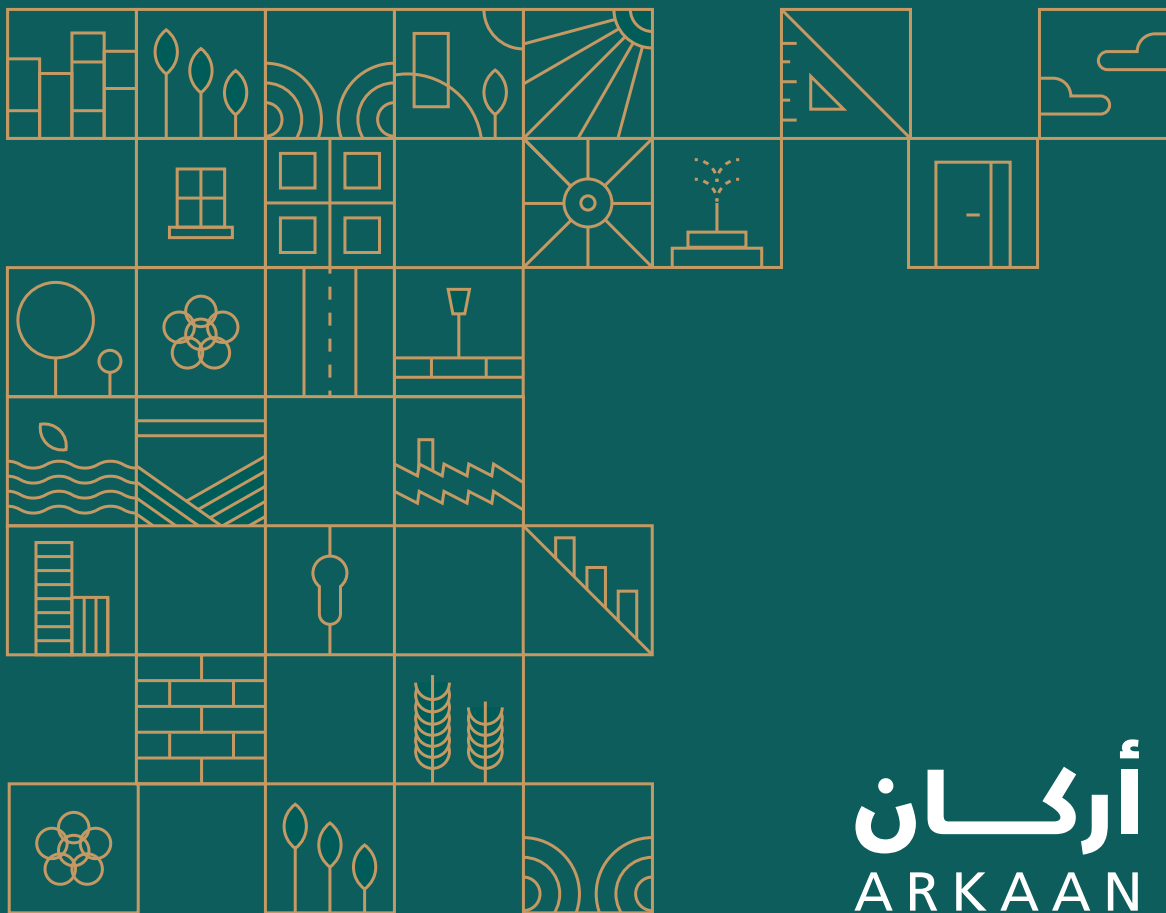
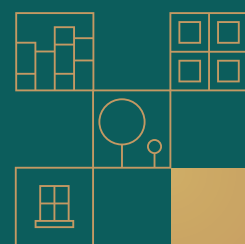




أركان
ARKAAN



2023

التقرير
السنوي



شركة أركان العقارية ("أركان") تعد شركة مساهمة عامة محدودة تهدف إلى تحقيق منفعة مستدامة لربائنها ومساهميها من خلال تطوير القطاع العقاري في فلسطين بالشراكة مع الشركات العاملة في هذا المجال محلياً وإقليمياً.





06	 لمحة عامة
08	 رسالة رئيس مجلس الإدارة
12	 رسالة القائم بأعمال الرئيس التنفيذي
14	 الحوكمة
22	 قطاعات الأعمال
34	 الأداء المالي
44	 تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية الموحدة

المحتويات



أهم المؤشرات للعام 2023



418
مليون
دولار

حقوق الملكية
الموحدة



473
مليون
دولار

مجموع الموجودات
الموحدة



3
دولار

القيمة الدفترية
لسهم أركان



18
مليون
دولار

الربح التشغيلي
الموحد

لمحة عامة

برأس مال يبلغ 131,625,000 سهم وبقيمة إسمية دولار أمريكي واحد للسهم، انبثقت شركة أركان العقارية (أركان) عن شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) وبدأت أسهمها التداول في بورصة فلسطين بداية شهر تموز من العام 2022.

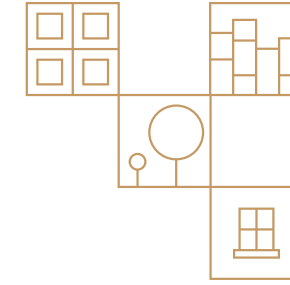
تمتلك أركان محفظة أراضي في مناطق مختلفة ومميزة في الضفة الغربية وقطاع غزة، إضافة إلى محفظة استثمارية وحصص ملكية في شركات محلية وإقليمية رائدة، وترتكز في خطتها واستراتيجيتها لتكون من أكبر الشركات العقارية في فلسطين وإحدى أكبر الشركات المدرجة في بورصة فلسطين بقاعدة أصول تزيد عن 473 مليون دولار أمريكي تتضمن مشروع بوابة أريحا الذي يتم حالياً تنفيذه على مساحة إجمالية تزيد عن 3 مليون متر مربع.

رسالتنا

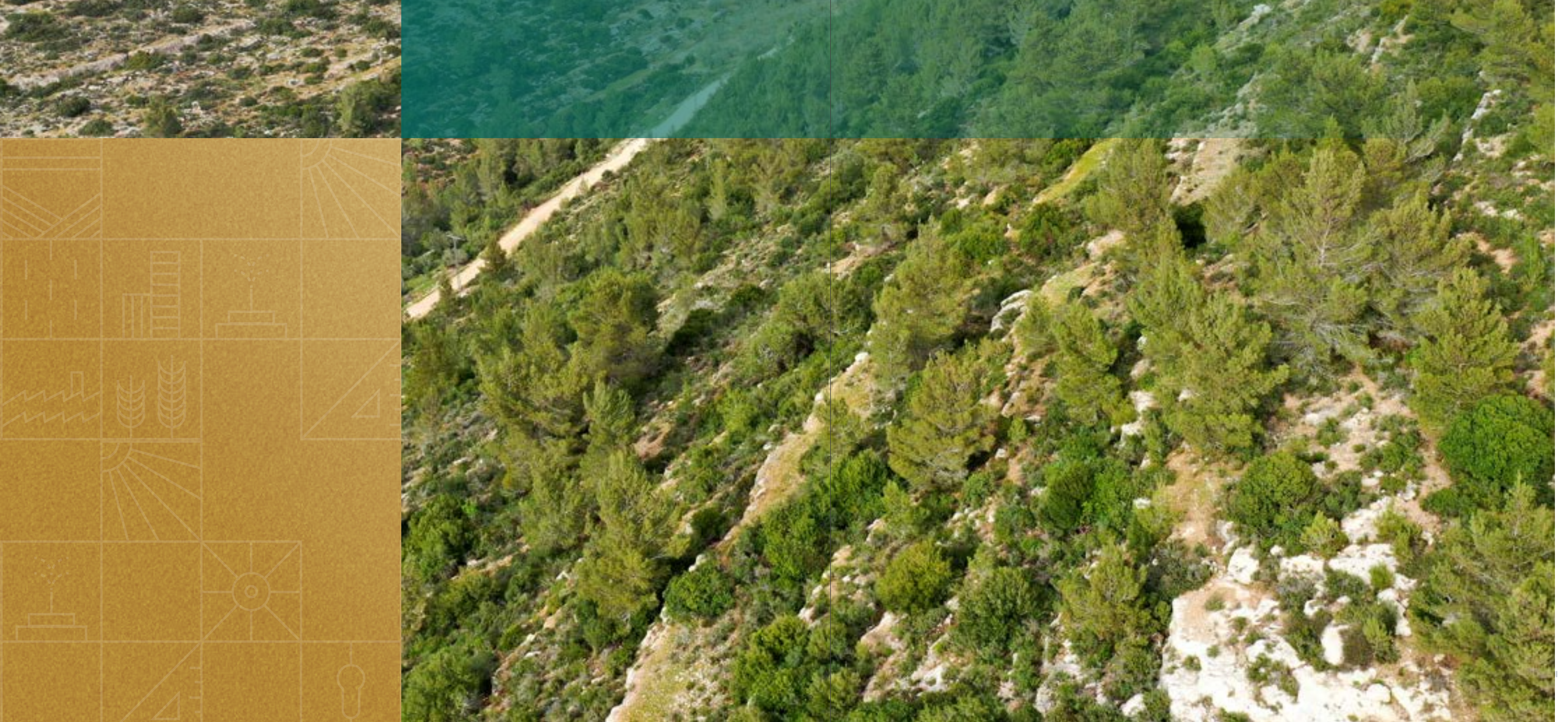
الاستخدام الأمثل للموارد والعوائد الاستثمارية نحو تقديم مشاريع استثمارية مميزة تلبي التوقعات من خلال دمج أحدث الحلول التكنولوجية والإبداعية ضمن نطاق أعمالنا مع الحفاظ على البيئة في جميع مراحل التطوير والبناء.

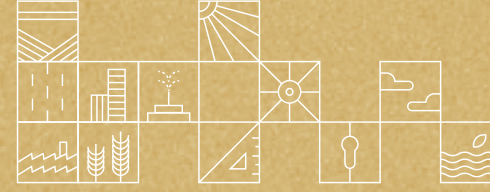
رؤيتنا

تبني استراتيجيات مطورة لأكثر شركات الاستثمار العقاري على المستوى المحلي وأكثرها ابتكاراً وتوسعاً، لتحقيق موقع مميز في مجال الاستدامة والجودة والتكنولوجيا العقارية العالمية.



رسالة رئيس مجلس الإدارة





المساهمون الأعزاء،

يسعدني أن أستعرض وإياكم التقرير السنوي لشركة أركان العقارية، والذي يحمل في طياته مسيرة عام كامل هو الأول للشركة من الإنجازات والنجاحات والتحديات.

مما لا شك فيه أن العام 2023 كان عاماً استثنائياً على صعيد الاقتصاد الفلسطيني، فمُنذ بداياته شهدنا العديد من التحديات والأوضاع السياسية المعقدة والصعبة، إلا أنه ومع دخول الربيع الأخير منه تعرضت فلسطين للانتكاسة الاقتصادية حقيقية بفعل العدوان الوحشي على قطاع غزة وما رافقه من تداعيات في الضفة الغربية مثل الاجتياحات المتكررة وسياسة الإغلاق بين المحافظات، وتسريح أكثر من 90% من العاملين الفلسطينيين في داخل الخط الأخضر، والاستمرار في اقتطاع أجزاء من العائدات الضريبية (المقاصة) العائدة للسلطة الفلسطينية.

ومع بداية وضوح مدى هذا العدوان، بدأت أنشطة أركان وشركاتها التابعة التشغيلية واستثماراتها وإيراداتها ونتائج أعمالها وبعض موجوداتها بالتأثر وبصورة متفاوتة، كما أثر انخفاض أسعار الإغلاق للأسهم المحلية المتداولة في بورصة فلسطين على سهم أركان، وتراجعت أيضاً الإيرادات المتحققة بسبب عدم قدرة شركاتها التابعة على ممارسة أنشطتها بشكل اعتيادي، وفي مركز هذا النشاط، تأثر أداء شركة بوابة أريحا للتطوير العقاري بفعل سلسلة طويلة ومتواصلة من الإغلاقات والاجتياحات التي تعرضت لها محافظة أريحا منذ بداية العام 2023.

لقد أثر العدوان وما رافقه من تداعيات على الأداء المالي والتشغيلي لأركان وشركاتها التابعة والحليفة، لتسجل الشركة في ضوء ذلك خسارة بقيمة 8.1 مليون دولار بعد تقييد مخصصات بقيمة 25.5 مليون دولار نتيجة الأثر الاقتصادي الذي تسبب به العدوان على قطاع غزة على أنشطة وأصول الشركة وشركاتها التابعة، بالرغم من وصول إجمالي الربح التشغيلي قبل الضريبة وقبل قيد هذه المخصصات إلى 17.7 مليون دولار.

المساهمون الكرام،

منذ انطلاقها، وبالرغم من كل التحديات والمعوقات، وضعت أركان نصب أعينها ريادة القطاع العقاري على مستوى فلسطين وهو ما كان بفضل محفظتها العقارية الواسعة في الضفة الغربية وقطاع غزة، ومن خلال

مشاريعها النوعية الاستراتيجية والتي يعتبر مشروع بوابة أريحا أهمها، حيث تستمر الشركة في أعمال البناء والإنجاز وفق الخطة التي وضعها مجلس الإدارة في بداية العام والتعديلات عليها لاحقاً لانطلاق العدوان على قطاع غزة وآثاره الصعبة على الاقتصاد الوطني. ومع ذلك، تستمر أركان في التحضير لمشاريع استثمارية جديدة ونوعية في الضفة الغربية، وقطاع غزة لإطلاقها في الوقت المناسب.

نسعى في أركان وضمن رؤيتنا وتوجهاتنا المستقبلية إلى إحداث المزيد من التطوير على مستوى القطاع العقاري في فلسطين، بل وإحداث نقلة نوعية تضاف إلى رصيدنا وتكمل ما بدأت به الشركة. وتعمل الإدارة التنفيذية وبتوجيه من مجلس الإدارة على دراسة فرص الاستثمار في مجالات متنوعة تتعلق بالتطوير العقاري أهمها تطوير نماذج للسكن لشريحة الشباب واستخدام التكنولوجيا الحديثة في البناء بشكل واسع في مشاريع الشركة المستقبلية إضافة إلى التركيز على مشاريع البنية التحتية الكبرى التي تحتاجها فلسطين.

كما وتستعين أركان بذلك بمحفظة مالية متينة وقوية عبر استثماراتها في أسهم شركات وبنوك محلية وإقليمية، وعن طريق تدعيم محفظتها العقارية القائمة وزيادة قيمتها بشراء المزيد من الأراضي.

نؤمن في أركان بأن التخطيط والبناء الجيد هو المفتاح نحو إحداث المزيد من الإنجازات والنجاحات وهو ما اعتدناه كنهج وطريق لنا في الشركة، وكلنا يقين بأن المستقبل سيكون مزدهراً بالرغم من كل الظروف والتحديات غير المسبوقة، وبأن الشركة ستبقى محافظة على متانتها وقوتها كرائدة القطاع العقاري في فلسطين.

وفي الختام، اسمحوا لي أن أتوجه بجزيل الشكر والتقدير لمساهميننا الكرام على ثقتهم بأركان ودورهم في نجاح وإنجاح مسيرة الشركة، وكونوا على يقين بأننا وبفضل دعمكم سنستمر بتحقيق عوائد مجزية ومستدامة بل وإحداث نهضة عقارية حديثة في فلسطين، كما اسمحوا لي أن أتوجه بعظيم الامتنان للإدارة التنفيذية وطواقم الشركة على عملهم الدؤوب وجهودهم المتواصلة حتى تبقى أركان اسم يتردد صداه محلياً وإقليمياً.

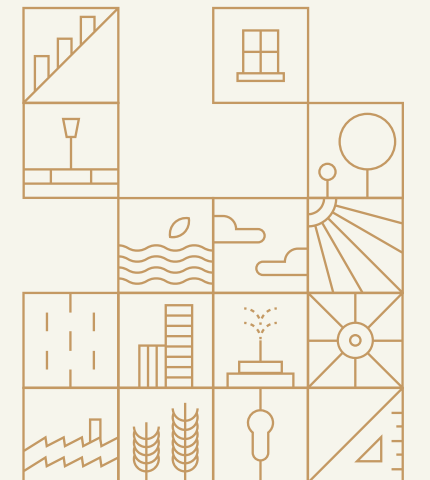
”

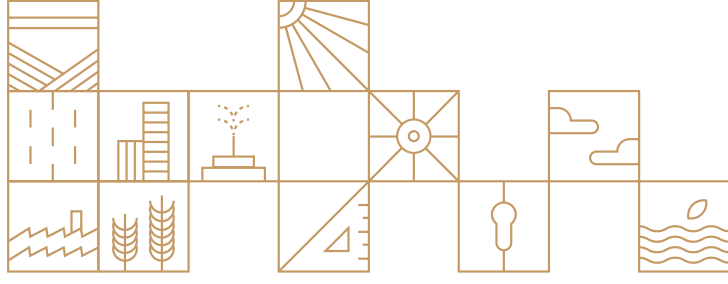
نؤمن في أركان بأن التخطيط هو المفتاح نحو إحداث المزيد من الإنجازات والنجاحات وهو ما اعتدناه كنهج وطريق لنا في الشركة، وكلنا يقين بأن المستقبل سيكون مزدهراً بالرغم من كل الظروف والتحديات غير المسبوقة، وستبقى الشركة محافظة على متانتها وقوتها كرائدة القطاع العقاري في فلسطين

“



سمير حليله
رئيس مجلس الإدارة





رسالة القائم بأعمال الرئيس التنفيذي

المساهمون الكرام،

التحديات الحالية، حيث تؤمن الشركة بأن مركزها المالي المتين وما لديها من أراضٍ تغطي كل محافظات الوطن، واعتمادها على الخبرات المحلية والعالمية في هذا المجال بالإضافة الى المحفظة الاستثمارية، فإن هذه العوامل ساهمت وستساهم في وصولها إلى ريادة القطاع العقاري وإطلاق المزيد من الاستثمارات التنموية في هذا القطاع.

