

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠١٩

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة إلى السادة رئيس واعضاء مجلس إدارة شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ وقائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

باستثناء ما هو موضح في الفقرة التالية، لقد جرت مراجعتنا وفقا للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا يمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

أساس النتيجة المتحفظة

لم تقم بعض الشركات التابعة للمجموعة بإصدار قوائم مالية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ و ٢٠١٨، لذلك تم توحيد القوائم المالية لتلك الشركات بالاعتماد على قوائم مالية غير مراجعة. تشكل موجودات الشركات التابعة التي لم يتم مراجعة قوائمها المالية كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ ما نسبته ٣٧% من مجموع موجودات المجموعة، وتشكل إيرادات تلك الشركات التابعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ ما نسبته ٣١% من مجموع إيرادات المجموعة. بالإضافة إلى ذلك، وكما هو مشار إليه في إيضاح رقم (٢) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، لم تقم الشركة بالانتهاء من دراسة تقييم أثر متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) وبالتالي لم يتم تحديد الأثر الكمي لتطبيق هذا المعيار كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩ و ٣١ آذار ٢٠١٩. فيما لو حصلنا على معلومات مالية مرحلية مراجعة من قبل مدققي الحسابات المستقلين لتلك الشركات التابعة لربما ظهرت لدينا مؤشرات قد تؤدي إلى تعديل في القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة.

النتيجة المتحفظة

بناء على مراجعتنا، باستثناء أية تعديلات للمعلومات المرحلية والتي كان من الممكن أن تسترعي انتباهنا في حال عدم وجود الأمور المذكورة أعلاه، لم يسترعي انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤).

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦

أحمد ماهر أبو شعبان

إرنست ويونغ

أحمد ماهر أبو شعبان

رخصة رقم ١٩٩٨/١٥٥

٣٠ نيسان ٢٠١٩

رام الله - فلسطين

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة

كما في ٣١ آذار ٢٠١٩

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	إيضاح
مدققة	غير مدققة	
دينار أردني	دينار أردني	
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
٨,٨٢٧,٢٠١	٨,٧٠٩,٦٩٤	ممتلكات وألات ومعدات
٣٠,٢٩٦,٧٨٢	٢٨,٦٣٥,٢٨٧	إستثمارات عقارية
٢٠,٥٢٨,١٧٤	٢٠,٢٧٧,٤٩٩	موجودات غير ملموسة
٣٢٣,٥٢٧	٣٤١,٧٧٢	إستثمارات في شركات حليفة
٦٠٨,٣٤٣	٧٠٥,٣٦٤	مشاريع تحت التنفيذ
٤١٩,١٩٧	٤١٠,٦٠٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٥,٣٥٢,٠٩٧	٤,٧١٠,٠٥٦	ذمم مدينة طويلة الأجل
٦٦,٣٥٥,٣٢١	٦٣,٧٩٠,٢٧٨	
موجودات متداولة		
١٥,٣٨٩,٦٢١	١٦,٣٩٢,٩٥١	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
٥,٢٢٠,٧٦٥	٦,٤٤١,٣٩٧	ذمم مدينة
٣,٢٦٩,١٤٠	٣,٤٩٨,٧٧٢	موجودات متداولة أخرى
٥٩٣,٥٨٩	٥٨٧,٦٣٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١,٠٣٠,٠١٠	٢,٤٩٧,٩٩٢	نقد وأرصدة جارية لدى البنوك
٢٥,٥٠٣,١٢٥	٢٩,٤١٨,٧٥٠	
٩١,٨٥٨,٤٤٦	٩٣,٢٠٩,٠٢٨	
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٦٣,٧٦٢,٤٨٦	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	رأس المال المدفوع
٩,٣٧٢,٥٧٩	٩,٣٧٢,٥٧٩	علاوة إصدار
(١٢,٧٦٧)	(١٢,٧٦٧)	أسهم خزينة
٩١٣,٠٥٩	٩١٣,٠٥٩	إحتياطي إجباري
(٢,٧١٩,٩٢٤)	(٢,٧٢٨,٥١٥)	إحتياطي القيمة العادلة
(١,٨٤١,٦٣٦)	(١,٨٤١,٦٣٦)	إحتياطي ناتج عن إستحواذ حصص جهات غير مسيطرة
(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)	(٢٤,٠٧٥,٠٠٠)	خسائر متراكمة
٤٥,٥١٣,٧٣٩	٤٥,٣٩٠,٢٠٦	حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم
٣,٣٣٦,٥٢٥	٤,٩٥٧,٩٨٥	حقوق جهات غير مسيطرة
٤٨,٨٥٠,٢٦٤	٥٠,٣٤٨,١٩١	
صافي حقوق الملكية		
مطلوبات غير متداولة		
١٥,٧٩١,٨٠٢	١٢,٠٢٩,٥٤٦	قروض طويلة الأجل
١,٢٠١,٤٩٤	١,٢٠١,٤٩٤	مطلوبات ضريبية مؤجلة
٦٣٩,٩٦٣	٦٢٨,٨٣٩	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٤,٧٣٤,٥٧٧	٤,٥٥٦,٢٧٣	مطلوبات غير متداولة أخرى
٢٢,٣٦٧,٨٣٦	١٨,٤١٦,١٥٢	
مطلوبات متداولة		
٤,٤٥٠,٢١٨	٧,١٠٣,٦٤٤	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
١,٩٨١,٣٩١	٢,٠٨٢,٢٩٣	تسهيلات ائتمانية
٣٢٠,١١٢	٣١٨,٣٩٩	مخصص ضريبة الدخل
١٣,٨٨٨,٦٢٥	١٤,٩٤٠,٣٤٩	ذمم وأرصدة دائنة
٢٠,٦٤٠,٣٤٦	٢٤,٤٤٤,٦٨٥	
٤٣,٠٠٨,١٨٢	٤٢,٨٦٠,٨٣٧	
٩١,٨٥٨,٤٤٦	٩٣,٢٠٩,٠٢٨	
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩

٣١ آذار ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	إيضاح	
غير مدققة	غير مدققة		
دينار أردني	دينار أردني		
٣٦٢,٨٦٢	٩٨٠,٥٨٠	٧	إيرادات من العقود مع العملاء
٩٧٠,٧٧٧	٩٣٠,٨٠٣		إيرادات ايجارات وخدمات
(٦٠,٥٧١)	(٥٥٥,٠٨٣)	٨	تكاليف تشغيلية مباشرة
(٧٣٥,٤٣٠)	(٧٦٧,١٦٤)		مصاريف تشغيلية أخرى
٥٣٧,٦٣٨	٥٨٩,١٣٦		
(٢٦٩,٤٣٥)	(١٩٠,٥٢٢)		مصاريف إدارية وعامة
(٣٣٩,٧٥٩)	(٣٢٩,٣٧٢)		مصاريف تمويل
(١٣٤,٣٦٢)	(١١٣,٢٥٣)		استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(١٢٦,٣٤٠)	(١٢٦,٦٩٠)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(٣٣٢,٢٥٨)	(١٧٠,٧٠١)		
			(مصاريف) إيرادات أخرى
(٢٠٧,٨٥٤)	(٤,٤٥٦)		خسائر محفظة الموجودات المالية
(٢٠,٠٥٢)	١٨,٢٤٥		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٧٦٤,٠٠٦	٢٦,٧٤٨	٩	إيرادات أخرى، بالصافي
٢٠٣,٨٤٢	(١٣٠,١٦٤)		(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
-	-		مصروف ضريبة الدخل
٢٠٣,٨٤٢	(١٣٠,١٦٤)		(خسارة) ربح الفترة
			ويعود إلى:
٢٠٩,٩٩٤	(١١٤,٩٤٢)		مساهمي الشركة الأم
(٦,١٥٢)	(١٥,٢٢٢)		حقوق جهات غير مسيطرة
٢٠٣,٨٤٢	(١٣٠,١٦٤)		
٠,٠٠٣	(٠,٠٠٢)		الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩

٣١ آذار ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩
غير مدققة	غير مدققة
دينار أردني	دينار أردني
٢٠٣,٨٤٢	(١٣٠,١٦٤)

(خسارة) ربح الفترة

بنود الدخل الشامل الأخرى

بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في فترات لاحقة:
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣,٤٣٢	(٨,٥٩١)
٣,٤٣٢	(٨,٥٩١)
٢٠٧,٢٧٤	(١٣٨,٧٥٥)

بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة

مجموع الدخل الشامل للفترة

٢١٣,٤٢٦	(١٢٣,٥٣٣)
(٦,١٥٢)	(١٥,٢٢٢)
٢٠٧,٢٧٤	(١٣٨,٧٥٥)

ويعود إلى:

مساهمي الشركة الأم

حقوق جهات غير مسيطرة

شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم

صافي حقوق الملكية	حقوق جهات غير مسيطرة	المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي ناتج عن استحواذ حصص جهات غير مسيطرة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إجباري	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٤٨,٨٥٠,٢٦٤	٣,٣٣٦,٥٢٥	٤٥,٥١٣,٧٣٩	(٢٣,٩٦٠,٠٥٨)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٩,٩٢٤)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
(١٣٠,١٦٤)	(١٥,٢٢٢)	(١١٤,٩٤٢)	(١١٤,٩٤٢)	-	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
(٨,٥٩١)	-	(٨,٥٩١)	-	-	(٨,٥٩١)	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
(١٣٨,٧٥٥)	(١٥,٢٢٢)	(١٢٣,٥٣٣)	(١١٤,٩٤٢)	-	(٨,٥٩١)	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
١,٦٣٦,٦٨٢	١,٦٣٦,٦٨٢	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة (إيضاح ٢)
٥٠,٣٤٨,١٩١	٤,٩٥٧,٩٨٥	٤٥,٣٩٠,٢٠٦	(٢٤,٠٧٥,٠٠٠)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧٢٨,٥١٥)	٩١٣,٠٥٩	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ (غير مدققة)
٣١ آذار ٢٠١٨										
٥٨,٩٩٤,٤٩٤	٣,٢٤٤,١٦١	٥٥,٧٥٠,٣٣٣	(١٤,٣٧١,٥٣٢)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧١٣,٠٠٩)	١,٥٥٤,٢١٢	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
٢٠٣,٨٤٢	(٦,١٥٢)	٢٠٩,٩٩٤	٢٠٩,٩٩٤	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
٣,٤٣٢	-	٣,٤٣٢	-	-	٣,٤٣٢	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
٢٠٧,٢٧٤	(٦,١٥٢)	٢١٣,٤٢٦	٢٠٩,٩٩٤	-	٣,٤٣٢	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
٥٩,٢٠١,٧٦٨	٣,٢٣٨,٠٠٩	٥٥,٩٦٣,٧٥٩	(١٤,١٦١,٥٣٨)	(١,٨٤١,٦٣٦)	(٢,٧٠٩,٥٧٧)	١,٥٥٤,٢١٢	(١٢,٧٦٧)	٩,٣٧٢,٥٧٩	٦٣,٧٦٢,٤٨٦	الرصيد كما في ٣١ آذار ٢٠١٨ (غير مدققة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩

٣١ آذار ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	إيضاح
غير مدققة دينار أردني	غير مدققة دينار أردني	
٢٠٣,٨٤٢	(١٣٠,١٦٤)	أنشطة التشغيل
		(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
		تعديلات:
٣٨٩,٠٥٨	٣٦٩,٩٨٥	استهلاكات واطفاءات
١٢٦,٣٤٠	١٢٦,٦٩٠	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٢٠,٠٥٢	(١٨,٢٤٥)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
(١٢,٤٣٠)	-	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٢٠٧,٨٥٤	٤,٤٥٦	خسائر محفظة الموجودات المالية
٣٣٩,٧٥٩	٣٢٩,٣٧٢	مصاريف تمويل
(٦٨١,٤٤٢)	(٢٣,٣٢٦)	بنود أخرى غير نقدية
٥٩٣,٠٣٣	٦٥٨,٢٦٨	
		التغير في رأس المال العامل:
(٣٢٩,٢٢٩)	(٥٧٨,٥٩١)	ذمم مدينة
٥٩,٠٢٦	٥٥٥,٠٨٣	بضاعة وعقارات جاهزة للبيع
(١٤٤,٠١٠)	(٢٢٩,٦٣٢)	موجودات متداولة أخرى
(٢١,٦٠٠)	٩١٣,٧٢٠	ذمم وأرصدة دائنة
(١٢,٩٢٩)	(١١,١٢٤)	دفعات ضرائب ومنافع الموظفين
١٤٤,٢٩١	١,٣٠٧,٧٢٤	صافي النقد من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(١٢,٤٩٦)	-	استثمارات عقارية
١٨,٦٤٢	(١,٨٠٣)	ممتلكات وآلات ومعدات
(٣١٤,٨٠٦)	(٩٧,٠٢١)	مشاريع تحت التنفيذ
٦٨,٨٦٢	-	عوائد توزيعات أسهم
(٢٣٩,٧٩٨)	(٩٨,٨٢٤)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
١,٤١٨,٠٨٧	(١,٠٠٧,٩٢٨)	قروض طويلة الأجل وتسهيلات ائتمانية
(٣٧٠,٥٢٤)	(٣٦٩,٦٧٢)	مصاريف تمويل مدفوعة
-	١,٦٣٦,٦٨٢	التغير في حقوق جهات غير مسيطرة
(٤,٣٣٥)	(٣٢,٣٤٢)	التغير في النقد مقيد السحب
١,٠٤٣,٢٢٨	٢٢٦,٧٤٠	صافي النقد من أنشطة التمويل
٩٤٧,٧٢١	١,٤٣٥,٦٤٠	الزيادة في النقد والنقد المعادل
٦٥٥,١٣٢	٩٥٠,٥٤٣	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
١,٦٠٢,٨٥٣	٢,٣٨٦,١٨٣	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة

٣١ آذار ٢٠١٩

١. الأنشطة

تأسست شركة فلسطين للاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ ١٩ أيلول ١٩٩٤ وسجلت لدى مراقب الشركات في السلطة الوطنية الفلسطينية في مدينة غزة في فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٥٦٣٢٠٠٨٧٢) بموجب قانون الشركات لسنة ١٩٢٩ وتعديلاته اللاحقة. إن مقر الشركة الدائم في فلسطين وأسهمها مدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية. تعتبر الشركة تابعة لشركة فلسطين للتنمية والإستثمار المحدودة (باديكو القابضة) ويتم توحيد قوائمها المالية الموحدة مع القوائم المالية الموحدة لباديكو القابضة.

تشمل أهداف الشركة إنشاء وبيع العقارات المختلفة واقامة المدن والقرى السكنية والتجارية والصناعية وتزويدها بالبنية التحتية اللازمة لها وتمويل المشاريع العقارية المختلفة وذلك بهدف دعم وتنشيط الحركة السكانية والعمرانية في فلسطين.

تم إقرار هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة لـ شركة كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠١٩.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة القوائم المالية لشركة فلسطين للإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣١ آذار ٢٠١٩. لقد كانت نسب ملكية المجموعة في رأسمال شركاتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية		بلد المنشأ		
٢٠١٨	٢٠١٩	والأعمال	طبيعة النشاط	
١٠٠	١٠٠	الأردن	استثمار عقاري	شركة فلسطين للإستثمار العقاري - الأردن
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة مباني للإنشاء والتطوير
١٠٠	١٠٠	فلسطين	استثمار عقاري	شركة بريكو القدس
٨٢	٨٢	فلسطين	مناطق صناعية	شركة فلسطين لتطوير المناطق الصناعية
٥٨	٤٤,٣	فلسطين	مناطق صناعية *	شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية *
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تجارة عامة	شركة بريكو للمقاولات والتجارة العامة
١٠٠	١٠٠	فلسطين	مقاولات	شركة بريكو للمقاولات
١٠٠	١٠٠	فلسطين	تطوير	شركة بريكو للتطوير العقاري
١٠٠	٥١	فلسطين	خدمات	شركة بريكو للتشغيل والصيانة *
١٠٠	١٠٠	فلسطين	خدمات	شركة بال استيت ايجنسي

