	146,406	110,718
سلفيات ضريبة الدخل	185,492	171,889
مصاريف مدفوعة مقدماً	3,769	33,084
تأمينات مقابل كفالات بنكية	2,000	2,000
سحوبات الاداره	109,763	84,197
أرصده مدينه اخرى	-	8,200
المجموع	573,054	535,712

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. تمثل الموجودات المالية المتوفرة للبيع استثمارات في أسهم شركات فلسطينية بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وتظهر هذه الاستثمارات في القوائم المالية المرفقة بقيمتها العادلة كما يلي:

<u>البيان</u>	<u>المجموع</u>	<u>بنك القدس</u>	<u>العربيه للفنادق</u>	<u>كنديار</u>
<u>عدد الاسهم</u>		450,000	105,948	1
رصيد 1 كانون الثاني 2022	901,688	770,000	131,687	1
بيع	(58,483)	(58,483)	-	-
تقييم	12,983	12,983	-	-
المجموع	856,188	724,500	131,687	1

ب ان الحركة التي تمت على التغير بالقيمة العادلة كانت كما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الرصيد بداية السنة	229,470	154,694
إعادة التقييم	12,983	74,776
الرصيد في نهاية السنة	242,453	229,470

8. استثمارات عقارية:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2021</u> دولار أمريكي
مباني الروضة المؤجرة	3,983,568	3,983,568
أراضي محفوظة بغرض البيع - ب	1,301,660	1,331,660
	<u>5,285,228</u>	<u>5,315,228</u>
مخصص إعادة تقييم استثمارات	(140,000)	(140,000)
المجموع	<u>5,145,228</u>	<u>5,175,228</u>

ب. أراضي محفوظة بغرض البيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2021</u> دولار أمريكي
أرض سردا قطعة رقم-202	418,000	418,000
أرض جبع	-	30,000
أرض سردا قطعه رقم- 189	170,240	170,240
أرض سردا قطعه رقم- 188	267,520	267,520
أرض سردا قطعه رقم- 186	445,900	445,900
المجموع	<u>1,301,660</u>	<u>1,331,660</u>
مخصص تقييم الاستثمارات	(140,000)	(140,000)
الصافي	<u>1,161,660</u>	<u>1,191,660</u>

ج. تم اجراء تخمين للأراضي من مخمن مرخص معتمد من هيئة سوق رأس المال للأراضي أعلاه بتاريخ 2022/1/19 - بإجمالي قيمة 1,255,920 دولار امريكي.

9. ممتلكات ومعدات:
يتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون أول 2022:	أثاث ومفروشات دولار أمريكي	أجهزة ومعدات دولار أمريكي	سيارات دولار أمريكي	مكاتب دولار أمريكي	المجموع دولار أمريكي
<u>التكلفة:</u>						
الرصيد في 31 كانون أول 2021	54,115	74,706	61,555	15,979	206,355	
الإضافات	-	30,000	-	-	30,000	
الرصيد في 31 كانون أول 2022	<u>54,115</u>	<u>104,706</u>	<u>61,555</u>	<u>15,979</u>	<u>236,355</u>	
<u>الاستهلاك المتراكم:</u>						
الرصيد في 31 كانون أول 2021	53,950	68,371	60,310	15,978	198,609	
استهلاك السنة	109	4,021	-	-	4,130	
الرصيد في 31 كانون أول 2022	<u>54,059</u>	<u>72,392</u>	<u>60,310</u>	<u>15,978</u>	<u>202,739</u>	
<u>صافي القيمة الدفترية:</u>						
31 كانون أول 2022	56	32,314	1,245	1	33,616	
31 كانون أول 2021	165	6,335	1,245	1	7,746	

10. استثمار في شركة تابعة (شركة البنسيان 50% من رأس المال):
يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون الأول 2021</u> دولار أمريكي
مساهمة الشركة في رأس مال المشروع	570,000	570,000
مخصص تدني قيمة الاستثمار	(74,106)	(74,106)
المجموع	495,894	495,894

قامت الشركة بتأسيس شركة مساهمة خصوصية مع مجموعة مستثمرين محليين باسم شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري وذلك لتنفيذ مشروع عقاري بمنطقة أريحا يتكون من 60 فيلا سكنية.