نؤمن في أركان، بأننا قادرون وعلى الرغم من الظروف غير المسبوقة؛ على العمل بكل جهد ومثابرة لدعم جميع شركائنا من المطورين العقاريين دون المساس بحقوق المساهمين، وبالتالي حفظ التوازن في علاقتنا الاستراتيجية.

وفي الختام، أتوجه بالشكر لمساهميننا الكرام على ثقتهم بالشركة وقدرتها على مواصلة مسيرة النجاح رغم الصعوبات، كما أتوجه بجزيل التقدير لمجلس إدارة أركان على جهوده الحثيثة التي تعزز من ريادة أركان وحضورها كهرم لهذا القطاع، والشكر موصول كذلك لموظفي شركتنا والشركات التابعة والحليفة على دورهم البناء وعطائهم المتواصل، وإن شاء الله، سنطوي صفحة العدوان وصولاً لإعادة إعمار قطاع غزة في القريب العاجل.

حمى الله فلسطين وشعب فلسطين ورفع البلاء عن أهلنا في قطاع غزة.

يسعدني أن أطل عليكم من نافذة التقرير السنوي لشركة أركان العقارية للعام 2023، والذي يرصد مسيرة عام كامل من الأعمال على صعيد شركتنا.

إن التحديات والصعوبات التي شهدتها العام 2023 ساهمت في جعله عاماً صعباً ومعقداً على مستوى الاقتصاد الوطني الفلسطيني، فحتى قبل بداية العدوان على قطاع غزة، كانت الضفة الغربية شاهدة على واحدة من أصعب الفترات التي مرت بها خلال العقد الأخير مع الإغلاقات التي عمت مختلف المحافظات لا سيما في محافظة أريحا التي تحتضن مشروع بوابة أريحا أكبر استثمارات الشركة.

وبالرغم من الظروف الاستثنائية للعام 2023، استكملت أركان العمل على المخطط المكاني والعمل على المتطلبات اللازمة لربط مشروع أراضي قرى شمال رام الله بالمناطق المجاورة لكون المشروع يقع في منطقة وسطية بين ثلاث محافظات وهي نابلس ورام الله وسلفيت.

كما وأضاف أن العمل جاري على استكمال أعمال البنية التحتية لمشروع بوابة أريحا بالشراكة مع المطورين والمقاولين ومن المخطط له إنجاز كافة الأعمال مع نهاية العام 2030.

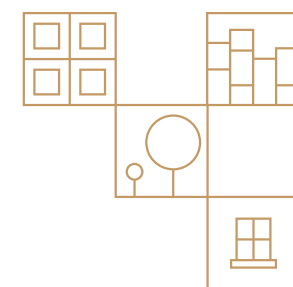
المساهمون الأعزاء،

منذ انطلاقتها وضعت أركان نصب أعينها أن تكون العلامة الفارقة والمميزة في السوق العقارية وأن تدفع بعجلة التنمية الاقتصادية في فلسطين بالرغم من جميع

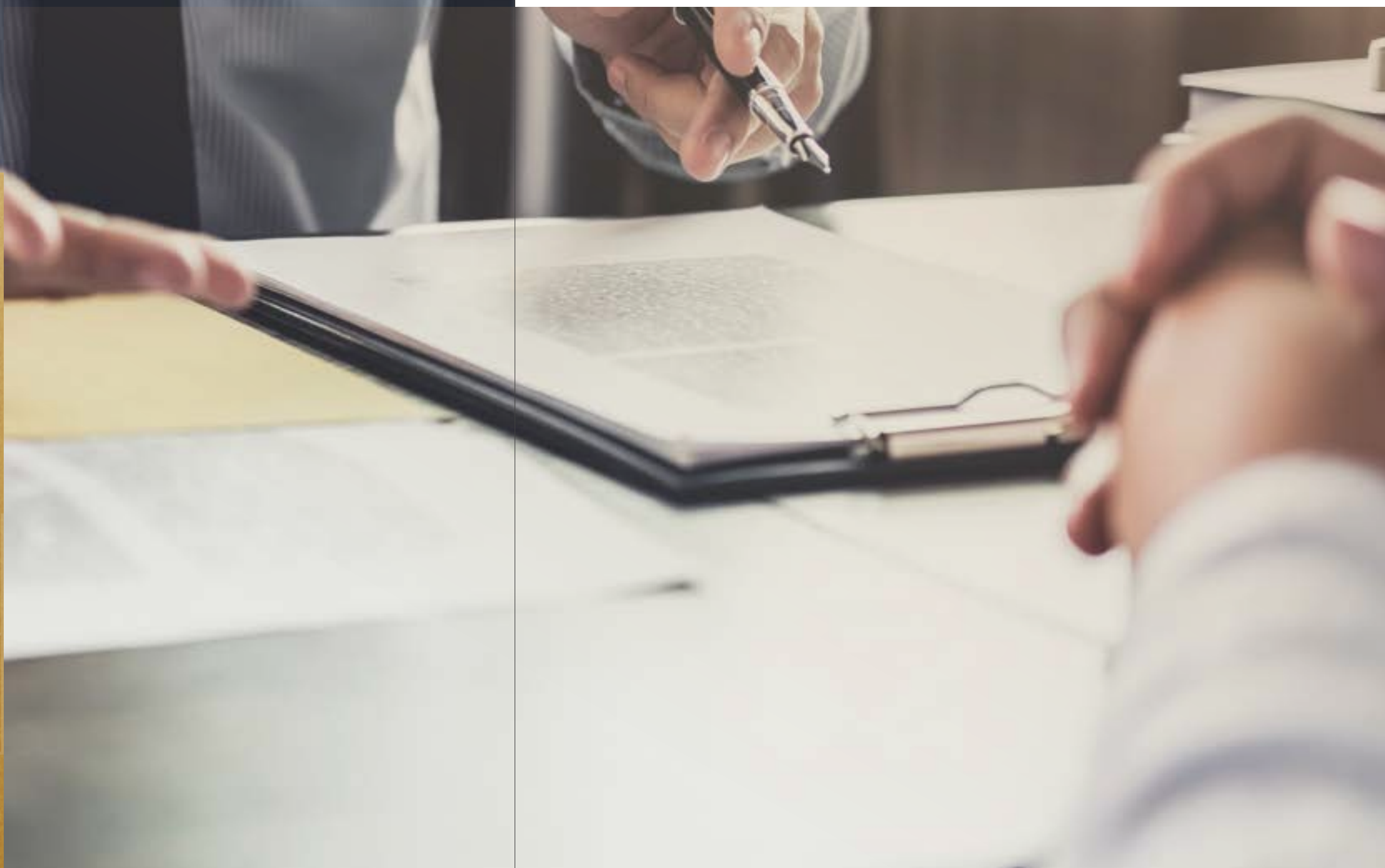


كمال رطروط

القائم بأعمال الرئيس التنفيذي



الحوكمة



■ الحوكمة

تحرص أركان على تطبيق قواعد الحوكمة بالشكل الأمثل والسليم ويظهر ذلك بشكل ملحوظ من خلال تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية وموظفيها في سبيل ذلك.

يعتبر مجلس إدارة أركان وجود نظام محكم للحوكمة من الركائز الأساسية لازدهار أركان ونموها على المدى البعيد، حيث يلتزم المجلس بتعزيز القيمة التي تنعكس على المساهمين بشكل مباشر ومستمر، مع الأخذ بعين الاعتبار مصالح كافة الأطراف المعنية من مساهمين وموظفين وموردين وعمال وشركاء العمل، وكذلك المجتمعات التي تعمل فيها أركان.

يأخذ إطار الحوكمة في أركان بعين الاعتبار تطبيق المبادئ المتبعة والمعايير المحددة من قبل الجهات التنظيمية وأهمها هيئة سوق رأس المال الفلسطينية وبورصة فلسطين.

■ الإفصاحات

تلتزم أركان بكافة أنظمة الإفصاح المعمول بها في فلسطين للتصريح عن أعمالها وأعمال شركاتها، كما تحرص على إعداد وإيصال الإفصاحات لمساهميها والمؤسسات الرقابية المختصة ضمن الفترة القانونية المسموح بها، ويتم تقديم البيانات المالية والتقارير الربعية والسنوية، إضافة إلى نشر مواعيد وقرارات مجلس إدارتها ونتائج وتوصيات الهيئات العامة على موقع بورصة فلسطين والموقع الإلكتروني الخاص بالشركة.

اجتماع الهيئة العامة العادية



يتم دعوة المساهمين لاجتماع الهيئة العامة الذي يتم عقده مرة واحدة في كل عام، وذلك لمناقشة جميع الأمور المتعلقة بالشركة والإجابة على كل الاستفسارات بما يخص عملياتها التشغيلية وأدائها المالي وخططها الاستراتيجية، ويتم الإفصاح والإعلان عن موقع وموعد الاجتماع خلال الفترة القانونية من خلال الموقع الإلكتروني (للشركة) وبورصة فلسطين وعبر الصحف المحلية، وذلك لضمان وصول الدعوة لجميع المساهمين.

انتخاب أعضاء مجلس الإدارة



ينص النظام الداخلي لأركان على انتخاب مجلس إدارة جديد للشركة مرة كل أربعة أعوام، ويتم ذلك عن طريق التصويت من قبل المساهمين، حيث قام المساهمون خلال العام 2023 بانتخاب أعضاء مجلس إدارة جدد لدورة جديدة، وذلك للأعوام 2023-2027.



سيف الدين سعد الدين



جمال براهيمه



رياض نزال
نائب رئيس مجلس الإدارة



سمير حليله
رئيس مجلس الإدارة



أمل مغربي



إبراهيم الناطور



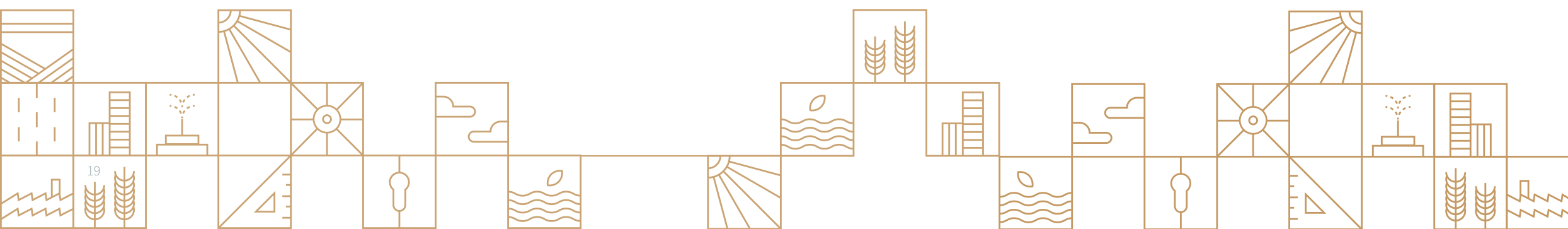
ريم الشيخ



عبد المجيد ملحم



صلاح هدمي



أعضاء الإدارة التنفيذية

فراس خلف | محمد البرغوثي | كمال رطروط
مدير الإدارة التجارية | رئيس الإدارة المالية | القائم بأعمال الرئيس التنفيذي

المستشار القانوني
مكتب الزعبي للمحاماة



مدقق الحسابات الخارجي
شركة ارنست ويونغ الشرق الأوسط



لجنة التدقيق الداخلي

سمير حليله - رئيس اللجنة

رياض نزال - عضو

جمال براهيمه - عضو

لجنة الاستثمار

سمير حليله - رئيس اللجنة

رياض نزال - عضو

إبراهيم الناطور - عضو

لجنة العقارات

سمير حليله - رئيس اللجنة

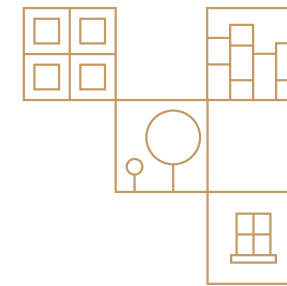
أمل مغربي - عضو

إبراهيم الناطور - عضو

جمال براهيمه - عضو



قطاعات الأعمال



القطاع العقاري

مشروع بوابة أريحا



بوابة أريحا
JERICHO GATE



تأسست شركة بوابة أريحا في بداية عام 2011، في إطار شراكة استراتيجية بين كل من مجموعة الاتصالات الفلسطينية ومجموعة باديكو القابضة، لتطوير مشروع عقاري متكامل! يكون الأول من حيث النوع والمساحة على مستوى الوطن.

يتم تنفيذ المشروع من خلال العمل مع مطورين عقاريين يقومون ببناء الفلل والوحدات السكنية، والمنشآت التجارية، والسياحية، والثقافية وإشراف مباشر من الطاقم الهندسي لبوابة أريحا، بهدف الحفاظ على معايير وأسس محددة لإنشاء مدينة بمواصفات عالمية. كما يشرف طاقم البوابة على إنشاء وتأهيل البنية التحتية بما يتلاءم مع تطلعات وتوجهات المشروع.

تسعى شركة بوابة أريحا لتشجيع المطورين والمستثمرين لإنشاء المجمعات العمرانية العصرية المتكاملة في فلسطين، وأن تساهم في خلق بيئة وثقافة جديدة تنبع من متطلبات السوق واحتياجات ورغبات شركائها من المطورين والمستثمرين والسكان والرواد سعياً للارتقاء إلى مستوى تطلعاتهم وذلك من خلال تقديم خدمات البنية التحتية لحدود قطع أرض المستثمرين.

المساحة المعدة للبيع حسب التصنيف (ألف متر مربع)



ما تم بيعه حسب التصنيف



مشاريع نوعية قيد التنفيذ من قبل المطورين



إنجازات البنية التحتية



منطقة الميدان

المساحة الكلية للأرض المقام عليها المشروع



إعادة إعمار غزة

كجزء من التزامها ودورها المستقبلي في إعادة إعمار قطاع غزة، وبما تمتلكه أركان من محفظة عقارية في قطاع غزة، سيكون لأركان دور في المشاريع العقارية التي سيتم البدء بتنفيذها بعد انتهاء العدوان على قطاع غزة وما يتبعها من أعمال ذات علاقة بالبنية التحتية والاسكان.



المشاريع المستقبلية



تعمل أركان وبالتعاون مع شركات محلية وعالمية على مشروع التخطيط الحضري والهيكل لتطوير ما يزيد عن 3,000 دونم من أراضيها في محيط قرى شمال رام الله، بحيث تحرص شركة أركان وبالتعاون مع الجهات ذات العلاقة على اخراج المخطط الهيكل بحيث يجمع بين مبادئ التصميم النموذجي واستخدامات الأراضي الأمثل والبنية التحتية المستدامة.

كما تتضمن المشاريع المستقبلية لأركان العمل في محاور متنوعة تم رسم خططها بعد وضوح الحاجة لمثل هذه المشاريع في فلسطين. وهذه المشاريع تتمحور حول تنفيذ أعمال بنية تحتية كبرى تخدم البيئة الاقتصادية لفلسطين وتنفيذ مشاريع إسكان توائم احتياجات أهم شريحة من شرائح الشعب الفلسطيني وهي شريحة الشباب.



أبرز إنجازات العام 2023

- زيادة المحفظة العقارية لأركان وتدعيمها من خلال شراء أراضي تعزز خطط الشركة المستقبلية.
- استكمال العمل على المخططات المكانية والهندسية للمحفظة العقارية لأركان.
- استصدار ترخيص لمشروع عقاري نوعي في الضفة.
- البدء بأعمال تطوير منطقة الميدان والممشى التجاري في مشروع بوابة أريحا.

أثر العدوان على الشركة

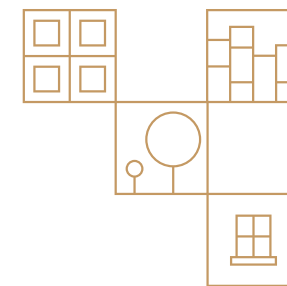
- التراجع الحاد في الإيرادات من بيع الأراضي وحقوق التطوير المتعلقة بشركة بوابة أريحا.
- تباطؤ في تحصيل الذمم المالية المستحقة.
- تسجيل خسائر في قائمة الدخل الشامل للموجودات المالية نتيجة انخفاض أسعار الاغلاق للأسهم المحلية خلال فترة العدوان على قطاع غزة.

■ تقوم إدارة أركان بدراسة وتمحيص الفرص الاستثمارية بدقة وعناية وذلك من خلال دراسة الجدوى وتحليل الأداء المالي والعائد المتوقع للاستثمار وغيرها من الدراسات ذات العلاقة. تهدف أركان من خلال سياسة الاستثمار لديها إلى تعزيز المركز المالي والحفاظ على ربحية أركان وتنويع الاستثمار لتخفيف المخاطر ومواجهة التذبذبات في الأسواق المالية والأوضاع الاقتصادية. تؤمن أركان ومجلس إدارتها أن الاستثمار في قطاعات عدة ومناطق جغرافية متنوعة سوف يساهم في ديمومة الربحية وزيادتها في المستقبل.

■ تقوم الإدارة التنفيذية بدورها برفع التوصيات بشأن الفرص الاستثمارية على لجنة الاستثمار المنبثقة من مجلس إدارة الشركة والمكونة من أعضاء ذوي خبرة وباع طويل في الأعمال والاستثمارات.