* قامت الشركة خلال الفترة ببيع جزء من استثماراتها في كل من شركة أريحا لتطوير وإدارة وتشغيل المنطقة الزراعية الصناعية وشركة بريكو للتشغيل والصيانة وذلك لصالح الشركة الأم مما نتج عنه زيادة في حساب حقوق جهات غير مسيطرة بمبلغ ١,٦٣٦,٦٨٢ دينار أردني.

٣. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة بالدينار الأردني.

لا تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. كذلك فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة كانت متفقة مع تلك التي تم استخدامها لإعداد القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. فيما يلي المعايير والتعديلات نافذة المفعول ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠١٩. لم تقم الشركة بتطبيق مبكر لأي معايير صادرة وغير نافذة المفعول.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "الإيجارات"

حل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "الإيجارات" بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار" وتفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٤) "تحديد ما إذا كان الاتفاق يحتوي على عقد إيجار" وتفسيرات لجنة تفسير معايير المحاسبة الدولية رقم (١٥) "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" ورقم (٢٧) "تقييم محتوى العمليات التي تتضمن الصيغة القانونية لعقود الإيجار". يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح للإيجارات. ويتطلب المعيار من المستأجرين الاعتراف بمعظم عقود الإيجار وفقاً لنموذج موحد في قائمة المركز المالي الموحدة.

حتى تاريخ هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، لم تقم الشركة بالانتهاء من دراسة تقييم أثر متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) وبالتالي لم يتم تحديد الأثر الكمي لتطبيق هذا المعيار كما في ٣١ آذار ٢٠١٩.

تفسير رقم (٢٣) لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة

توضح التعديلات أن الشركة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن يشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). يعتبر هذا التعديل مناسباً حيث أن نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ينطبق على هذه الاستثمارات طويلة الأجل.

توضح التعديلات أيضاً أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، لا تسجل الشركة أي خسائر للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة، أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار، كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك التي قد تنشأ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

٤. ذمم مدينة

تشمل الذمم المدينة ما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٤,٩١٨,١٨١	١٥,٣٥٢,٠٤٦	ذمم تجارية مدينة
٧,٩٢٥,٠١٦	٨,١٢١,٢٦٢	شيكات برسم التحصيل
٢٢,٨٤٣,١٩٧	٢٣,٤٧٣,٣٠٨	مجموع الذمم المدينة
(١٢,٢٧٠,٣٥٣)	(١٢,٣٢١,٨٥٥)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٠,٥٧٢,٨٤٤	١١,١٥١,٤٥٣	
(٥,٣٥٢,٠٧٩)	(٤,٧١٠,٠٥٦)	ذمم مدينة طويلة الأجل
٥,٢٢٠,٧٦٥	٦,٤٤١,٣٩٧	

٥. نقد وأرصدة جارية لدى البنوك

لأغراض قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة المختصرة، يتألف النقد والنقد المعادل مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٠٣٠,٠١٠	٢,٤٩٧,٩٩٢	نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
(٧٩,٤٦٧)	(١١١,٨٠٩)	نقد مقيد السحب
٩٥٠,٥٤٣	٢,٣٨٦,١٨٣	

٦. احتياطي إجباري

لم تقم باديكو بإقتطاع الاحتياطي الإجباري وفقا للنظام الأساسي للمجموعة حيث أن هذه القوائم المالية الموحدة مرحلية.