تأسست شركة البنسيان مبدئياً برأس مال مقداره 50 ألف دولار أمريكي وتملك الشركة منها 50% وقامت بدفع مساهمتها على حساب تلك الأسهم والبالغ قيمتها 25 ألف دولار أمريكي. في 13 كانون أول 2007، قامت الشركة بالتوقيع على اتفاقية بيع مع شركة البنسيان للتطوير السياحي والعقاري تم بموجبها بيع 57 دونما مفروزة من مجمل أراضي الشركة بمنطقة أريحا بمبلغ 577 ألف دينار أردني. مع نهاية سنة 2007، باشرت شركة البنسيان باستخدام هذه الأرض لبناء مشروع الفلل في أريحا وعليه فقد أصبحت هذه الأرض تحت السيطرة الكلية لشركة البنسيان بالرغم من عدم استكمال الإجراءات القانونية للتنازل عن هذه الأرض لدى دائرة الأراضي. حسب الاتفاق المبدئي بين شركة القدس وشركة البنسيان سيتم اعتبار هذه القطعة من الأرض كرأس مال عيني بقيمة 550,000 دولار والباقي يعتبر ذمه على شركة البنسيان لحين قيام شركة البنسيان بزيادة رأس مالها مستقبلاً إلى 1,100,000 دولار حسب الاتفاق بين الشركاء. بلغت حصة الشركة في المشروع المشترك ما يقارب 20,000 دولار وبذلك أصبح رصيد استثمار الشركة في المشروع المشترك 570,000 دولار وقد تم تجنب مخصص بقيمة 74,106 دولار أمريكي ليصبح صافي الاستثمار بعد المبلغ المخصص 495,894 دولار أمريكي ويوجد حالياً لدى شركة بنسيان مشروع قائم 28 شاليهه - عظم مملوك من الشركة وتم اجراء تقييم له بقيمة 732,000 دولار أمريكي ولا يوجد بيانات مالية مدققة للشركة.

11. استثمارات في مشاريع قيد التنفيذ:
مشروع السروات-سرदा وإسكان الماصيون:

نسبة الإنجاز كما في 2022/12/31		31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2021 دولار أمريكي
%50	إسكان سردا - عمارة 3	1,512,293	1,117,600
	إسكان الروضة (الماصيون) - 2	3,012,583	2,682,200
	تكاليف تمويل إسكان الروضة - 2	147,673	141,393
%99.3	مجموع إسكان الروضة / الماصيون	3,160,256	2,823,593
	المجموع	4,672,549	3,941,193

- شرعت الشركة مع أواخر عام 2016 بإقامة عمارتين سكنيتين في منطقة الماصيون حيث بلغت تكاليف المشروع (بما فيها قيمة الأرض المقام عليها المشروع) حتى 31 كانون أول 2022 مبلغ (3,012,583) دولار أمريكي كما هو موضح أعلاه تم رسملتها وفقا لسياسة الشركة في هذا الإطار (إيضاح 3/ح)

12. بنوك دائنة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	31 كانون الأول 2022 دولار أمريكي	31 كانون الأول 2021 دولار أمريكي
بنك القدس جاري مدين دولار	199,563	200,900
بنوك أخرى - جاري مكشوف مؤقتاً	-	2,409
كمبيالات وسندات تجاربه	-	22,000
المجموع	199,563	225,309

قامت الشركة خلال عام 2015 بالحصول على تسهيلات من بنك القدس (جاري مدين بسقف 200,000 ألف دولار وبفائدة 6%) مقابل كمبيالة بقيمة التسهيلات الممنوحة والإبقاء على الضمانات التي يحتفظ البنك بها على القروض القائمة.