البنك	الدولة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	القيمة السوقية (دولار أمريكي)
البنك العربي	الأردن	19,999,998	3.1%	128.6
بنك القاهرة عمان	الأردن	11,167,020	5.9%	21.4
البنك الوطني	فلسطين	21,736,760	19.22%	33.9

الأداء المالي

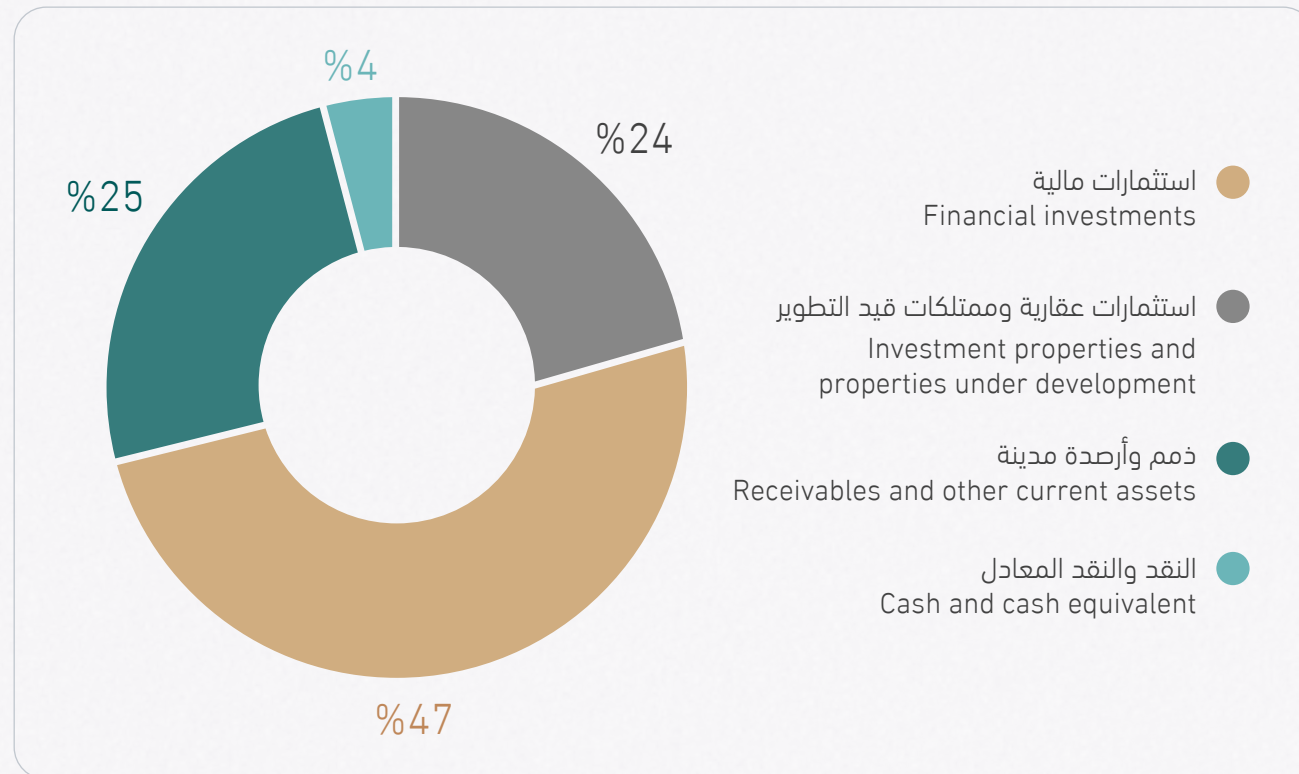


ملخص الأداء المالي



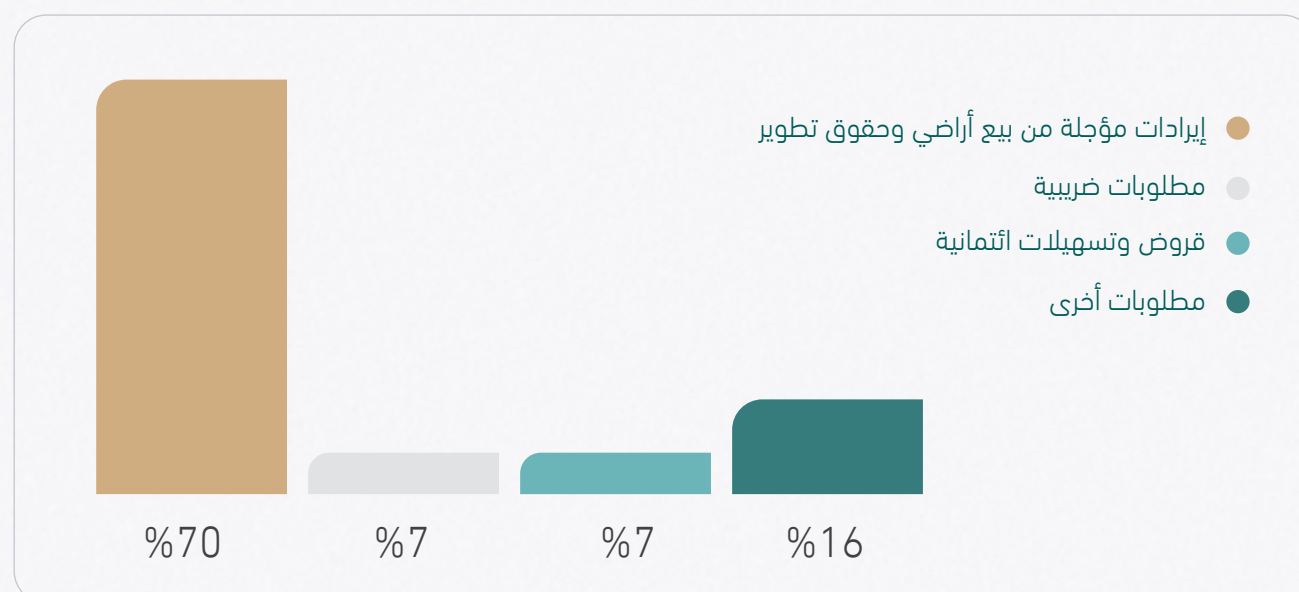
الموجودات والاستثمارات

مع نهاية العام 2023، بلغ مجموع موجودات أركان ما مقداره 473.2 مليون دولار أمريكي موزعة بحسب البنود الموضحة في الرسم البياني التالي:



المطلوبات

بلغ مجموع المطلوبات كما في نهاية العام 2023 ما قيمته 55 مليون دولار أمريكي موزعة بحسب البنود الموضحة في الرسم البياني التالي:



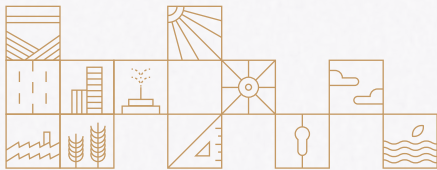
حقوق الملكية

مع نهاية العام 2023، بلغ مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم 394.9 مليون دولار أمريكي في حين بلغ مجموع حقوق الجهات غير المسيطرة 23.5 مليون دولار أمريكي.



الاختلاف بين الإفصاح النهائي والأولي

لا يوجد إختلافات جوهرية بين الإفصاح الاولى والافصاح النهائي، مع الإشارة إلى وجود بعض الاختلافات في بنود الإيرادات والمصاريف والتي نتجت بشكل رئيسي عن إعادة التبويب، ونفس الامر ينسحب على بنود المركز المالي الموحد حيث حدثت هناك بعض الفروقات في بعض من بنود الموجودات والمطلوبات نتيجة عمليات إعادة التبويب بين البنود بما تقتضيه معايير التقارير المالية الدولية.



سهم أركان

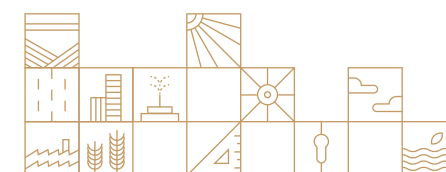
المساهمون وحملة الأسهم

تضم قاعدة مساهمين أركان أكثر من 7,900 مساهم تشمل شركات وأفراد ومؤسسات من جنسيات مختلفة وبحسب الجدول أدناه، يمتلك مساهم واحد فقط ما نسبته 5% فأكثر منفرداً من إجمالي الأسهم المصدرة.

اسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة كما في 2023/12/31
شركة فلسطين للتنمية والاستثمار المحدودة (باديكو)	42.6 مليون سهم

إدارة علاقات المستثمرين

تطبق أركان سياسة إفصاح تقوم على أساس معايير حوكمة الشركات وما يتعلق بها من متطلبات وإجراءات تهدف إلى تزويد كافة المساهمين والمستثمرين في السوق بالمعلومات الدقيقة في الوقت المناسب، كما تبين السياسة التي تتبناها إدارة الشركة الإجراءات التي يوجه مجلس الإدارة بتنفيذها، ويحرص على الالتزام بها، لضمان مراعاة الالتزام والافصاح المستمر وفقاً لمتطلبات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية وبورصة فلسطين.

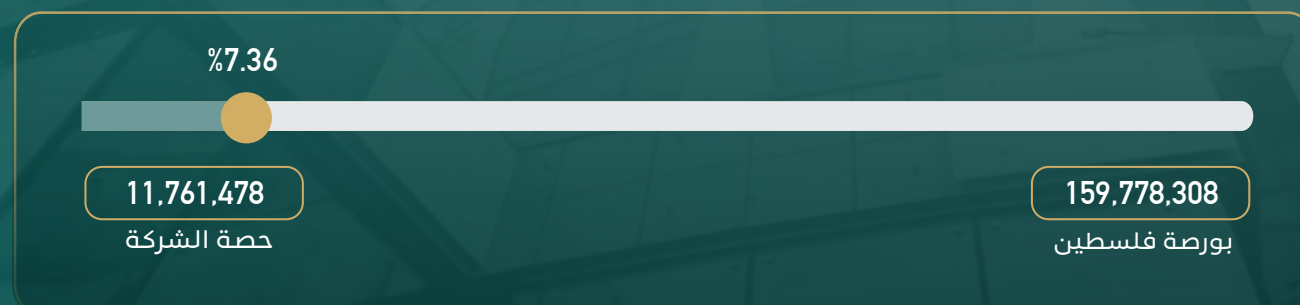


أداء سهم أركان

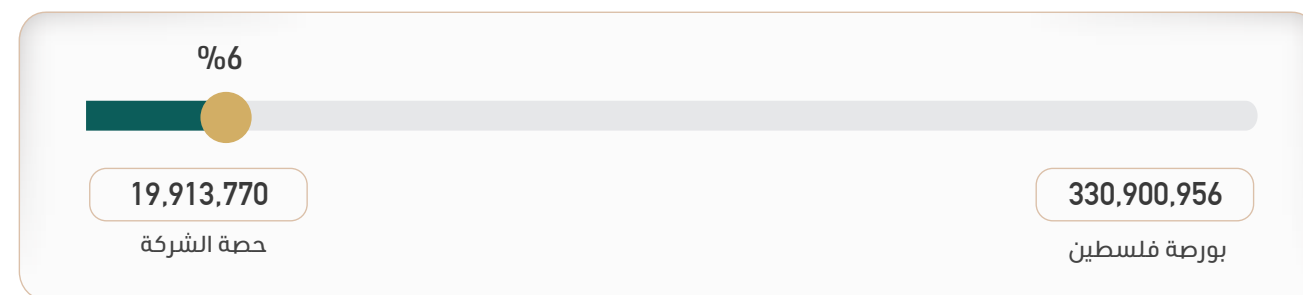
عدد الأسهم المدرجة (مليون سهم)	131.6
القيمة الدفترية للسهم نهاية العام (دولار)	3
حصة السهم من الخسارة (سنت)	(6.17)
حجم التداول (مليون سهم)	11.8
قيمة التداول (مليون دولار)	19.9
معدل دوران السهم (%)	8.94
سعر إغلاق السهم نهاية العام 2022 (دولار)	1.61
سعر إغلاق السهم نهاية العام 2023 (دولار)	1.42
أعلى سعر تداول خلال العام (دولار)	1.95
أدنى سعر تداول خلال العام (دولار)	1.38

أداء سهم أركان بالنسبة لبورصة فلسطين خلال العام 2023

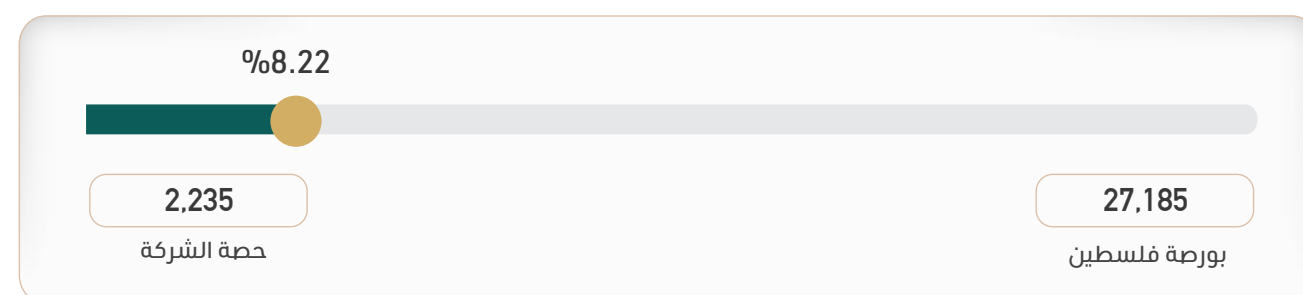
◀ عدد الأسهم المتداولة (سهماً)



◀ قيمة الأسهم المتداولة (دولار أمريكي)



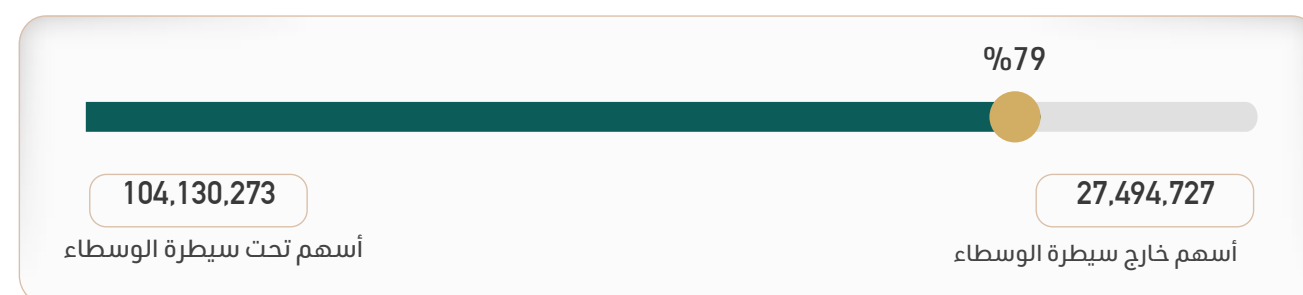
◀ عدد الصفقات المنفذة (صفقة)



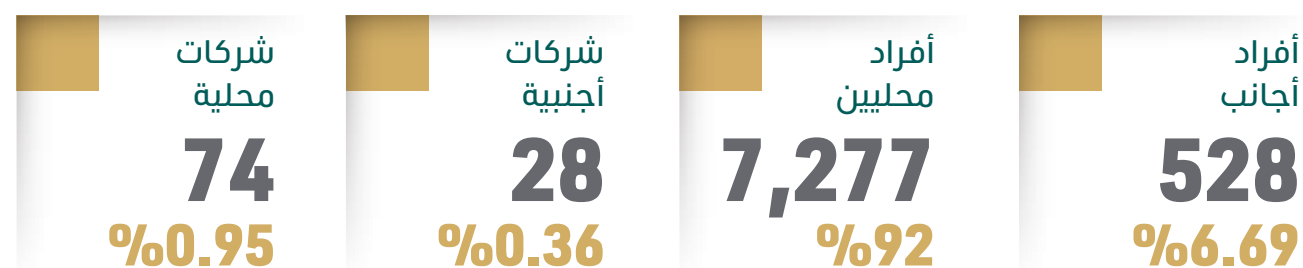
◀ القيمة السوقية لسهم أركان (دولار أمريكي)