٧. إيرادات من العقود مع العملاء

٣١ آذار ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٧١,٠٠٠	٧٤٤,٣٥٨	إيرادات بيع عقارات وأراضي
١٣٦,٧٥٢	١٣١,٩٢٨	إيرادات محطات الباصات
١٥٥,١١٠	١٠٤,٢٩٤	إيرادات محلات تجارية
٣٦٢,٨٦٢	٩٨٠,٥٨٠	

٨. تكاليف تشغيلية مباشرة

٣١ آذار ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩
دينار أردني	دينار أردني
٥٩,٠٤٩	٥٥٥,٠٨٣
١,٥٢٢	-
<u>٦٠,٥٧١</u>	<u>٥٥٥,٠٨٣</u>

كلفة عقارات وأراضي مباحة
أخرى

٩. إيرادات أخرى، بالصافي

٣١ آذار ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩
دينار أردني	دينار أردني
(٨,٠٥٧)	١٤٨,٢٥٨
١٢,٤٣٠	-
٦٨١,٤٤٢	(٥٩,١٠٢)
٧٨,١٩١	(٦٢,٤٠٨)
<u>٧٦٤,٠٠٦</u>	<u>٢٦,٧٤٨</u>

فروقات تقييم عملات أجنبية
(خسائر) أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(مخصص) استرداد خسائر ائتمانية متوقعة
أخرى

١٠. معاملات مع جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الارصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن الشركات الحليفة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأية شركات يسيطرون عليها أو لهم القدرة على التأثير بها. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

فيما يلي الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المختصرة كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم	
١١,٢٨٩,٤٢٣	٩,٧٨٠,٥٨١	ومساهمون رئيسيون	قروض وتسهيلات ائتمانية
١,٠٨٦,٨٨٣	١,١٩٦,٤٤٠	شركات شقيقة وحليفة	مستحق من جهات ذات علاقة
٩٣٤,٢٤٥	٢,١٥٤,٥٢٦	الشركة الأم وشركات شقيقة	مستحق لجهات ذات علاقة

إن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة المختصرة هي كما يلي:

٣١ آذار ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني	الشركة الأم	
٦٠,٦٥٨	١٧٢,٣١٣	ومساهمون رئيسيون	مصاريف تمويل
١٢,٣٩٤	٩,٦٢٤	الشركة الأم وشركة شقيقة	إيرادات الخدمات
٥٦,٠٢٠	٥١,٥٧٥		مكافآت ورواتب الإدارة العليا:
٤,٤١١	٤,٠٦١		منافع قصيرة الأجل
			تعويض نهاية الخدمة

١١. القيمة العادلة للأدوات المالية

يمثل الجدول التالي مقارنة للقيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها كما في ٣١ آذار ٢٠١٩ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

القيمة العادلة		القيمة الدفترية		
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ آذار ٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
				موجودات مالية
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل:
				مدرجة
٨٢,٦٩١	٧٤,١٠٠	٨٢,٦٩١	٧٤,١٠٠	
				غير مدرجة
٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	٣٣٦,٥٠٦	
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥٩٣,٥٨٩	٥٨٧,٦٣٨	٥٩٣,٥٨٩	٥٨٧,٦٣٨	
				ذمم مدينة
١٠,٥٧٢,٨٤٤	١١,١٥١,٤٥٣	١٠,٥٧٢,٨٤٤	١١,١٥١,٤٥٣	
				موجودات متداولة أخرى
٢,٧٠٩,٥٧٤	٢,٨١٩,٢٦٠	٢,٧٠٩,٥٧٤	٢,٨١٩,٢٦٠	
				النقد والودائع قصيرة الأجل
١,٠٣٠,٠١٠	٢,٤٩٧,٩٩٢	١,٠٣٠,٠١٠	٢,٤٩٧,٩٩٢	
١٥,٣٢٥,٢١٤	١٧,٤٦٦,٩٤٩	١٥,٣٢٥,٢١٤	١٧,٤٦٦,٩٤٩	
				مطلوبات مالية
				قروض وتسهيلات ائتمانية
٢٢,٢٢٣,٤١١	٢١,٢١٥,٤٨٣	٢٢,٢٢٣,٤١١	٢١,٢١٥,٤٨٣	
				ذمم وأرصدة دائنة
٥,٨٠٩,٨٤٢	٥,٠٢٨,٧٧٢	٥,٨٠٩,٨٤٢	٥,٠٢٨,٧٧٢	
٢٨,٠٣٣,٢٥٣	٢٦,٢٤٤,٢٥٥	٢٨,٠٣٣,٢٥٣	٢٦,٢٤٤,٢٥٥	

تم إظهار القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقا للقيم التي يمكن أن تتم بها عمليات التبادل بين جهات معنية بذلك، باستثناء عمليات البيع الإجبارية أو التصفية.