13. قروض بنكية:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>		<u>31 كانون الأول 2021</u>	
	<u>دولار أمريكي</u>		<u>دولار أمريكي</u>	
	<u>طويلة الأجل</u>	<u>قصيرة الأجل</u>	<u>طويلة الأجل</u>	<u>قصيرة الأجل</u>
بنك القدس	85,686	224,400	92,879	308,080
البنك الوطني	120,826	152,482	262,184	120,000
المجموع	206,512	376,882	355,063	428,080

- ضمانات القروض:

أ. بنك القدس:

- بتاريخ 10 أيار من عام 2017 حصلت الشركة على قرض من بنك القدس بمبلغ 350 ألف دولار بفائدة 4.5% لايبور يسدد على 36 قسط وذلك بنفس الضمانات القائمة (رهن عقاري من الدرجة الاولى ل9 شقق من مبنى الشركة المؤجر لوزارة العدل، رهن عقاري من أراضي ظهر عواد من قرية سردا)
- بتاريخ 1 حزيران من عام 2022 تم الحصول على قرض من بنك القدس بمبلغ 60 ألف دولار وبفائدة 6% يسدد مرة واحدة خلال سنة وبضمان مستحقات الشركة من إيجارات لدى وزارة العدل.
- تم في شهر نوفمبر من عام 2022 الحصول على قرض سقف شيكات آجلة بمبلغ 200 ألف دولار بفائدة 7% مقابل شيكات برسم التحصيل بقيمة 329 ألف دولار أمريكي يسدد حسب تواريخ تحصيل هذه الشيكات.

ب. البنك الوطني:

- بتاريخ 25 آب من عام 2017 حصلت الشركة على قرض من البنك الوطني بمبلغ 490 ألف دولار بفائدة 6.5% لمدة 48 شهر شامل فترة سماح مدة 12 شهر وبضمان رهن 500 ألف سهم من أسهم الشركة التي تمتلكها في بنك القدس وكذلك رهن أرض الماصيون وما يقام عليها من إنشاءات والقرض بهدف تمويل إنشاء عمارتين سكنيتين في منطقة الماصيون. تم بتاريخ 30 أيلول إعادة جدولة رصيد القرض القائم لمدة 3 سنوات مع فترة سماح 3 شهور مع بقاء نفس الضمانات.

14. دائنون مختلفون:

يتألف رصيد دائنون مختلفون كما في 31 كانون أول 2022 من مبلغ 414,245 دولار أمريكي تمثل قيمة السلع والخدمات المقدمة من موردي الشركة، (مبلغ (328,197) دولار أمريكي كما في 31 كانون أول 2021).

15. أرصدة دائنة أخرى ومصاريف مستحقة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	<u>دولار أمريكي</u>	<u>دولار أمريكي</u>
إيجارات مقبوضة مقدماً	126,738	135,833
مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة - ب	291,588	515,189
ذمم مشروع الروضة	2,305,428	1,700,071
اتعاب التدقيق المستحقة	12,320	5,920
المجموع	2,736,074	2,357,013

ب. مصاريف مستحقة وأمانات مختلفة

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مستحقات موظفين	55,079	94,329
مصاريف مستحقة - مشاريع هندسية	153,091	154,863
مخصصات محتملة	4,328	20,000
أخرى	4,090	245,997
ذمة محمد دحلة \ اتعاب محاماة عن مشروع صلاح الدين	70,000	-
مكافئة نهاية الخدمه لموظفين سابقين	5,000	-
المجموع	291,588	515,189

16. مخصصات ضريبية

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
رصيد مخصص ضريبة الدخل	4,645	4,645
مخصصات ضريبية أخرى	16,584	15,281
المجموع	21,229	19,926

ب. يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل من قبل ادارة الشركة على الأرباح الصافية للسنة الحالية حسب قانون ضريبة الدخل الساري في فلسطين وتم احتساب الضريبه بنسبة 15% كما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>	<u>31 كانون الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
أرباح الشركة	38,034	79,551
يضاف مخصص نهاية الخدمه غير المدفوع	15,055	23,989
يطرح مخصص نهاية الخدمه المدفوع	(43,894)	(121,707)
ربح (خسارة) السنة	9,195	(18,176)
اطفاء 50% من الخسائر المتراكمه	(9,195)	-
الضريبه 15%	-	-

17. استثمار مشترك

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مساهمة في استثمار مشترك	542,167	336,769
دفعات خلال السنة	235,008	205,398
المجموع	777,175	542,167

تم خلال العام 2019 توقيع اتفاقية بين كل من شركة القدس وجامعة الاستقلال تقضي بتنفيذ الجزء الثاني من مرحله سردا الاولى تحت بند عمارة رقم 3 يتم بموجب هذه الاتفاقية تقاسم تكاليف ونتائج الاستثمار بالتساوي.