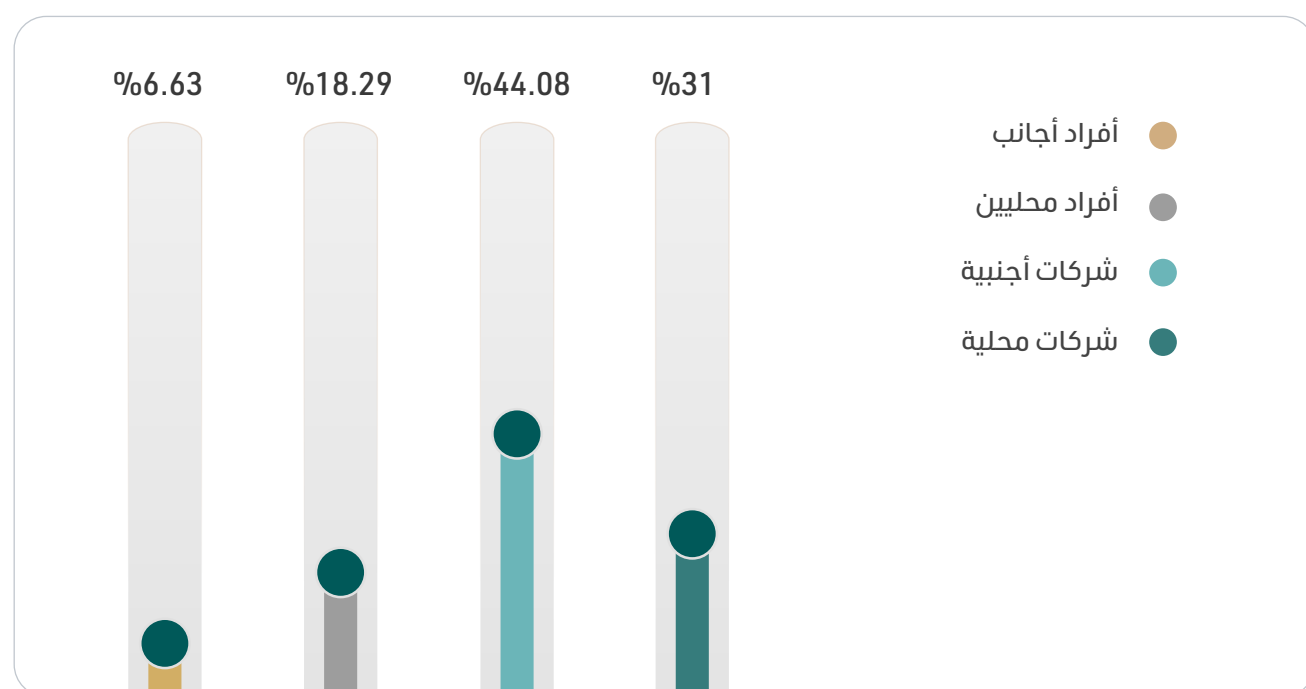
◀ أعداد الأسهم حسب الجهة المودع لديها



◀ أعداد ونسب سهم أركان حسب تصنيف حملة الأسهم

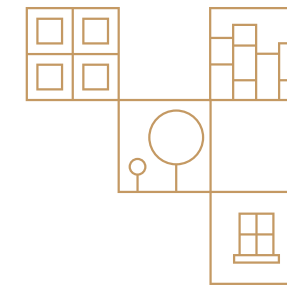


◀ توزيع الاستثمارات المحلية والأجنبية



◀ عدد الأوراق المالية الحرة





تقرير مدققي الحسابات والبيانات المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (أركان) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والايضاحات حول القوائم المالية الموحدة والمعلومات المتعلقة بالسياسات المحاسبية الجوهرية. في رأينا، باستثناء الآثار المحتملة لما ورد في فقرة أساس الرأي المتحفظ، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لأركان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي المتحفظ

قامت أركان بالإفصاح عن إجمالي تعرضاتها في قطاع غزة وخسائر التذني المتعلقة بها وصافي القيمة الدفترية لهذه التعرضات في إيضاح (٣٨) حول القوائم المالية الموحدة. قامت الإدارة باحساب هذه الخسائر وفقاً لتقديراتها المبينة على آخر معلومات متوفرة لديها في ظل حالة عدم اليقين الخارجة عن إرادتها بسبب استمرار الحرب على قطاع غزة. نتيجة لذلك، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية حول كفاية خسائر التذني المكونة مقابل استثمارات أركان في قطاع غزة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وبالتالي لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إدخال أي تعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وقائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن أركان وفقاً لقواعد السلوك الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الدولية للسلوك المهني للمحاسبين، كما التزمنا بمسؤولياتنا المهنية الأخرى وفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني للمجلس. في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي المتحفظ.

أمور التدقيق الهامة

بالإضافة إلى الأمور الواردة في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فقد حددنا الأمور التالية لتكون أمور التدقيق الرئيسية التي سيتم إظهارها في تقريرنا. إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر أهمية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حول هذه القوائم المالية الموحدة ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. تم تقديم وصف حول كيفية دراسة كل أمر من الأمور المشار إليها أدناه ضمن إجراءات التدقيق.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات والمتعلقة بتدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

إجراءات التدقيق	أمور التدقيق الهامة
إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير وكلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة بلغ إجمالي إيرادات أركان من بيع الأراضي وحقوق التطوير ١٣,٤٧٨,٠٠٠ دولار أمريكي وبلغت كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة ٧,٥١٠,٠٠٠ مليون دولار أمريكي للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣. يتم الاعتراف بإيرادات بيع حقوق التطوير على أساس نسبة إنجاز الأعمال. يتم تقييم نسبة الإنجاز بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة والتكاليف المقدرة لإكمالها. يؤثر تحديد التكلفة المقدرة لإكمال المشروع على قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيرادات على مدى عمر المشروع، وهو تقدير يتطلب خبرة وحكماً كبيراً بما في ذلك توزيع سعر البيع على التزامات العقد المختلفة. تم الإفصاح عن إيرادات بيع الأراضي وحقوق التطوير المعترف بها للسنة في قائمة الدخل الموحدة وقطاعات الأعمال في إيضاحي (٢٥ و ٣٤) للقوائم المالية الموحدة المرفقة. يتم احتساب كلفة الأراضي المباعة وحقوق التطوير على أساس مبدأ الاستحقاق وتم الإفصاح عنها في قائمة الدخل الموحدة وقطاعات الأعمال في إيضاحي (٢٥ و ٣٤) للقوائم المالية الموحدة المرفقة. إن السياسات المحاسبية للاعتراف بهذه المبالغ مفصلة في إيضاح رقم ٥,٣ في القوائم المالية الموحدة المرفقة.	الخسائر الائتمانية المتوقعة تعتبر عملية تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) مهمة ومعقدة وتتطلب الكثير من الاجتهاد. يتطلب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) استخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب من إدارة أركان استخدام الكثير من الافتراضات والتقديرات حول تحديد كل من توقيت وقيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالإضافة إلى تطبيق الاجتهاد لتحديد مدخلات عملية قياس التدني بما في ذلك تقييم الضمانات وتحديد تاريخ التعثر. يتضمن هذا النموذج استخدام تقديرات وافتراضات تعكس معلومات عن الأحداث السابقة، كأعمار أرصدة هذه الذمم المدينة، والخلاقات السابقة مع العملاء، وأنماط التحصيل التاريخية، والظروف الحالية والتوقعات للظروف المستقبلية، وكذلك أية معلومات أخرى متوفرة حول الملاءة الائتمانية للطرف المقابل. بلغ إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٨,١٠٨,٠٠٠ دولار أمريكي وذلك قبل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة والبالغ ١٤,٥١٦,٠٠٠ دولار أمريكي، والذي يمثل ما نسبته ١٣٪ من إجمالي الذمم المدينة. قد قمنا بالتركيز على هذا الأمر بسبب الاجتهادات والتقديرات المستخدمة في احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة وخصوصاً ما يتعلق بتقدير التغطيات النقدية المستقبلية ونوعية العملاء وأهميته النسبية على مركز وأداء أركان المالي.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي لأركان لعام ٢٠٢٣

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي لأركان لعام ٢٠٢٣ غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. من المتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي لأركان لعام ٢٠٢٣ لاحقاً لتاريخ تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة. إن رأينا لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدى أي تأكيد حول المعلومات الأخرى.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، إن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نُقيّم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا من خلال عملية التدقيق أو أن هذه المعلومات تحتوي ظاهرياً على أخطاء جوهريّة.

إجراءات التدقيق	أمور التدقيق الهامة
قمنا بتقييم إجراءات أركان فيما يتعلق بتصميم وفعالية الضوابط الرقابية على عملية احتساب كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة، وتقدير التكاليف لإكمال الممتلكات قيد التطوير للمشاريع الرئيسية. قمنا بتقييم الموازنات التاريخية ونقطة التقبّل المرتبطة بكلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة، وتقدير التكاليف لإكمال الممتلكات قيد التطوير. قمنا بدراسة كيفية توزيع سعر البيع على التزامات الاداء المرتبطة بعمليات البيع للأراضي وحقوق التطوير. قمنا بدراسة تكاليف المشاريع المتكبدة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، بالإضافة إلى تقييم تقديرات الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المقدرة لإكمال المشاريع. قمنا بفحص عينة من تقارير الإنجاز المعدة من قبل مكاتب الإشراف الهندسية الخارجية لتقييم الافتراضات المستخدمة في احتساب نسب الإنجاز. كما قمنا بدراسة عينة من الوثائق الداعمة للتكاليف المتكبدة بما في ذلك اختبار تحميلها على المشاريع ذات العلاقة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم الدفعات اللاحقة التي تمت بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة لتقييم ما إذا كانت التكاليف قد تم تسجيلها في الفترة المالية الصحيحة. قمنا بتقييم آلية الاعتراف بالإيرادات للسنة من قبل أركان وتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة لضمان ملاءمتها مع معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥).	بلغ إجمالي إيرادات أركان من بيع الأراضي وحقوق التطوير ١٣,٤٧٨,٠٠٠ دولار أمريكي وبلغت كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة ٧,٥١٠,٠٠٠ مليون دولار أمريكي للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣. يتم الاعتراف بإيرادات بيع حقوق التطوير على أساس نسبة إنجاز الأعمال. يتم تقييم نسبة الإنجاز بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة والتكاليف المقدرة لإكمالها. يؤثر تحديد التكلفة المقدرة لإكمال المشروع على قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيرادات على مدى عمر المشروع، وهو تقدير يتطلب خبرة وحكماً كبيراً بما في ذلك توزيع سعر البيع على التزامات العقد المختلفة. تم الإفصاح عن إيرادات بيع الأراضي وحقوق التطوير المعترف بها للسنة في قائمة الدخل الموحدة وقطاعات الأعمال في إيضاحي (٢٥ و ٣٤) للقوائم المالية الموحدة المرفقة. يتم احتساب كلفة الأراضي المباعة وحقوق التطوير على أساس مبدأ الاستحقاق وتم الإفصاح عنها في قائمة الدخل الموحدة وقطاعات الأعمال في إيضاحي (٢٥ و ٣٤) للقوائم المالية الموحدة المرفقة. إن السياسات المحاسبية للاعتراف بهذه المبالغ مفصلة في إيضاح رقم ٥,٣ في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيتته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والإفصاح لمجلس الإدارة عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر على أنها تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه الحفاظ على هذه الاستقلالية، والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو سبل الحماية المطبقة إن لزم الأمر.

من تلك الأمور التي يتم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، يتم تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وهي التي تمثل أمور التدقيق الهامة، ونقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر. أو، في حالات نادرة جداً، عندما نرتئي عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

إرنست ويونغ - الشرق الأوسط

رخصة رقم ٢٠١٢/٢٠٦


إرنست ويونغ
عبد الكريم محمود
رخصة رقم ٢٠١٧/١٠١

رام الله - فلسطين

٤ نيسان ٢٠٢٤

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلية الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة، عند إعداد القوائم المالية الموحدة، عن تقييم قدرة أركان على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً كمنشأة مستمرة والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وإعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية أركان أو إيقاف عملياتها أو عند عدم وجود أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الموحدة لأركان.

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً إن التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده، إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتياال أو غلط، ويتم اعتبارها جوهرياً إذا كانت، منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مناسبة تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي، إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يفوق ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتياال من تواطؤ وتزوير وحذف متعمد وتأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذي الصلة بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية لأركان.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى نتيجة حول ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، التوصل إلى نتيجة حول ما إذا كان هناك شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك كبيرة حول قدرة أركان على الاستمرار، وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى إيضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية، إن نتائج التدقيق تعتمد على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار أركان في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما في ذلك الإيضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق مجموعة أركان لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة، إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق لأركان، ونحن المسؤولون عن رأينا.

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

إيضاح	٢٠٢٣ دولار أمريكي (بالآلاف)	٢٠٢٢ دولار أمريكي (بالآلاف)
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
٦ عقارات وآلات ومعدات	٦٤٥	٧٢٨
٧ استثمارات عقارية	٦١,٠٧٠	٦٩,٣٨٨
٨ ممتلكات قيد التطوير	٥٠,٢٢٧	٤٣,٦٣٨
٩ استثمار في شركة حليفة	-	٣٣,٧٥٣
١٠ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	١٩٩,٨٢٨	١٥٣,٢٦٥
١١ موجودات غير متداولة أخرى	٦٩,٠٤٤	٦٤,٩١٠
	٣٨٠,٨١٤	٣٦٥,٦٨٢
موجودات متداولة		
١٢ ذمم مدينة قصيرة الأجل	٤٣,٠٨٨	٣٩,٢٣٣
١٣ موجودات متداولة أخرى	٧,٠٦٤	٢١,٦٢٦
١٠ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٣,٦٣٤	٢٤,٨٣٨
١٤ نقد وودائع لدى البنوك	١٨,٥٩٨	٢٦,٦٣٢
	٩٢,٣٨٤	١١٢,٣٢٩
	٤٧٣,١٩٨	٤٧٨,٠١١
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
١ رأس المال المدفوع	١٣١,٦٢٥	١٣١,٦٢٥
١ علاوة إصدار	٢٥٣,٤٦١	٢٥٣,٤٦١
١٥ احتياطي اجباري	٧٢٦	٧٢٦
١٠ احتياطي القيمة العادلة (خسائر متراكمة) أرباح مدورة	١٠,٦٦٤	(١٤)
	(١,٦٣٣)	٦,٥٣١
حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم	٣٩٤,٨٤٣	٣٩٢,٣٢٩
٤ حقوق جهات غير مسيطرة	٢٣,٥٠٠	٢٨,٨٩٠
	٤١٨,٣٤٣	٤٢١,٢١٩
مجموع حقوق الملكية		
مطلوبات غير متداولة		
٢٢ تسهيلات ائتمانية وقروض طويلة الأجل	١,٤٤١	-
١٧ إيرادات مؤجلة طويلة الأجل	١٥,١٧٥	١٧,٦٥١
١٨ مطلوبات ضريبية مؤجلة	٣,٧٦١	٣,٩٩٦
١٩ مخصص تعويض نهاية الخدمة	٣٣٧	٢٣٠
٢٠ مطلوبات غير متداولة أخرى	١,١٦٩	١,٢٣٧
	٢١,٨٨٣	٢٣,١١٤
مطلوبات متداولة		
٢١ ذمم دائنة	١,٦٣٧	١,٩٢٢
٢٢ تسهيلات ائتمانية وقروض قصيرة الأجل	٢,٥٧٦	-
١٧ إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل	٢٣,٤٥٢	٢١,٤٥٨
٢٣ مخصص ضريبة الدخل	-	١,٧٧٩
٢٤ مطلوبات متداولة أخرى	٥,٣٠٧	٨,٥١٩
	٣٢,٩٧٢	٣٣,٦٧٨
	٥٤,٨٥٥	٥٦,٧٩٢
	٤٧٣,١٩٨	٤٧٨,٠١١
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

للفترة منذ التأسيس في	للسنة المنتهية في		
٢١ شباط ٢٠٢٢	٣١ كانون الأول		
وحتى	٢٠٢٣		
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٢٠٢٣		
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
(بالآلاف)	(بالآلاف)	إيضاح	
٢٦,٢١٨	١٣,٤٧٨	٢٥	إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير
(١٧,٠٢٩)	(٧,٥١٠)	٢٥	كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة
-	١٨	٧	أرباح بيع الاستثمارات العقارية
٩,١٨٩	٥,٩٨٦		إجمالي الأرباح العقارية
١,٩٧١	٢,٠٢٥	٩	حصة أركان من نتائج أعمال شركة حليفة
-	٢٧٠	٩	أرباح إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة (خسائر) أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٥٢	(١,٣٠٢)		عوائد توزيعات موجودات مالية
-	٩,١٢٨	١٠	إجمالي الأرباح الاستثمارية
٢,٢٢٣	١٠,١٢١		إيرادات فوائد
٢,٢٢٤	٤,٣٤٧	٢٦	المصاريف التشغيلية والإدارية
(١,٨٨٤)	(٢,٧٨٣)	٢٧	الربح التشغيلي
١١,٧٥٢	١٧,٦٧١		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٨٤٤)	(١٣,٤٧٩)	١٢ و ١٣	خسائر تدني استثمارات عقارية
(٣٦٢)	(٩,٢٠٠)	٧	مخصص تسوية أراضي
(١٤١)	(٣,٠٢٧)	٧	إيرادات ومصاريف أخرى، بالصافي
٨٠	(٢٠٣)	٢٨	(خسارة) السنة/ ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
١٠,٤٨٥	(٨,٢٣٨)		مصروف ضريبة الدخل
(١,١٧٨)	(١,٧٤٧)	٢٣	(خسارة) السنة/ ربح الفترة
٩,٣٠٧	(٩,٩٨٥)		ويعود إلى:
			حملة أسهم الشركة الأم
٧,٢٥٧	(٨,١٢١)		حقوق جهات غير مسيطرة
٢,٠٥٠	(١,٨٦٤)	٤	
٩,٣٠٧	(٩,٩٨٥)		
			الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) السنة/ربح الفترة
٠.٠٥٥	(٠.٠٦٢)	٢٩	

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم						
مجموع حقوق الملكية	حقوق جهات غير مسيطرة	المجموع	مزاكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اجباري	إصدار علاوة
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
٤٢١,٢١٩	٢٨,٨٩٠	٣٩٢,٣٢٩	٦,٥٣١	(١٤)	٧٢٦	٢٥٣,٤٦١
(٩,٩٨٥)	(١,٨٦٤)	(٨,١٢١)	(٨,١٢١)	-	-	-
١٠,٦٣٥	-	١٠,٦٣٥	-	١٠,٦٣٥	-	-
٦٥٠	(١,٨٦٤)	٢,٥١٤	(٨,١٢١)	١٠,٦٣٥	-	-
-	-	-	(٤٣)	٤٣	-	-
(٣,٥٢٦)	(٣,٥٢٦)	-	-	-	-	-
٤١٨,٤٣٣	٢٣,٥٠٠	٣٩٤,٨٤٣	(١,٦٣٣)	١٠,٦٦٤	٧٢٦	٢٥٣,٤٦١