– إن القيم العادلة للذمم المدينة (باستثناء الذمم المدينة طويلة الأجل) والموجودات المالية الأخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل والذمم والأرصدة الدائنة الأخرى هي مقارنة بشكل كبير لقيمتها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.

– تم تحديد القيمة العادلة للذمم المدينة طويلة الأجل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة للذمم وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

– تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل المدرجة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل المدرجة وفقا لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

– تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل غير المدرجة باستخدام طرق تقييم مناسبة.

– تم تحديد القيمة العادلة للقروض والتسهيلات الائتمانية من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار فائدة متاحة لقروض وتسهيلات ائتمانية أخرى ذات شروط مشابهة.

قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ آذار ٢٠١٩:

قياس القيمة العادلة باستخدام		
أسعار تداول في	معطيات يمكن	معطيات لا يمكن
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٧٤,١٠٠	-	-
-	-	٣٣٦,٥٠٦
٥٨٧,٦٣٨	-	-
-	-	٢٨,٤٤٦,١٨٣

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

مدرجة

غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

استثمارات عقارية

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

قياس القيمة العادلة باستخدام		
أسعار تداول في	معطيات يمكن	معطيات لا يمكن
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٨٢,٦٩١	-	-
-	-	٣٣٦,٥٠٦
٥٩٣,٥٨٩	-	-
-	-	٣٠,٢٩٦,٧٨٢

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

مدرجة

غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

استثمارات عقارية

١٢. قطاعات أعمال الشركة وشركاتها التابعة

يتم عرض قطاعات أعمال المجموعة وفقا لطبيعة أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهريا باختلاف الخدمات التي يتم تقديمها. تعمل المجموعة وشركاتها التابعة في القطاع العقاري وقطاع الخدمات التجارية. فيما يلي ملخص لقوائم مالية محدودة موزعة على كل قطاع من أعمال المجموعة وشركاتها التابعة. يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٩:

٣١ آذار ٢٠١٩	قطاع عقاري	خدمات تجارية	مجموع القطاعات	استبعادات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات					
مجموع الإيرادات	٧٤٤,٣٥٨	١,١٦٧,٠٢٥	١,٩١١,٣٨٣	-	١,٩١١,٣٨٣
إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها)	-	-	-	-	-
إيرادات من جهات خارجية	٧٤٤,٣٥٨	١,١٦٧,٠٢٥	١,٩١١,٣٨٣	-	١,٩١١,٣٨٣
نتائج الأعمال					
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	١٨,٢٤٥	-	١٨,٢٤٥	-	١٨,٢٤٥
(خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة	(٣٠٠,١٥٢)	١٣١,٢٦٠	(١٦٨,٨٩٢)	٣٨,٧٢٨	(١٣٠,١٦٤)

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال المجموعة كما في ٣١ آذار ٢٠١٩:

٣١ آذار ٢٠١٩	موجودات القطاعات	مطلوبات القطاعات	استثمارات في شركات حليفة
١٤١,٩٥٨,٩٨٧	٣١,١٦١,٧٢٩	١٧٣,١٢٠,٧١٦	٩٣,٢٠٩,٠٢٨
٩٠,٥٥٤,٨٤٦	٥,٣٠٨,٧٩٩	٩٥,٨٦٣,٦٤٥	٤٢,٨٦٠,٨٣٧
٣٤١,٧٧٢	-	٣٤١,٧٧٢	٣٤١,٧٧٢

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٨:

٣١ آذار ٢٠١٨	قطاع عقاري	خدمات تجارية	مجموع القطاعات	استبعادات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات					
مجموع الإيرادات	٦٣٩,٢٧٨	٧٣٨,٥٦٠	١,٣٧٧,٨٣٨	-	١,٣٧٧,٨٣٨
إيرادات بين القطاعات (تم استبعادها)	-	-	-	(٢٣,٢١٦)	(٢٣,٢١٦)
إيرادات من جهات خارجية	٦٣٩,٢٧٨	٧٣٨,٥٦٠	١,٣٧٧,٨٣٨	(٢٣,٢١٦)	١,٣٥٤,٦٢٢
نتائج الأعمال					
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	٥,٦٠٠	(٢٥,٦٥٢)	(٢٠,٠٥٢)	-	(٢٠,٠٥٢)
ربح (خسارة) القطاع قبل الضريبة	٥٠٣,٧٩٩	(٢٧٤,١٠٢)	٢٢٩,٦٩٧	(٢٥,٨٥٥)	٢٠٣,٨٤٢

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات والاستثمار في الشركات الحليفة لقطاعات أعمال المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	موجودات القطاعات	مطلوبات القطاعات	استثمارات في شركات حليفة
١٤١,٩٠٧,٥٦٦	٢٩,١١٣,٧٠٢	١٧١,٠٢١,٢٦٨	٩١,٨٥٨,٤٤٦
٩٠,٤٦٤,٤٢٣	٥,٣٠٣,٤٩٨	٩٥,٧٦٧,٩٢١	٤٣,٠٠٨,١٨٢
٣٢٣,٥٢٧	-	٣٢٣,٥٢٧	٣٢٣,٥٢٧

١٣. التزامات محتملة

- قامت المجموعة خلال السنوات السابقة بتوقيع اتفاقيات شراكة واستثمار مع جهات حكومية (بلدية رام الله ووزارة الأوقاف ووزارة الاشغال العامة والاسكان) يتم بموجبها تطوير واقامة مشاريع استثمارية خلال فترات استثمار مختلفة، يبلغ حجم الالتزامات التعاقدية الحالية السنوية المترتبة على الشركة مقابل هذه الاتفاقيات مبلغ ١٦٠,٣٧٧ دينار أردني، مع الاشارة الى ان هذا المبلغ قابل للتغيير نتيجة انتهاء العقود الاستثمارية الحالية او الدخول في شراكات وتوقيع عقود استثمارية جديدة.
- بلغت الالتزامات التعاقدية بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة مبلغ ٣٣٦,٩٤٩ دينار أردني ناتجة عن عقود واتفاقيات مع موردين تتعلق بمشاريع المجموعة. يمثل مبلغ الالتزامات المحتملة الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد والمبلغ الذي تم تنفيذه من قيمة العقد حتى تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة.
- يوجد عدة قضايا مقامة ضد المجموعة وذلك ضمن النشاط الطبيعي لها. وفي اعتقاد إدارات تلك الشركات، ووفقا لرأي مستشاريها القانونيين، فإن المخصصات المكونة مقابل هذه القضايا كافية ولن يترتب على الشركة أية التزامات جوهرية غير مخصص لها.
- دخلت المجموعة وشركاتها التابعة في عقود إيجارات لبعض ممتلكاتها التجارية والاستثمارية. إن هذه الإيجارات غير القابلة للإلغاء تتراوح مدتها بين ٦ و ١١ عاما.

١٤. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

- تمارس المجموعة والشركات التابعة لها معظم أنشطتها في فلسطين إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة هذه الشركات لأنشطتها وقد يؤثر سلبا على أدائها.
- تشمل موجودات الشركة وشركاتها التابعة عقارات وآلات ومعدات ومشاريع تحت التنفيذ وموجودات غير ملموسة وحق انتفاع المنطقة الصناعية وموجودات أخرى موجودة في غزة. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في غزة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها التجارية ويمكن أن يؤثر سلبا على أدائها وعلى القدرة على استرداد موجوداتها.