18. مخصص تعويض نهاية الخدمة:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
الرصيد في بداية السنة	385,168	482,886
الإضافات	15,055	23,989
المدفوع	(43,894)	(121,707)
الرصيد في نهاية السنة	356,329	385,168

19. احتياطي إجباري:

وفقاً للنظام الداخلي للشركة ولقانون الشركات يقطع ما نسبته 10% من الأرباح الصافية يخصص لحساب الاحتياطي الإجباري. لا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل أن يبلغ إجمالي المبالغ المتجمعة لهذا الحساب ما يعادل ربع رأس مال الشركة ويجوز زيادة هذه النسبة بقرار من مجلس الإدارة إلى أن تبلغ الاقتطاعات رأس المال وعندئذ يجب وقفها. لا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين.

20. إيرادات النشاط:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u>	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2021</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
مبيعات شقق سكنيه	-	299,178
إيرادات تأجير أبراج	10,039	9,309
إيرادات تأجير مباني	189,656	189,656
ارباح استثمار عقاري	-	165,494
إيرادات بيع اراضي	33,000	436
المجموع	232,695	664,074

21. تكلفة النشاط:

يتألف هذا البند مما يلي

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2021</u> دولار أمريكي
تكلفة مبيعات اراضي	30,000	--
تكلفة مبيعات شقق سكنية	-	291,392
تكاليف صيانة شقق مبيعة	-	4,500
<u>تكاليف الدائره العقاريه</u>		
رواتب	12,000	46,292
محروقات	200	2,400
عمولات بيع	2,500	3,008
مصاريف تسويق (بدلات مقررة)	10,800	10,800
المجموع	55,500	358,392

22. أرباح توزيع اسهم:

يمثل المبلغ أرباح توزيع اسهم على استثمارات الشركة في بنك القدس.

23. مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2022</u> دولار أمريكي	<u>31 كانون</u> <u>الأول 2021</u> دولار أمريكي
رواتب وملحقاتها	106,735	118,219
إيجارات وسكن	13,500	13,500
نقل ومواصلات وسفريات ومصاريف سيارات	11,153	11,803
بريد وبرق وهاتف واتصالات	3,001	2,721
أتعاب مهنية - تدقيق ومحاماه	43,502	16,100
قرطاسية ومطبوعات	1,102	1,117
رسوم ورخص واشتراكات وضرانب	18,709	20,758
مصاريف تنظيف وصيانة	1,086	593
تأمينات	-	1,785
كهرباء وتدفة ومياه	3,715	3,599
مصاريف اعلان	-	1,350
متفرقات	3,027	5,040
المجموع	205,530	196,585

24. المعاملات مع أطراف ذات علاقة:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2022</u>		<u>31 كانون الأول 2021</u>	
	<u>دولار أمريكي</u>		<u>دولار أمريكي</u>	
	<u>ذمم مدينة</u>	<u>قروض</u>	<u>ذمم مدينة</u>	<u>قروض</u>
بنك القدس	199,541	305,719	200,000	423,859
شركة وطن للتنمية والاستثمار	19,598	-	19,598	-
المدير العام	30,000	-	-	-
المجموع	249,139	305,719	219,598	423,859

ب. منافع طاقم الإدارة العليا:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>31 كانون الأول 2020</u>
	<u>دولار أمريكي</u>
منافع قصيرة الأجل بما فيها العلاوات المختلفة	-
منافع طويلة الأجل حتى 2019\6\30	155,000

تمثل منافع الإدارة طويلة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للمدير العام حتى 2019\6\30

25. الشركات التابعة والمشروع المشترك:

تمتلك الشركة بالكامل شركة كانديار المؤسسة في جزر الانتيل والتي لها فرع في القدس وتم تأسيسها فقط لمتابعة الأمور القانونية لمشروع برج صلاح الدين في القدس، هذا ولا تقوم هذه الشركة بممارسة أي أعمال تجارية حسب الإدارة. تم في شهر 11\2022 تقديم طلب للجهات المعنية في مدينة القدس لإقفال سجل الشركة التجاري.