حق ملكية حملة الأسهم العائد لمساهمي الشركة الأم						
مجموع حقوق الملكية	حقوق جهات غير مسيطرة	المجموع	أرباح مدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اجباري	إصدار علاوة
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
١٣١,٦٢٥	-	١٣١,٦٢٥	-	-	-	١٣١,٦٢٥
٢٥٣,٤٦١	-	٢٥٣,٤٦١	-	-	-	-
٢٩,٦٦١	٢٩,٦٦١	-	-	-	-	-
٤١٤,٧٤٧	٢٩,٦٦١	٣٨٥,٠٨٦	-	-	-	١٣١,٦٢٥
٩,٣٠٧	٢,٠٥٠	٧,٢٥٧	٧,٢٥٧	-	-	-
(١٤)	-	(١٤)	-	(١٤)	-	-
٩,٢٩٣	٢,٠٥٠	٧,٢٤٣	٧,٢٥٧	(١٤)	٧٢٦	-
-	-	-	(٧٢٦)	-	-	-
(٢,٨٢١)	(٢,٨٢١)	-	-	-	-	-
٤٢١,٢١٩	٢٨,٨٩٠	٣٩٢,٣٢٩	٦,٥٣١	(١٤)	٧٢٦	٢٥٣,٤٦١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة أركان العقارية المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
	(٩,٩٨٥)	٩,٣٠٧
	١٠,٧٤٢	(٧٨)
	(١٠٧)	٦٤
	١٠,٦٣٥	(١٤)
	٦٥٠	٩,٢٩٣
	٢,٥١٤	٧,٢٤٣
	(١,٨٦٤)	٢,٠٥٠
	٦٥٠	٩,٢٩٣

ويعود إلى:

حملة أسهم الشركة الأم

حقوق جهات غير مسيطرة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

إيضاح	٢٠٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	للفترة منذ التأسيس في ٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
أنشطة التشغيل			
(خسارة) السنة/ ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	(٨,٢٣٨)	١٠,٤٨٥	
تعديلات:			
استهلاكات واطفاءات	١٧٤	٨٢	
أرباح بيع استثمارات عقارية	(١٨)	-	
حصة أركان من نتائج أعمال الشركة الحليفة	(٢,٠٢٥)	(١,٩٧١)	
أرباح إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة	(٢٧٠)	-	
إيرادات الفوائد	(٤,٣٤٧)	(٢,٢٢٤)	
عوائد توزيعات موجودات مالية	(٩,١٢٨)	-	
مخصص خسائر التمانية متوقعة	١٣,٤٧٩	٨٤٤	
مخصص تعويض نهاية الخدمة	٨٩	٣٨	
مخصص تسوية أراضي	٣,٠٢٧	١٤١	
خسائر تدني استثمارات عقارية	٩,٢٠٠	٣٦٢	
خسائر (أرباح) تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بنود أخرى غير نقدية	١,٣٠٢	(٢٥٢)	
	١,٧١١	٥,٧٦٨	
	٤,٩٥٦	١٣,٢٧٣	
التغير في رأس المال العامل:			
ذمم مدينة	(٢,٧٤١)	(١٦,٨٩٨)	
موجودات متداولة أخرى	(٢,٥٩٢)	١,٤٤٤	
ذمم دائنة	(٢٧٧)	٧٥١	
ممتلكات قيد التطوير	٣,٩٦١	٩,١٦٦	
إيرادات مؤجلة	(٤٨٢)	١٦,١٧٠	
مطلوبات متداولة أخرى	(٣,٠٤٣)	٧٣٢	
مطلوبات غير متداولة أخرى	(٩٨)	٥٤	
دفعات ضريبة الدخل	(٤,٦١٤)	(٦٦٩)	
النقد مقيد السحب	-	(٥)	
صافي النقد (المستخدم في) من أنشطة التشغيل	(٤,٩٣٠)	٢٤,٠١٨	
أنشطة الاستثمار			
النقد المتدفق من عملية تحويل الأصول من بالتل	-	١١,٧٣٦	
استثمار في شركة حليفة	(٥٧٧)	(١,٥٢٩)	
شراء استثمارات عقارية	(٣,٩٨٩)	(١,٦٤٢)	
بيع استثمارات عقارية	٩٨	-	
اضافات ممتلكات قيد التطوير	(١٢,٠٩٨)	(٣,٨٣٤)	
التغير في ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة أشهر	١٣,٦٠٠	(١٣,٦٠٠)	
شراء عقارات وآلات ومعدات	(٤)	(٢٩)	
توزيعات أرباح نقدية مقبوضة	١٠,٢١٥	-	
الاستثمار في أوراق مالية	(٤٨٨)	(٣٠٠)	
إيراد فوائد مقبوضة	٣,٣٠٥	٢,١٤٧	
صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار	١٠,٠٦٢	(٧,٠٥١)	
أنشطة التمويل			
توزيعات أرباح مدفوعة لجهات غير مسيطرة	(٣,٥٢٦)	(٢,٨٢١)	
دفعات مطلوبات عقود الإيجار	(٥٧)	(٤١)	
محويات قروض طويلة الأجل	٢,١٢٧	-	
دفعات قروض طويلة الأجل	-	(١,٠٧٨)	
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل	(١,٤٥٦)	(٣,٩٤٠)	
الزيادة في النقد والنقد المعادل	٣,٦٧٦	١٣,٠٢٧	
النقد والنقد المعادل في بداية السنة/الفترة	١٣,٠٢٧	-	
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة/الفترة	١٦,٧٠٣	١٣,٠٢٧	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١. الشركة ونشاطاتها

تأسست شركة أساس الأرض للاستثمارات والتطوير العقاري في مدينة رام الله، فلسطين بتاريخ ٢١ شباط ٢٠٢٢، وسجلت لدى وزارة الاقتصاد الوطني كشركة مساهمة خصوصية محدودة تحت رقم (٥٦٢٧٦٤٠٥٠). بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادية لشركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) في اجتماعها الذي عقد بتاريخ ٢٢ آذار ٢٠٢٢، تمت الموافقة على منح مساهمي بالتل أسهماً في الشركة الجديدة (شركة أركان العقارية) بهدف نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية إليها، وذلك بواقع سهم واحد مقابل كل سهم يملكه المساهم في بالتل.

بتاريخ ١٧ أيار ٢٠٢٢، تم تغيير اسم "شركة أساس الأرض للاستثمارات والتطوير العقاري" إلى "شركة أركان العقارية المساهمة الخصوصية المحدودة" (أركان)، وتم تحويل الصفة القانونية لأركان من مساهمة خصوصية محدودة إلى مساهمة عامة محدودة تحت رقم (٥٦٢٦٠١٥٧٥). لاحقاً بتاريخ ٣ تموز ٢٠٢٢، تم إدراج أسهم أركان في بورصة فلسطين وبدء تداول أسهمها.

تم نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية إلى أركان بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٢ بناءً على قيمتها الدفترية في ذلك التاريخ وذلك بموجب قرار مجلس إدارة بالتل بتاريخ ٢٦ حزيران ٢٠٢٢.

يبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع لأركان ١٣١,٦٢٥,٠٠٠ دولار أمريكي (مئة وواحد وثلاثون مليون وستمئة وخمسة وعشرون ألف دولار أمريكي) بقيمة إسمية مقدارها دولار أمريكي للسهم الواحد. تم تحويل صافي موجودات بقيمة ٣٨٥,٠٨٦,٠٠٠ دولار أمريكي مقابل مساهمة في رأس المال مما نتج عنه قيد علاوة إصدار بقيمة ٢٥٣,٤٦١,٠٠٠ دولار أمريكي.

يتركز نشاط أركان الرئيسي في قطاع الاستثمارات المالية وقطاع التطوير والاستثمار العقاري.

تم إقرار هذه القوائم المالية الموحدة للسنة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣ آذار ٢٠٢٤.

٢. القوائم المالية الموحدة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة أركان العقارية وشركاتها التابعة (أركان) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

لقد كانت نسبة ملكية أركان في رأس مال شركاتها التابعة كما يلي:

طبيعة النشاط	نسبة الملكية		رأس المال (دولار أمريكي)	
	٢٠٢٣	%	٢٠٢٢	%
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري	٧٥	٧٥	٤٩,٣٦٥,٠٠٠	٤٩,٣٦٥,٠٠٠
شركة جروسال للاستثمار العقاري	١٠٠	١٠٠	١٤١,٠٤٤	١٤١,٠٤٤
شركة أركيديا ذ.م.م	١٠٠	١٠٠	١٣٢,٩٨٣	١٣٢,٩٨٣

تعمل الشركات التابعة في مناطق السلطة الفلسطينية، باستثناء شركة أركيديا ذ.م.م. التي تتزاوّل نشاطها في البحرين.

إن الفترة المالية للشركات التابعة هي ذات الفترة المالية لأركان وعند الضرورة تقوم أركان بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركات التابعة مع السياسات المحاسبية لأركان.

٣. المعلومات المتعلقة بالسياسات المحاسبية الجوهرية

١,٣ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة لأركان وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة بالدولار الأمريكي والذي يمثل عملة الأساس لأركان، وباستثناء ما ذكر غير ذلك، تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ألف دولار أمريكي.

٢,٣ أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لأركان وشركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

تتحقق سيطرة أركان على الشركة المستثمر فيها إذا وفقط إذا كان لديها:

- النفوذ على الشركة المستثمر بها (الحقوق القائمة التي تعطي أركان القدرة على توجيه نشاطات الشركة المستثمر بها)
 - الحق في العوائد المتغيرة من خلال نفوذها في الشركة المستثمر بها
 - القدرة على استخدام نفوذها في التأثير على عوائد الاستثمار في الشركة المستثمر بها
- عندما تمتلك أركان أغلبية حقوق التصويت أو عندما تكون حقوق التصويت مساوية للأغلبية في الشركة المستثمر بها، تأخذ أركان بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف لتقييم مدى استمرارية سيطرتها على الشركة المستثمر بها والتي تشمل ما يلي:
- الترتيبات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركة المستثمر بها
 - الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
 - حقوق التصويت لأركان وحقوق التصويت الممكنة

تقوم أركان بإعادة تقييم قدرتها على السيطرة في الشركة المستثمر بها في حال وجود حقائق أو ظروف تدل على تغير في أحد العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد القوائم المالية للشركات التابعة عند تحقق السيطرة لأركان على الشركات التابعة ويتوقف التوحيد عند فقدان السيطرة. يتم إثبات الموجودات والمطلوبات والأرباح والخسائر للشركات التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو التي تم التخلص منها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ تحقق السيطرة وحتى تاريخ فقدانها.

يتم قيد وتوزيع الأرباح والخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى لمساهمي أركان والجهات غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق الجهات غير المسيطرة.

يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة مع القوائم المالية لأركان على أساس تجميع كل بند من موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال أركان مع بنود موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة منذ تاريخ الإستحواذ. يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات بين الشركات التابعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

يتم قيد التغير في نسبة الملكية في الشركات التابعة والذي لا ينتج عنه فقدان أركان السيطرة على الشركات التابعة من خلال بنود حقوق الملكية.

في حال فقدان أركان السيطرة على الشركات التابعة يتم استبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة والقيمة الدفترية لحقوق الجهات غير المسيطرة، ويتم قيد الفائض أو العجز من الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة. يتم قيد أي استثمار متبقي بالقيمة العادلة.

٣,٣ التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، باستثناء أن أركان قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣:

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ وتنطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك. لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة لأركان.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان الممارسة رقم (٢)

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢) اتخاذ أحكام الأهمية النسبية، حيث تقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون ذات منفعة أكبر من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة لأركان.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال في شهر أيار ٢٠٢١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم.

وينبغي تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضاً الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والالتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة لأركان.

٤,٣ معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

إن المعايير المالية الدولية والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم أركان بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): التزامات عقود الإيجار في عمليات البيع وإعادة التأجير

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية في شهر أيلول من عام ٢٠٢٢ تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) وذلك لتحديد المتطلبات التي يجب على "البائع - المستأجر" استخدامها في قياس التزامات عقود الإيجار الناشئة عن عملية البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم قيام "البائع - المستأجر" بالاعتراف بأي أرباح أو خسائر متعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤ لمعاملات البيع وإعادة التأجير المبرمة بعد تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦). يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة لأركان.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ وتشرين الأول ٢٠٢٢ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) الى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات ما يلي:

- تعريف "الحق لتأجيل السداد"،
- الحق لتأجيل السداد يجب ان يكون موجود في نهاية الفترة المالية،
- ان التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة حقها في التأجيل،
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

بالإضافة الى ذلك، تم ادراج شرط يقضي بضرورة الإفصاح عند وجود التزام ناتج عن اتفاقية قرض تم تصنيفه كالتزام غير متداول وان حق المنشأة بتأجيل السداد غير مؤكد حيث انه يعتمد على الامتثال مع شروط مستقبلية خلال إثني عشر شهراً. سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤. تقوم أركان حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة لأركان.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧)

في شهر أيار ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) قائمة التدفقات النقدية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) الأدوات المالية: الإفصاحات؛ لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب هذه التعديلات ايضاً افصاح إضافي عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات على مساعدة مستخدمي القوائم المالية في فهم أثر ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة والتدفقات النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤ ويُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة لأركان.

٥.٣ الأسس والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام عدة تقديرات وافتراسات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والايضاحات المتعلقة بها وعرض الالتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والافتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

تشمل الإيضاحات الأخرى والتي تبين مدى تعرض أركان للمخاطر الإيضاحات التالية:

- إدارة المخاطر (إيضاح ٣٢)
- إدارة رأس المال (إيضاح ٣٥)

فيما يلي تفاصيل الاجتهادات الجوهرية التي قامت بها أركان:

مبدأ الاستمرارية

على الرغم من الأحداث والظروف المبينة في إيضاح (٣٨)، فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية. حيث تقوم الادارة بإتخاذ جميع التدابير المتاحة للحفاظ على استمرارية أركان ومواصلة أعمالها في بيئة الأعمال والظروف الاقتصادية الحالية، إذ تتوقع أركان الحفاظ على تدفقات نقدية إيجابية من أنشطتها التشغيلية في المناطق الفلسطينية الغير متأثرة بشكل مباشر من هذه الأحداث خاصة في مناطق الضفة الغربية. تقوم إدارة أركان بمراقبة منتظمة لوضع السيولة لضمان وجود مستويات كافية من السيولة لتلبية احتياجات أركان المتوقعة ومواصلة أعمالها كما تستمر الإدارة بمتابعة هذا الحدث ودراسة أثره على المركز المالي لأركان. هذا وتعتقد الإدارة أنه لا يوجد أية شكوك جوهرية حول قدرة أركان على الاستمرار في أعمالها.

تدني الموجودات غير المالية

يتحقق التدني عندما تزيد القيمة الدفترية للموجودات أو وحدة إنتاج النقد عن القيمة المتوقع إستردادها. تمثل القيمة المتوقع إستردادها القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو القيمة في الإستخدام أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة مطروحاً منها مصاريف البيع بناء على معلومات متوفرة من حركات بيع ملزمة على أسس تجارية لموجودات مشابهة أو أسعار سوق يمكن ملاحظتها بعد تنزيل المصاريف الإضافية للتخلص من الموجودات. يتم احتساب القيمة قيد الاستخدام وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة. القيمة المتوقع إستردادها حساسة لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية المتوقعة المستخدمة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإحتساب.

أدى العدوان الإسرائيلي على قطاع غزة إلى تأثير جزء مهم من موجودات أركان في قطاع غزة. قامت الإدارة باستخدام عدة تقديرات واجتهادات وافتراسات محاسبية لتحديد مبالغ الموجودات متدنية القيمة واحتساب قيمة الخسارة في ضوء المعلومات المتاحة لديها بما في ذلك مراجعة التقارير والمعلومات المتعلقة بمستوى الأضرار في قطاع غزة.

الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة

تقوم إدارة أركان بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

ممتلكات قيد التطوير واستثمارات عقارية

تعتمد الإدارة على تقديرات خبراء عقاريين في تقييم الممتلكات قيد التطوير والاستثمارات العقارية.

مخصص تدني الموجودات المالية بالكلفة المطفأه (مخصص خسائر ائتمانية متوقعة)

عند تحديد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على الموجودات المالية، تستخدم إدارة أركان تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمن المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد التدني على الأساس المبيّن في فقرة "تدني قيمة الموجودات المالية".

مخصص ضريبة الدخل

تقوم أركان بتسجيل مخصصات الضريبة بناءً على تقديرات معقولة لنتائج تدقيق محتملة من قبل السلطات الضريبية في الدول التي تعمل فيها. إن قيمة هذه المخصصات مبنية على عوامل متعددة مثل عملية تدقيق الضرائب السابقة والتفسيرات المختلفة للقوانين الضريبية من قبل الشركات التابعة وسلطات الضرائب.

تعديل القيمة العادلة للذمم المدينة طويلة الأجل

يتم استخدام تقديرات وافتراسات محددة لتحديد ولخصم التدفقات النقدية المتوقعة لتسوية الذمم المدينة طويلة الأجل.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة والتي لا يمكن الحصول على قيمتها العادلة من أسواق مالية نشطة، من خلال طرق مناسبة للتقييم تشمل التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة. يتم الحصول على مدخلات التقييم من خلال أسواق يمكن ملاحظتها إن أمكن، وحين لا يكون من المناسب الاعتماد على هذه المدخلات يتم اعتماد درجة من التقديرات والإفتراسات لتحديد القيمة العادلة. تشمل هذه الإفتراسات عوامل تخص المدخلات التي يتم الاعتماد عليها في تحديد القيمة العادلة كمخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات الأخرى. قد تؤثر التغيرات في الإفتراسات على مبالغ القيمة العادلة للموجودات المالية الظاهرة في القوائم المالية الموحدة. إن التغيرات في التقديرات الناتجة عن هذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المصرح بها للأدوات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

تقوم إدارة أركان بإستخدام تقديرات معينة وذلك لتحديد نموذج الأعمال لأركان من أجل تصنيف أدوات الدين ولتحديد أن الشروط التعاقدية للأداة المالية في تواريخ محددة لها حق الانتفاع من التدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

مخصصات منافع الموظفين

تستخدم إدارة أركان تقديرات معينة لتحديد مبلغ مخصصات منافع الموظفين. تعتقد إدارة أركان بأن هذه التقديرات والإفتراسات معقولة. ويتم تحميل السنة المالية بما يخصها من مصروف مخصص تعويض نهاية الخدمة وفقاً لقانون العمل الفلسطيني ونظام شؤون الموظفين الخاص بأركان.

مخصصات قضائية

تقوم إدارة أركان استناداً إلى رأي المستشارين القانونيين لديها بأخذ مخصصات لمواجهة أية التزامات قضائية.

نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية – من بالثل

تعتبر الإدارة أن عملية نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية من شركة الاتصالات الفلسطينية (بالثل) بمثابة معاملة خاضعة لسيطرة مشتركة، ويرجع ذلك إلى أن الإدارة تعتبر أن مجموعة المساهمين التي تمتلك نسبة مساهمة جوهرية في كل من بالثل وأركان تسيطر على كلا الشركتين، بسبب الترتيبات التعاقدية فيما بينهم للتحكم بشكل جماعي في السياسات المالية والتشغيلية لكلا الشركتين للحصول على منافع من أنشطتهما، كما تعتبر الادارة ان هذه السيطرة ليست عابرة.

الاجتهادات المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء

تتضمن العقود الموقعة مع المطورين بيع لأراضي وخدمات البنية التحتية المتعلقة بها. توصلت أركان إلى أنه يترتب عليها التزامين منفصلين وذلك ببيع الأراضي للمطورين بالإضافة الى تزويدهم بخدمات البنية التحتية المتعلقة بتلك الأراضي. لذلك، يتم توزيع مبلغ البيع ما بين الأرض وخدمات البنية التحتية المتعلقة بها.

تحديد مدة الإيجار للعقود مع خيارات التجديد والإلغاء

تحدد أركان مدة الإيجار على أنها فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أية فترات يغطيها خيار لتمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن يمارس، أو أية فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.

معدلات خصم التدفقات النقدية

تستخدم أركان لغايات خصم التدفقات النقدية المستقبلية معدل الاقتراض لشركاتها التابعة ومعدل الاقتراض الإضافي، وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

مخصص تسوية الأراضي

تقوم إدارة الشركة استناداً إلى رأي المستشارين القانونيين لديها بأخذ مخصصات لمواجهة أية التزامات قضائية تخص تسوية الاعتراضات المرفوعة على ملكية بعض أراضي الشركة.

٦,٣ السياسات المحاسبية

تحقق الإيرادات من العقود مع العملاء

تتحقق الإيرادات من العقود مع العملاء لأركان وفقاً لما يلي:

إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير

تتضمن العقود الموقعة التزامين منفصلين وذلك بيع الأراضي للمطورين بالإضافة إلى تزويدهم بخدمات البنية التحتية المتعلقة بتلك الأراضي. لذلك، يتم توزيع مبلغ البيع ما بين الأرض وخدمات البنية التحتية المتعلقة بها. يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عند نقطة معينة من الزمن في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على الأراضي المباعة إلى العميل ويتم الاعتراف بإيرادات حقوق التطوير على مدى فترة من الزمن من خلال الرجوع إلى نسبة انجاز الخدمات المقدمة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

تحقق الإيرادات الأخرى

إيرادات الفوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد عند تحققها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية، بناءً على المعدل المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة خلال العمر الإنتاجي المتوقع للموجود المالي نسبة إلى صافي قيمته الدفترية.

إيرادات أرباح الأسهم

تتحقق أرباح أو خسائر تداول الاستثمارات في الموجودات المالية عند إتمام عملية التداول، ويتم الاعتراف بأرباح توزيعات الأسهم من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لاستلامها.

إيرادات الخدمات

يتم تحقّق إيرادات الخدمات على مدى فترة من الزمن من خلال الرجوع إلى نسبة استكمال الخدمات المقدمة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الإيرادات المؤجلة

تقوم أركان بإثبات المبالغ المقبوضة مقدماً على حساب بيع ممتلكات قيد التطوير كإيرادات مؤجلة. يتم الاعتراف بهذه الإيرادات المؤجلة في قائمة الدخل الموحدة عند تحقق الإيراد.

مصاريف التمويل

يتم رسملة مصاريف التمويل ذات العلاقة المباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات تحتاج لفترة زمنية لتصبح جاهزة للاستعمال أو البيع كجزء من تكلفة هذه الموجودات. يتم قيد جميع مصاريف التمويل الأخرى كمصاريف عند حدوثها. تتكون مصاريف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها أركان للحصول على التمويل.

تصنيف الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة

تقوم أركان بعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على تصنيفها كمتداولة أو غير متداولة. تكون الموجودات متداولة في الحالات التالية:

- من المتوقع أن تتحقق أو أن يكون الهدف منها بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية،
 - محتفظ بها لغرض المتاجرة،
 - من المتوقع أن تتحقق خلال فترة إثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة،
 - النقد والنقد المعادل باستثناء النقد مقيد السحب أو المستخدم لتسديد مطلوبات تستحق خلال فترة تتجاوز اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.
- تكون المطلوبات متداولة في الحالات التالية:
- من المتوقع تسديدها ضمن دورة التشغيل العادية،
 - محتفظ بها لغرض المتاجرة،
 - مستحقة الدفع ضمن فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة،
 - لا يوجد قيود أو شروط لتأجيل تسديد المطلوبات لفترة تتجاوز اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.

يتم تصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

ضريبة الدخل

تقوم أركان باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل الفلسطيني، أو وفقاً للوائح الضريبية نافذة المفعول في البلد الذي تعمل فيه المنشأة وتحقق دخلاً ضريبياً، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) والذي يتطلب الاعتراف بالفروقات الزمنية المؤقتة كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة كضرائب مؤجلة.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي الموحدة وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يمثل مصروف ضريبة الدخل الضريبة المستحقة والتي تم احتسابها بناءً على الربح الضريبي لأركان وشركاتها التابعة. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في القوائم المالية الموحدة بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات أو المصاريف قد تكون خاضعة أو يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

يتم إجراء تقاص بين الموجودات الضريبية المؤجلة والمطلوبات الضريبية المؤجلة وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

قياس القيمة العادلة

تقوم أركان بقياس القيمة العادلة لمعظم الأدوات المالية في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تقوم أركان أيضاً بالإفصاح عن القيمة العادلة لبعض الأدوات المالية والموجودات غير المالية الظاهرة بالكلفة في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، والتي تشمل ما يلي:

- التسلسل المستخدم لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها المالية (إيضاح ٣٠)
- الموجودات المالية (إيضاح ١٠)
- استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
- ممتلكات قيد التطوير (إيضاح ٨)

القيمة العادلة هي المقابل المالي لبيع موجودات أو سداد مطلوبات وذلك من خلال عملية منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية بيع الموجودات أو سداد المطلوبات إما في:

- سوق رئيسي للموجودات والمطلوبات.
- أو في حال غياب السوق الرئيسي، في سوق أكثر ملائمة للموجودات والمطلوبات.

يجب أن يكون لأركان القدرة على الوصول للسوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يؤخذ في الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل لهذه الموجودات أو عن طريق بيعها إلى مشاركين آخرين في السوق الذين بدورهم سيستخدمون هذه الموجودات بالشكل الأمثل.

تستخدم أركان أساليب التقييم المناسبة حسب الظروف التي توفر معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، وذلك من خلال زيادة استخدام معطيات ذات صلة يمكن ملاحظتها والتقليل من استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها.

تم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس، أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن هرم القيمة العادلة كما هو موضح أدناه:

المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة.

المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول، ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

يتم تكليف مخرمين خارجيين معتمدين لتقييم الموجودات الجوهرية مثل الممتلكات قيد التطوير والاستثمارات العقارية، بعد النقاش مع هؤلاء المخرمين الخارجيين المعتمدين، تقوم أركان باختيار الأساليب والمدخلات والتي ستستخدم للتقييم في كل حالة.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت أركان بتحديد أصناف من الموجودات والمطلوبات وفقاً لطبيعة وخصائص ومخاطر ومستوى القيمة العادلة لهذه الموجودات والمطلوبات.

عقارات وآلات ومعدات

تظهر العقارات والآلات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدهن المتراكمة، إن وجدت. تشمل العقارات والآلات والمعدات الكلفة المتكبدة لاستبدال أي من مكونات العقارات والآلات والمعدات ومصاريف التمويل للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل إذا تحققت شروط الاعتراف. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تحققها.

يتضمن هذا البند حقوق استخدام موجودات قامت أركان بتصنيفها ضمن العقارات والآلات والمعدات نظراً لتشابه طبيعة هذه الموجودات مع طبيعة العقارات والآلات والمعدات الأخرى.

يتم احتساب الإستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	
١٠-٤	مكاتب وتحسينات مباني
٥-٤	آلات ومعدات
١٠-٤	أثاث وديكورات
١٠	آبار

يتم شطب أي بند من العقارات والممتلكات والمعدات وأي أجزاء جوهرية منها عند التخلص منها أو عند عدم وجود منفعة إقتصادية متوقعة من استخدام البند أو التخلص منه. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن شطب البند، والذي يمثل الفرق بين العائد من التخلص وصافي القيمة الدفترية للبند في قائمة الدخل الموحدة. تتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك في كل سنة مالية ويتم تعديلها في السنوات اللاحقة، إن لزم الأمر.

حق استخدام الموجودات

تقوم أركان بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الاعتراف بحق استخدام الأصل بالتكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم التزامات عقود الإيجار.

يتم استهلاك قيمة حق استخدام الموجودات المعترف به على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل، كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	
٣	سيارات
٥	مباني

تتضمن تكلفة حق استخدام الموجودات قيمة مطلوبات عقود الإيجار المعترف بها، بالإضافة إلى التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحاً منها أي حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن أركان متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد، يتم استهلاك قيمة حق استخدام الموجودات المعترف به على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات حق استخدام الأصل إلى اختبار التدني في القيمة.

مطلوبات عقود الإيجار

تقوم أركان في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بمطلوبات عقد الإيجار بالقيمة الحالية المخصومة لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفعات الثابتة (والتي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو نسب متفق عليها وفقاً لشروط العقد، والمبالغ المتوقعة تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً قيمة ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه أركان بالإضافة إلى قيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت أركان تتوي أن تمارس خيار الإنهاء وفقاً لشروط العقود.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم أركان لغايات خصم دفعات الايجار المستقبلية معدل الاقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقاً يتم زيادة مطلوبات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث اي تغيير على الدفعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم أركان بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي: عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم أركان أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف إيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدة الإيجار.

التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيار تجديد العقد

تقوم أركان بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء، مع الأخذ بعين الاعتبار الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسة هذا الخيار، أو أي فترات متعلقة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد ألاّ تقوم أركان بممارسة هذا الخيار. بموجب بعض عقود الإيجار يوجد لدى أركان الحق في استئجار الموجودات لفترات إضافية. تقوم أركان ببعض التقديرات عند تقييم ما إذا كان من المؤكد ممارسة خيار التجديد.

وهذا يعني، أن أركان تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تشكل حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. لاحقاً لتاريخ سريان مفعول الإيجار، تقوم أركان بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حال حصول حدث هام أو تغيير في الظروف الواقعة تحت سيطرتها الامر الذي قد يؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية العمل).

استثمار في شركة حليفة

يتم قيد الإستثمار في الشركة الحليفة باستخدام طريقة حقوق الملكية. الشركة الحليفة هي تلك التي يكون لأركان نفوذاً مؤثراً عليها، وهو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها وليس التحكم بهذه السياسات.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يظهر الإستثمار في الشركة الحليفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، مضافاً إليه التغيرات اللاحقة في حصة أركان من صافي موجودات الشركة الحليفة. يتم قيد الشهرة الناتجة عن شراء الشركة الحليفة كجزء من القيمة الدفترية للإستثمارات فيها، حيث لا يتم إطفاء هذه الشهرة أو دراسة التدني في قيمتها بشكل منفصل.

يتم إظهار حصة أركان من صافي نتائج أعمال الشركة الحليفة في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات بين أركان والشركة الحليفة وفقاً لنسبة ملكية أركان في الشركة الحليفة.

إن السنة المالية للشركة الحليفة هي ذات السنة المالية لأركان. عند الضرورة تقوم أركان بإجراء تعديلات لتتوافق السياسات المتبعة في الشركة الحليفة مع السياسات المحاسبية لأركان.

تقوم أركان في تاريخ القوائم المالية الموحدة بتحديد ما إذا كان هناك وجود لأدلة موضوعية تشير إلى تدني في قيمة الإستثمار في الشركة الحليفة. في حال وجود مثل هذه الأدلة، تقوم أركان باحتساب قيمة التدني والتي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للإستثمار والقيمة المتوقع إستردادها ويتم قيد هذا الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

عند الاستحواذ التدريجي للشركات الحليفة، يتم قياس الحصة المملوكة لأركان بتاريخ استحواذ أركان على نفوذ مؤثر في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة ويتم قيد أية فروقات ناتجة في قائمة الدخل الموحدة.

في حال فقدان أركان النفوذ المؤثر على الشركة الحليفة، تقوم بإظهار الإستثمار المتبقي بالقيمة العادلة. يتم قيد أي فروقات بين القيمة الدفترية للشركة الحليفة والقيمة العادلة للإستثمار المتبقي والعائد من البيع بتاريخ فقدان النفوذ المؤثر في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل أية خسائر تدنٍ متراكمة في القيمة الدفترية. يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود مثل هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقع استردادها.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التوقف عن استخدامها وعدم وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة نتيجة بيعها. يتم قيد الفرق بين العائد من استبعاد الأصل والقيمة الدفترية في قائمة الدخل الموحدة في فترة الاستبعاد.

يتم التحويل من أو إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. عند التحويل من الاستثمارات العقارية إلى بند العقارات والآلات والمعدات والتي يتم استخدامها من قبل أركان، فإن كلفة الممتلكات المحولة للاستخدام هي قيمتها الدفترية في تاريخ التحويل. إذا ارتأت أركان تحويل ممتلكاتها إلى استثمارات عقارية، تستمر أركان باستخدام السياسات المحاسبية للعقارات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى.

ممتلكات قيد التطوير

تمثل الممتلكات قيد التطوير كافة تكاليف المشاريع، والتي تشمل كلفة التصاميم وكلفة الإنشاء والأجور المباشرة وكلفة الأراضي وجزء من الكلفة غير المباشرة وتكاليف الاقتراض. عند الانتهاء من تنفيذ كل مشروع يحول إلى حساب العقارات والآلات والمعدات أو حساب عقارات جاهزة للبيع حسب توجيهات الإدارة أو طبيعة المشروع.

يتم إجراء دراسة التدني في القيمة الدفترية للممتلكات قيد التطوير عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تفوق القيمة الدفترية للمشاريع القيمة المتوقع استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقع استردادها.

إستثمار في الموجودات مالية

أ. القياس المبدئي للموجودات المالية

تاريخ الاعتراف

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في تاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تصبح فيه أركان طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. ويشمل ذلك الصفقات الاعتيادية: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد عامة بموجب قوانين أو اتفاقيات في السوق.

القياس الأولي للأدوات المالية

يعتمد تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف الأولي على شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال الخاص بإدارة الأدوات. يتم قياس الأدوات المالية مبدئيًا بقيمتها العادلة، باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بحيث يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملات من المبلغ. يتم قياس الذمم المدينة التجارية بسعر الصفقة. عندما تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية عن سعر المعاملة عند الإثبات المبدئي، تقوم أركان باحتساب ربح أو خسارة "اليوم الأول" كما هو موضح أدناه.

اليوم الأول للربح أو الخسارة

عندما يختلف سعر المعاملة للأداة عن القيمة العادلة عند نشأتها، وتعتمد القيمة العادلة على أسلوب تقييم باستخدام مدخلات فقط يمكن ملاحظتها في معاملات السوق، تقوم أركان بتسجيل الفرق ما بين سعر المعاملة والقيمة العادلة في صافي الدخل لأركان. في الحالات التي تستند فيها القيمة العادلة إلى نماذج لا يمكن ملاحظة بعض مدخلاتها، يتم تأجيل اثبات الفرق ما بين سعر المعاملة والقيمة العادلة ويتم لاحقاً الاعتراف بها في قائمة الدخل الموحدة فقط عندما تصبح المدخلات قابلة للملاحظة، أو عند الغاء الاعتراف بالأداة المالية.