كما وساهمت الشركة بدفعة مقدمة على حساب زيادة رأس مال شركة البنسيان مقدارها 550,000 دولار أمريكي وبذلك بلغ رصيد استثمار الشركة في المشروع المشترك مبلغ 570,000 دولار أمريكي.

ومن الجدير بالذكر بأن شركة بنسيان أصدرت بيانات مدققة لعام 2012 حيث أن الخسائر المتراكمة بلغت 9,311 دولار أمريكي، كما أن تقييم مبنى الخدمات والأرض في مشروع بنسيان بلغ 732,000 دولار أمريكي حسب تقييم مخمن معتمد في نهاية عام 2021

26. سياسات إدارة المخاطر:

مخاطر الائتمان:

إن الأدوات المالية التي من الممكن أن تعرض الشركة لتركز في مخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من ذمم العملاء المدينون للشركة وتنتج عن تخلف أو عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي إلى حدوث خسائر. تعمل الشركة على إدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع سقف لمبالغ مديونية العملاء (فرد أو مؤسسة) كذلك تعمل الشركة على مراقبة مخاطر الائتمان وتعمل باستمرار على تقييم الوضع الائتماني للعملاء.

مخاطر السوق: - إن الشركة عرضة لمخاطر السوق المتعلقة بالموجودات المالية المتوفرة للبيع. تقوم الشركة بتقييم القيمة السوقية الحالية والعوامل الأخرى بما فيها التغير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وكذلك العوامل ذات الصلة وذلك من أجل التحكم بمخاطر السوق.

مخاطر العملات الأجنبية: - تقوم الشركة بوضع حدود للمركز المالي لكل عملة ويتم مراقبة مراكز العملات الأجنبية بشكل دوري ويتم إتباع استراتيجيات للتحوط للتأكد من الاحتفاظ بمراكز العملات الأجنبية ضمن الحدود المقبولة.

مخاطر السيولة: - تتمثل في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، وللوقاية من هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه.

إدارة مخاطر رأس المال: - تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان قاعدة رأس مال قوية لدعم وتطوير ونماء أنشطتها من خلال استثمارات جديدة مما سيؤدي إلى امتصاص الخسائر المتراكمة وبالتالي تعظيم العائد على المساهمين. كما تسعى الشركة من خلال إدارة رأس المال وتوافقه مع متطلبات وقواعد رأس المال إلى تحقيق جدارة ائتمانية قوية تساعد على تسيير أعمالها مع الموردين والبنوك وإيجاد نسب صحية لرأس المال.

- بلغ صافي حقوق المساهمين كما في 31 كانون أول 2022 مبلغ 7,737,503 دولار أمريكي أي ما نسبته 60% من إجمالي موجودات الشركة (مقابل مبلغ 7,686,486 بنسبة 62% من إجمالي موجودات الشركة كما في 31 كانون أول 2021).

27. خطة عمل

قامت إدارة الشركة بوضع خطة عمل للعوام 2022-2023 من أجل تنفيذ المشاريع المخطط لها واستكمال المشاريع القائمة خلال السنوات المالية القادمة وإمكانية استئناف نشاط المقاولات من خلال المشاركة في عطاءات خاصة ومشاريع منتقاه والاستثمار في التطوير العقاري لتنمية الإيرادات وتخفيض المصاريف وقد تم توقيع اتفاقية مشاركة مع جامعة الاستقلال لمشروع إسكان سردا 3 بالإضافة الى مشروع الشقق الفندقية في أريحا وتعتمد الشركة مصادر تمويل متنوعة منها الذاتية وعائدات تسويق شقق المشاريع والاقتراض بالإضافة الى مدفوعات مشروع أريحا ومساهمة جامعة الاستقلال في مشروع سردا 3.

28. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية:

إن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي تظهر بالقيم التاريخية في القوائم المالية في نهاية السنة متقاربة مع القيمة العادلة لها.

29. التزامات محتملة:

على الشركة بتاريخ القوائم المالية التزامات من الممكن أن تطرأ على شكل كفالات بنكية بمبلغ 10,000 دولار أمريكي يقابله مبلغ 2,000 دولار تأمينات إيضاح رقم 6.

30. أرقام المقارنة:

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع التصنيف المتبع للسنة الحالية، ولم يكن لذلك أي أثر على ربح وحقوق المساهمين للسنة السابقة.