ب. تصنيف الموجودات المالية

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

يتم قياس أدوات الدين بالكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

- أن يتم الاحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- أن تعطي الشروط التعاقدية للأداة في تواريخ محددة حق الانتفاع من التدفقات النقدية التي تمثل دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

إن أدوات الدين التي تحقق الشرطين السابقين تقاس مبدئيًا بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء (باستثناء إذا إختارت أركان تصنيف هذه الموجودات من خلال الأرباح أو الخسائر كما هو مبين أدناه). لاحقاً يتم قياسها بالكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تنزيل التدني. يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد بإستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تعتبر الذمم المدينة من أدوات الدين بالكلفة المطفأة. تظهر الذمم المدينة بقيمة الفواتير الصادرة للعملاء بعد تنزيل أية مخصصات على الذمم متدنية القيمة. عند تحديد التدني للموجودات المالية، تستخدم إدارة أركان تقديرات معينة لتحديد مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي وتضمين المعلومات المستقبلية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

إن معدل الفائدة الفعلي هو نسبة الفائدة التي يتم إستخدامها لخصم التدفقات النقدية المستقبلية على فترة عمر أداة الدين، أو فترة أقل في حالات معينة، لتساوي القيمة الدفترية في تاريخ الاعتراف المبدئي.

عند الإعتراف المبدئي تستطيع أركان بشكل لا يمكن التراجع عنه تصنيف أداة دين حققت شروط الكلفة المطفأة المذكورة أعلاه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى إزالة أو التخفيف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي إذا تم تصنيف الأداة المالية بالكلفة المطفأة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تمثل هذه الموجودات المالية أدوات الدين التي لا تحقق شروط الكلفة المطفأة أو أدوات مالية تحقق شروط الكلفة المطفأة ولكن إختارت أركان تصنيفها بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر عند الإعتراف المبدئي. لم تقم أركان بتصنيف أية أداة دين تحقق شروط أدوات دين بالكلفة المطفأة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم أركان عند الإعراف المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستثناء الإستثمارات غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث يتم تصنيف هذه الموجودات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ويتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في قيمتها العادلة في قائمة الدخل الموحدة.

يتم الإعراف بأرباح توزيعات الأسهم من الإستثمار في الأدوات المالية من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لإستلامها في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

تقوم أركان عند الإعراف المبدئي بتصنيف أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدى ولا يمكن التراجع عنه. كذلك لا تستطيع أركان تصنيف أداة ملكية محتفظ بها للمتاجرة كأدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم قياس أدوات الملكية من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء. لاحقاً يتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة ويتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى في حساب احتياطي القيمة العادلة. عند التخلص من هذه الموجودات لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المقيدة سابقاً في حساب احتياطي القيمة العادلة إلى قائمة الدخل الموحدة، بل يتم قيدها مباشرة في حساب الأرباح المدورة.

يتم قيد عوائد توزيعات الأسهم من الإستثمار في أدوات الملكية من الشركات المستثمر بها عند نشوء حق لإستلامها في قائمة الدخل الموحدة، إلا إذا اعتبرت هذه العوائد كاسترداد لجزء من قيمة الإستثمار.

يمكن تصنيف أدوات الدين كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إذا تحقق الشرطان التاليان:

- أن يتم الإحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الإحتفاظ بالأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وبيعها.
- أن تعطي الشروط التعاقدية للأداة في تواريخ محددة حق الانتفاع من التدفقات النقدية التي تمثل دفعات من الأصل وفائدة على الرصيد القائم.

ج. استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجودات المالية عند إنتهاء الحق التعاقدي للانتفاع من التدفقات النقدية لهذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وجميع المخاطر وعوائد الملكية إلى منشأة أخرى. في حال لم تقم أركان بتحويل أو إبقاء كل المخاطر والعوائد الأساسية وأبقت السيطرة على الموجودات المحولة، تسجل أركان حصتها المتبقية في الموجودات وتسجل المطلوبات بقيمة المبالغ المتوقع دفعها. إذا أبقت أركان كل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر أركان في تسجيلها وتسجل أيضاً ضمانات الديون للمبالغ المقبوضة معها.

د. تدني قيمة الموجودات المالية

يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص التدني) لأدوات الدين التي لا يتم قياسها من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إثبات خسائر تدني على الاستثمارات في الأسهم (حقوق الملكية). يتم قيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، باستثناء الأدوات المالية الأخرى التي لم تزد مخاطرها الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي لها، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً فقط.

تقوم أركان بتطبيق الطريقة المبسطة من المعيار لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر الذمم المدينة، لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، يتم تصنيف الأرصدة التجارية المدينة استناداً إلى خصائص مخاطر الإئتمان ومدة انقضاء الإستحقاق.

النظرة المستقبلية للمعلومات

تعتمد أركان على المعلومات المستقبلية مستخدمة كمدخلات في نموذج احتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وعلى سبيل المثال الناتج المحلي الإجمالي. إن المدخلات والنماذج المستخدمة في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة قد لا تشمل على كافة خصائص السوق كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. نتيجة لذلك، يتم اجراء تعديلات نوعية في بعض الأحيان كتعديلات مؤقتة في حال وجود اختلافات كبيرة يتم قيد مخصص التدني في قائمة الدخل الموحدة ويتم إظهارها في حساب مخصص مقابل الذمم المدينة.

التعثر

يتم فحص الموجودات المالية المقاسة بالكلفة المطفأة لتحديد فيما إذا كانت متدنية ائتمانياً. يتضمن الدليل الموضوعي بأن الموجود المالي متدني ائتمانياً بناءً على ما يلي: عدم الالتزام ببنود التعاقد كالتعثر في السداد أو التأخر في دفع الفوائد أو مبلغ الدين الأصلي أو منح خصومات لأسباب اقتصادية أو قانونية متعلقة بالصعوبات المالية للمقترض.

شطب الدين

يتم شطب الموجودات المالية بعد استيفاء جميع محاولات إعادة الجدولة وأنشطة التحصيل ولا يكون هناك إحتمال واقعي للاسترداد في المستقبل. يتم قيد الاستردادات اللاحقة في حساب إيرادات أخرى.

إعادة الجدولة

الموجودات المالية التي تمت إعادة جدولتها ولم تعد تعتبر مستحقة يتم إعادة تصنيفها ضمن الموجودات المالية العاملة وذلك عند سداد جميع مبالغ أصل الدين والفوائد بانتظام وعند اعتبار التسديدات المستقبلية مضمونة بمعقولية. تخضع الموجودات المالية المعاد جدولتها إلى مراجعة مستمرة لتحديد فيما إذا كانت لا تزال متدنية أو يمكن إعتبارها مستحقة.

النقد والارصدة لدى البنوك

يتألف النقد والارصدة لدى البنوك الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة من النقد في الصندوق والأرصدة الجارية لدى البنوك بالإضافة إلى الودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق اقل من ثلاثة أشهر.

لغرض قائمة التدفقات النقدية الموحدة فإن النقد والنقد المعادل يشتمل على نقد في الصندوق ولدى بنوك وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل الحسابات المدينة والنقد مقيد السحب، إن وجد.

قروض طويلة الأجل

يتم قيد القروض طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة بعد تنزيل أية تكاليف مباشرة. ويعاد لاحقاً تقييمها بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تظهر الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تخلي الجهة المقرضة عن القروض طويلة الأجل في قائمة الدخل الموحدة.

يتم احتساب الكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الإعتبار أي خصم أو علاوة على الشراء والرسوم والمصاريف الأخرى التي تشكل جزءاً من العائد الفعلي. يتم قيد الإطفاء الناتج عن استخدام طريقة العائد الفعلي ضمن قائمة الدخل الموحدة.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا كان على أركان أي إلتزام (قانوني أو متوقع) ناتج عن حدث سابق على أن تكون كلفة تسوية الإلتزام محتملة ويمكن قياسها بموثوقية.

تفاصيل الأدوات المالية

يتم إجراء تقاوص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاوص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدولار الأمريكي خلال السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية الفترة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل الموحدة.

الشركات التابعة

يتم تحويل حسابات الشركات التابعة، التي تصدر قوائمها المالية بعملة غير الدولار الأمريكي، إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. علماً بأن سعر صرف الدولار الأمريكي مربوط بسعر ثابت مقابل عملة القوائم المالية المعتمدة لدى الشركات التابعة، وبالتالي لا يوجد فروقات جوهرية ناتجة عن التحويل.

الربح لكل سهم

يتم احتساب الحصة الأساسية للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح الفترة العائد إلى حملة الأسهم العادية لأركان على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة.

يتم احتساب الحصة المخفضة للسهم من خلال قسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية لأركان على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الاسهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية ومطروحاً منها أسهم الخزينة، إن وجدت.

٤. حصة مؤثرة في شركة تابعة

فيما يلي معلومات مالية عن شركة تابعة وغير مملوكة بالكامل من أركان فيها حصة جوهرية لجهات غير مسيطرة:

اسم الشركة	بلد المنشأ	٢٠٢٣	٢٠٢٢
		حصة الجهات	حصة الجهات
		غير المسيطرة	غير المسيطرة
		٢٥%	٢٥%
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري	فلسطين	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
		٢٠٢٣	٢٠٢٢

رصيد حصة الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة:

شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري	٢٣,٥٠٠	٢٨,٨٩٠
(الخسائر) الأرباح العائدة للجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة:	(١,٨٦٤)	٢,٠٥٠

التغير في حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة (إيضاح ٥):

شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري	-	٢٩,٦٦١
------------------------------------	---	--------

فيما يلي ملخص لمعلومات مالية عن هذه الشركة التابعة قبل استبعاد الأرصدة والمعاملات مع أركان:

ملخص بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢:

دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
٢٠٢٣	٢٠٢٢
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري	شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري
٤٨,٤٨٣	٦٠,٦٢٧
٧٥,٥٢٣	٦٦,٧٠٧
(٣٧,٨١٩)	(٣٨,٣٤٦)
(١٧,٦٥٩)	(٢٠٩)
٦٨,٥٢٨	٨٨,٧٧٩

موجودات متداولة

موجودات غير متداولة

مطلوبات متداولة

مطلوبات غير متداولة

مجموع حقوق الملكية

ملخص بيانات قائمة الدخل:

دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
٢٠٢٣	٢٠٢٢
شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري	شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري
١٣,٤٧٨	٢٦,٢١٨
(٥,٩٧٠)	(١١,٣٥٠)
٧,٥٠٨	١٤,٨٦٨
(٢,١٠٩)	(١,٢٤٢)
٢,٨٤٤	٢,١٦٨
(١٣,٢٩٢)	(٨٤٤)
٦٦١	٨٠
(٤,٣٨٨)	١٥,٠٣٠
(١,٧٣٨)	(٢,٠٢٣)
(٦,١٢٦)	١٣,٠٠٧
-	-
(٦,١٢٦)	١٣,٠٠٧

إيرادات بيع أراضي وحقوق تطوير

كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة

مصاريف إدارية وعامة

إيرادات فوائد

خسائر ائتمانية متوقعة

إيرادات أخرى، بالصافي

(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل

مصروف ضريبة الدخل

(خسارة) ربح السنة

بنود الدخل الشامل الأخرى

صافي الدخل الشامل للسنة

يمثل هذا الملخص بيانات قائمة الدخل والدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ ولفتره منذ التأسيس في

٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

دولار أمريكي (بالآلاف)	
٤٥٤	
٦٧,٧٢٣	
٥٤,٤٣٧	
٣١,٥٣٠	
١٥٣,٠٤٢	
٥١,٥٩٥	
٣٥٨,٧٨١	
٣٦,٤٩٤	
١,٩٥٩	
٢٤,٥٨٦	
١١,٧٣٦	
٧٤,٧٧٥	
٤٣٣,٥٥٦	
٢٩,٦٦١	
٣,٣١٩	
٤,٨٤٨	
٩٢٨	
٩,٠٩٥	
١,١٧١	
١٩,٦٢٠	
١,٠٧٨	
٤٠٣	
٧,٤٦٠	
٢٩,٧٣٢	
٣٨,٨٢٧	
٣٦٥,٠٦٨	
٢٠,٠١٨	
٣٨٥,٠٨٦	

فيما يلي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المحولة إلى أركان كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٢:

الموجودات

الموجودات غير المتداولة

عقارات وآلات ومعدات	
استثمارات عقارية	
ممتلكات قيد التطوير	
استثمار في شركة حليفة	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	
نم مدينة طويلة الأجل	

الموجودات المتداولة

نم مدينة	
موجودات متداولة أخرى	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
نقد وودائع لدى البنوك	

مجموع الموجودات

حقوق الملكية والمطلوبات

حقوق جهات غير مسيطرة	
المطلوبات غير المتداولة	
إيرادات مؤجلة طويلة الأجل	
مطلوبات ضريبية مؤجلة	
مطلوبات غير متداولة أخرى	

المطلوبات المتداولة

نمم دائنة	
إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل	
الجزء المتداول من قرض طويل الأجل	
مخصص ضريبة الدخل	
مطلوبات متداولة أخرى	

مجموع المطلوبات

مجموع صافي الموجودات المحولة

صافي موجودات لم يستكمل تحويلها حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (إيضاح ١٣)

مجموع صافي الموجودات المحولة كتوزيعات أسهم

ملخص بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و٢٠٢٢:

دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
شركة بوابة أريحا	شركة بوابة أريحا	
للاستثمار العقاري	للاستثمار العقاري	
(١٠,٩٠٣)	٢٢,٠٥٠	أنشطة التشغيل
(١,٠٩٨)	(١٠,١١٣)	أنشطة الاستثمار
٣,٩٥١	(١٢,٣٦٧)	أنشطة التمويل
(٨,٠٥٠)	(٤٣٠)	النقص في النقد والنقد المعادل

٥. نقل الاصول العقارية والمحفظة الاستثمارية

قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الاتصالات الفلسطينية المساهمة العامة المحدودة (بالتل) في اجتماعها الذي عقد بتاريخ ٢٢ آذار ٢٠٢٢ الموافقة على منح مساهميتها أسهماً في شركة أركان والتي تم تأسيسها خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٢ بهدف نقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية إليها، وذلك بواقع سهم واحد مقابل كل سهم يملكه المساهم في بالتل.

قرر مجلس إدارة بالتل بتاريخ ٢٦ حزيران ٢٠٢٢ تحديد قائمة الموجودات التي سيتم تحويلها إلى أركان (الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية) بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٢ وذلك بناءً على قيمتها الدفترية في ذلك التاريخ. قامت هيئة سوق رأس المال بتحديد يوم ٢٨ حزيران ٢٠٢٢ كتاريخ اعتماد سجل المساهمين المستحقين للأسهم في أركان، وتم بتاريخ ٣ تموز ٢٠٢٢ إدراج أسهم أركان في بورصة فلسطين وبدء التداول على أسهمها.

تم استخدام القيمة الدفترية لصافي الموجودات المحولة من خلال تطبيق طريقة تجميع الحصص بدلاً من طريقة الشراء واستخدام القيمة العادلة، وذلك كون أن أركان كانت تعتبر شركة تابعة لبالتل بتاريخ قرار تحويل هذه الموجودات، وكذلك بسبب وجود سيطرة مشتركة من قبل مساهمين رئيسيين يمثلون أغلبية في مجلس الإدارة ناتجة عن ترتيبات مشتركة بين هؤلاء المساهمين.

المجموع		حقوق استخدام	حقوق استخدام	حقوق استخدام	آبار	أثاث	آلات	مكاتب وتحسينات
(بالآلاف)	دولار أمريكي	سيارات	مباني	دولار أمريكي	(بالآلاف)	دولار أمريكي	دولار أمريكي	مباني
		(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
١,٣٧٠	٥٤	-	-	٢١٦	٥٣	١٦٧	٨٨٠	
١٢٢	-	-	-	-	-	-	١٢٢	
٢٣٤	-	-	٢٠٥	-	١١	١٨	-	
١,٧٢٦	٥٤		٢٠٥	٢١٦	٦٤	١٨٥	١,٠٠٢	
-	-	-	-	-	-	-	-	
٩١٦	٣٨		-	١٦٩	٤١	١١٦	٥٥٢	
٨٢	٧		٣١	٩	٢	٨	٢٥	
٩٩٨	٤٥		٣١	١٧٨	٤٣	١٢٤	٥٧٧	
٧٢٨	٩		١٧٤	٣٨	٢١	٦١	٤٢٥	

صافي القيمة الدفترية		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
</		

٢٠٢٢
الكلفة

الرصيد كما في ٢١ شباط ٢٠٢٢
عقارات وآلات ومعدات محولة من بالتل (إيضاح ٥)
محول من ممتلكات قيد التطوير (إيضاح ٨)
إضافات
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

الإستهلاك والاطفاء المتراكم

الرصيد كما في ٢١ شباط ٢٠٢٢
عقارات وآلات ومعدات محولة من بالتل (إيضاح ٥)
استهلاكات وإطفاءات
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٦. عقارات وآلات ومعدات

المجموع	حقوق استخدام سيارات		حقوق استخدام مباني		آبار	ونيكورات	آلات ومعدات		مكاتب وتحسينات مباني
	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)			دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١,٧٢٦	٥٤	٢٠٥	٢١٦	٦٤	١٨٥	١,٠٠٢			
٩١	٨٧	-	-	١	٣	-			
(٤٠)	(٤٠)	-	-	-	-	-			
١,٧٧٧	١٠١	٢٠٥	٢١٦	٦٥	١٨٨	١,٠٠٢			
الاستهلاك والإطفاء المتراكم									
٩٩٨	٤٥	٣١	١٧٨	٤٣	١٢٤	٥٧٧			
١٧٤	١٢	٤١	٢٠	٣	٢٠	٧٨			
(٤٠)	(٤٠)	-	-	-	-	-			
١,١٣٢	١٧	٧٢	١٩٨	٤٦	١٤٤	٦٥٥			
صافي القيمة الدفترية									
٦٤٥	٨٤	١٣٣	١٨	١٩	٤٤	٣٤٧			

٧. استثمارات عقارية

يمثل هذا البند استثمارات في أراضي، حيث كانت الحركة عليه كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	(بالآلاف)	(بالآلاف)
الرصيد في بداية السنة/الفترة	٦٩,٣٨٨	-
استثمارات عقارية محولة من بالتل (إيضاح ٥)*	-	٦٧,٧٢٣
إضافات	٣,٩٨٩	٢,١٦٨
استثمارات عقارية مباعه **	(٨٠)	-
خسائر تدني استثمارات عقارية***	(٩,٢٠٠)	(٣٦٢)
مخصص تسوية أراضي	(٣,٠٢٧)	(١٤١)
الرصيد في نهاية السنة/الفترة	٦١,٠٧٠	٦٩,٣٨٨

* تم بموجب الإتفاقية الموقعة بين بالتل وأركان لنقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية تحويل هذه الاستثمارات إلى سجلات أركان، وتقوم إدارة أركان حالياً باستكمال الإجراءات التعاقدية لتثبيت نقل ملكية بعض هذه الإستثمارات والمتمثلة بالأراضي.

** قامت أركان خلال السنة ببيع جزء من الاستثمارات العقارية، نتج عنها ربح بقيمة ١٨,٠٠٠ دولار أمريكي، تم قيده في قائمة الدخل الموحدة.

*** نتيجة العدوان المستمر على قطاع غزة وبحسب ما هو موضح في إيضاح (٣٨)، قامت أركان بقيد مخصص بقيمة ٧ مليون دولار أمريكي على الاستثمارات العقارية المملوكة لها في قطاع غزة وذلك وفق تقديرات الإدارة لأثر العدوان على قيمة هذه الاستثمارات العقارية.

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (باستثناء الاستثمارات العقارية في قطاع غزة نظراً لعدم تمكن أركان من تقدير قيمتها بضوء الظروف الراهنة) وفقاً لتقارير مخمنين معتمدين مبلغ ٨٩,٨٧٣,٠٠٠ دولار أمريكي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، بينما بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لتقارير مخمنين معتمدين مبلغ ١٢٥,١٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢.

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب مخصص تسوية الأراضي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	(بالآلاف)	(بالآلاف)
الرصيد في بداية السنة/الفترة	١٤١	-
إضافات	٣,٠٢٧	١٤١
الرصيد في نهاية السنة/الفترة	٣,١٦٨	١٤١

٨. ممتلكات قيد التطوير

يمثل هذا البند مشروع تطوير وفرز أراضي شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (الشركة التابعة) في منطقة أريحا وذلك من أجل تطويرها وإعادة بيعها. تمثل المبالغ المدفوعة على حساب المشروع تكاليف الأراضي والدراسات والمخططات والاستشارات القانونية المتعلقة بأرض المشروع وتكاليف الاقتراض، بالإضافة إلى تكاليف تجهيز الأراضي وشبكة الطرق وأعمال البنية التحتية.

تقدر إدارة أركان القيمة العادلة للأراضي الغير مباعه وفقاً لتقارير مخمنين متخصصين ومعتمدين من قبل هيئة سوق رأس المال بمبلغ ١٥٦,٠٠٩,٠٠٠ دولار أمريكي و ١٧٦,٦٩٦,٠٠٠ دولار أمريكي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، على التوالي.

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على الممتلكات قيد التطوير:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	(بالآلاف)	(بالآلاف)
الرصيد في بداية السنة/الفترة	٤٣,٦٣٨	-
إضافات	١٢,١١٦	٣,٨٤٢
ممتلكات قيد التطوير محولة من بالتل (إيضاح ٥)	-	٥٤,٤٣٧
محول إلى عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ٦)	-	(١٢٢)
بيع ممتلكات قيد التطوير	(٥,٥٢٧)	(١٤,٥١٩)
الرصيد في نهاية السنة/الفترة	٥٠,٢٢٧	٤٣,٦٣٨

تشمل الممتلكات قيد التطوير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ ما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	(بالآلاف)	(بالآلاف)
أراضي	٧٤,٠١١	٧٤,٠١١
تكاليف تجهيز الأراضي وشبكة الطرق وأعمال البنية التحتية	٣٤,٩٤٢	٢٣,٣١٩
دراسات واستشارات	٤,٩٨٥	٤,٥٤٠
تكاليف الاقتراض	٧٧٦	٧٤٦
أخرى	٤١٦	٣٩٨
	١١٥,١٣٠	١٠٣,٠١٤
	(٦٤,٩٠٣)	(٥٩,٣٧٦)
	٥٠,٢٢٧	٤٣,٦٣٨

ممتلكات قيد التطوير مباعه

٩. استثمار في شركة حليفة

حصلت أركان من خلال الاتفاقية الموقعة مع بالتل لنقل الأصول العقارية والمحفظة الاستثمارية على استثمار في أسهم البنك الوطني (شركة حليفة). بلغت نسبة ملكية أركان في أسهم البنك الوطني ١٩,٢٢٪. بلغت القيمة السوقية للاستثمار في الشركة الحليفة (مدرجة في بورصة فلسطين) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مبلغ ٣٨,١٧٠,٠٠٠ دولار أمريكي. فيما يلي الحركة التي تمت على حساب استثمار في الشركة الحليفة:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
الرصيد في بداية السنة/الفترة	٣٣,٧٥٣
استثمار في شركة حليفة محول من بالتل	-
شراء حصص في الشركة الحليفة	٥٧٧
حصة أركان من نتائج الأعمال	٢,٠٢٥
حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى	(١٠٧)
أرباح نقدية موزعة من الشركة الحليفة	(١,٠٨٧)
أرباح إعادة تصنيف الاستثمار	٢٧٠
محول إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (إيضاح ١٠)	(٣٥,٤٣١)
الرصيد في نهاية السنة/الفترة	-

قررت إدارة أركان في ظل الوضع الراهن والمتمثل بعدم وجود تمثيل لأركان في عضوية مجلس إدارة البنك الوطني إلى عدم وجود نفوذ مؤثر لها على البنك الوطني، وبالتالي تم بتاريخ ٣٠ أيلول ٢٠٢٣ تحويل الاستثمار في شركة حليفة إلى استثمار في أوراق مالية من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى بالقيمة العادلة كما بتاريخ التحويل (إيضاح ١٠) حيث نتج عن هذا التحويل قيد أرباح إعادة تصنيف بقيمة ٢٧٠,٠٠٠ دولار أمريكي تم قيدها في قائمة الدخل الموحدة، كما تم تحويل مبلغ ٤٣,٠٠٠ دولار أمريكي من حساب احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المدورة.

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية المتعلقة باستثمار أركان في البنك الوطني كما في تاريخ تحويل الاستثمار:

٣٠ أيلول ٢٠٢٣
دولار أمريكي (بالآلاف)
الإيرادات ونتائج الأعمال
إيرادات
نتائج أعمال البنك للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٣
حصة أركان من نتائج الأعمال
حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى

١٠. استثمارات في أوراق مالية

أ- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

ترى أركان أن هذه الاستثمارات ذات طبيعة استراتيجية، لذلك تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية	١٦٣,٦٩٤
أسهم مدرجة في أسواق مالية محلية	٣٤,٢٥٦
أسهم غير مدرجة في أسواق مالية	١,٨٧٨
	١٥٣,٢٦٥

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
الرصيد في بداية السنة/الفترة	١٥٣,٢٦٥
إضافات	٣٩٠
محول من بالتل (إيضاح ٥)	-
محول من استثمار في شركة حليفة (إيضاح ٩)	٣٥,٤٣١
التغير في القيمة العادلة	١٠,٧٤٢
الرصيد في نهاية السنة/الفترة	١٩٩,٨٢٨

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب احتياطي القيمة العادلة:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
الرصيد بداية السنة/الفترة	(١٤)
أرباح (خسائر) تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	١٠,٧٤٢
حصة أركان من بنود الدخل الشامل الأخرى لشركة حليفة	(١٠٧)
إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة	٤٣
الرصيد نهاية السنة/الفترة	١٠,٦٦٤

بلغت توزيعات الأرباح من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ٧,٧٣٩,٠٠٠ دولار أمريكي خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣.

ب- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢٣,٥٤٧	٢٤,٨٣٨	أسهم مدرجة في أسواق مالية إقليمية
٨٧	-	أسهم مدرجة في أسواق مالية محلية
٢٣,٦٣٤	٢٤,٨٣٨	

بلغت توزيعات الأرباح من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ١,٣٨٩,٠٠٠ دولار أمريكي خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣.

١١. موجودات غير متداولة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٥٠,٥٠٤	٦٤,٩١٠	ذمم مدينة طويلة الأجل (ايضاح ١٢)
١٨,٥٤٠	-	مستحق من شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل)*
٦٩,٠٤٤	٦٤,٩١٠	

* قامت أركان خلال العام بتوقيع اتفاقية سداد للمبلغ المستحق من شركة الاتصالات الفلسطينية (بالتل) بقيمة ١٨.٥ مليون دولار أمريكي، حيث سيتم سداد المبلغ على دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٥، ويستحق على هذا المبلغ فائدة متراكمة بنسبة ٥.٥٠٪ ثابت سنوياً.

١٢. ذمم مدينة

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢,١٥٧	٨٠١	ذمم تجارية مدينة
١٠٥,٩٥١	١٠٤,٥٦٦	شيكات برسم التحصيل
١٠٨,١٠٨	١٠٥,٣٦٧	
(١٤,٥١٦)	(١,٢٢٤)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة *
٩٣,٥٩٢	١٠٤,١٤٣	
٤٣,٠٨٨	٣٩,٢٣٣	ذمم مدينة قصيرة الأجل
٥٠,٥٠٤	٦٤,٩١٠	ذمم مدينة طويلة الأجل

* فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
١,٢٢٤	-	رصيد بداية السنة/الفترة
-	٣٨٠	محول من بالتل
١٣,٢٩٢	٨٤٤	إضافات خلال السنة/الفترة
١٤,٥١٦	١,٢٢٤	رصيد نهاية السنة/الفترة

تقوم الشركة التابعة بالحصول على ضمانات الأراضي المباعة والضمانات الأخرى مقابل بعض هذه الذمم المدينة. لا يتم نقل ملكية الأراضي المباعة إلا بعد سداد الزبون كافة المبالغ المستحقة عليه كضمان للوفاء بتسديدها.

١٣. موجودات متداولة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٢,٨٧٧	٥٨٣	دفعات مقدمة للموردين
١,٥٦٧	٧٩٥	مستحق من ضريبة القيمة المضافة
١,١١٩	٧٧	إيرادات فوائد مستحقة
٩٣٠	-	سلفيات ضريبة الدخل (ايضاح ٢٣)
١٨٧	-	قرض ممنوح لشركة المشتل
٥٦	٦٤	مستحق من جهات ذات علاقة
-	٢٠,٠١٨	مستحق من شركة بالتل (ايضاح ٥)
٥١٥	٨٩	أخرى
٧,٢٥١	٢١,٦٢٦	
(١٨٧)	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٧,٠٦٤	٢١,٦٢٦	

١٤. نقد وودائع لدى البنوك

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	
٣,٢١٨	١١,٨٣٢	نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
١٥,٣٨٠	١,٢٠٠	ودائع لأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور *
-	١٣,٦٠٠	ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة شهور **
١٨,٥٩٨	٢٦,٦٣٢	

١٧. إيرادات مؤجلة

يمثل هذا البند المبالغ المقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وحقوق تطوير. يتم الاعتراف بهذه الإيرادات المؤجلة في قائمة الدخل الموحدة عند تحقق الإيراد. فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على الإيرادات المؤجلة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(بـآلاف)	(بـآلاف)	
–	٣٩,١٠٩	رصيد بداية السنة/الفترة
٢٢,٩٣٩	–	إيرادات مؤجلة محولة من البتلت (إيضاح ٥)
٣٤,٩١٧	١٤,٢٧٠	إضافات خلتل السنة/الفترة
(٢,٦٨٥)	(١,٢٧٢)	مرتجعات
(١٦,٠٦٢)	(١٣,٤٨٠)	إيرادات مؤجلة متحققة
٣٩,١٠٩	٣٨,٦٢٧	رصيد نهاية السنة/الفترة

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المؤجلة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(بالآلاف)	(بالآلاف)	
٢١,٤٥٨	٢٣,٤٥٢	قصيرة الأجل
١٧,٦٥١	١٥,١٧٥	طويلة الأجل
٣٩,١٠٩	٣٨,٦٢٧	المجموع

١٨. مطلوبات ضريبية مؤجلة

لقد كانت الحركة على المطلوبات الضريبية المؤجلة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(بالآلاف)	(بالآلاف)	
–	٣,٩٩٦	الرصيد في بداية السنة/الفترة
٤,٨٤٨	–	مطلوبات ضريبية مؤجلة محولة من بالتل (إيضاح ٥)
(٨٥٢)	(٢٣٥)	إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة
٣,٩٩٦	٣,٧٦١	الرصيد في نهاية السنة/الفترة

* تمثل الودائع لأجل ودائع بالدولار الأمريكي تستحق خلال فترة ثلاثة شهور من تاريخ ربطها. بلغ معدل الفائدة على الودائع ما نسبته ٣.٧٥٪ خلال السنة.

**بلغ معدل الفوائد على الودائع لأجل بالدولار الأمريكي ٣.٢٤٪.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(بالآلاف)	(بالآلاف)	
٢٦,٦٣٢	١٨,٥٩٨	نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
(١٣,٦٠٠)	-	ودائع لأجل تستحق خلال فترة أكثر من ثلاثة شهور
(٥)	(٥)	نقد مقيد السحب
-	(١,٨٩٠)	حساب جاري مدين (ايضاح ٢٢)
١٣,٠٢٧	١٦,٧٠٣	النقد والنقد المعادل

١٥. الإحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات يقطع نسبة ١٠٪ من الأرباح الصافية سنوياً يخصص لحساب الاحتياطي الإجباري ولا يجوز وقف هذا الاقتطاع قبل أن يبلغ مجموع المبالغ المتجمعة لهذا الحساب ما يعادل ربع رأس المال، ولا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين.

١٦. أرباح نقدية موزعة من شركة تابعة

أقرت الهيئة العامة غير العادية لشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٦ آذار ٢٠٢٣ توزيع أرباح نقدية على المساهمين بإجمالي مبلغ ١٠ مليون دينار أردني (بما يعادل ١٤,١٠٤,٠٠٠ دولار أمريكي) توزع على كل مساهم وفقاً لنسبة مساهمته بشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري. بناءً على الأسس المتبعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تم استبعاد توزيعات الأرباح من الشركات التابعة بالكامل ويظهر في حقوق الملكية ما تم إقرار توزيعه لحقوق الجهات الغير مسيطرة والبالغ ٣,٥٢٦,٠٠٠ دولار أمريكي.

أقرت الهيئة العامة لشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ آب ٢٠٢٢ توزيع أرباح نقدية على المساهمين بإجمالي مبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني (بما يعادل ١١,٢٨٣,٠٠٠ دولار أمريكي) توزع على كل مساهم وفقاً لنسبة مساهمته بشركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري. بناءً على الأسس المتبعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تم استبعاد توزيعات الأرباح من الشركات التابعة بالكامل ويظهر في حقوق الملكية ما تم توزيعه لحقوق الجهات الغير مسيطرة والبالغ ٢,٨٢١,٠٠٠ دولار أمريكي.

١٩. مخصص تعويض نهاية الخدمة

يتم التخصيص لتعويض نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين ونظام شؤون الموظفين الخاص بأركان. فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على حساب مخصص تعويض نهاية الخدمة:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢٣٠	-
-	١٨٤
٨٩	٣٨
١٨	٨
٣٣٧	٢٣٠

الرصيد في بداية السنة/الفترة

مخصص تعويض نهاية الخدمة محول من بالتل

إضافات

محمل على ممتلكات قيد التطوير

الرصيد في نهاية السنة/الفترة

٢٠. مطلوبات غير متداولة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
٧١١	٧٢٩
١٥٤	١٥٧
٣٠٤	٣٥١
١,١٦٩	١,٢٣٧

مصاريف مستحقة غير مدفوعة

مطلوبات عقود الايجار طويلة الأجل*

أخرى

* يوضح الجدول أدناه القيمة الدفترية لمطلوبات عقود الإيجار والحركة عليها خلال عامي ٢٠٢٣ و٢٠٢٢:

مطلوبات عقود الايجار	٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢٠٢	-	-
٨٧	٢٣٠	٢٣٠
٨	٨	٨
(٥٧)	(٣٦)	(٣٦)
٢٤٠	٢٠٢	٢٠٢

الرصيد في بداية السنة/الفترة

إضافات

مصاريف التمويل

الدفعات

الرصيد في نهاية السنة/الفترة

إن تفاصيل مطلوبات عقود الإيجار هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
٨٦	٤٥
١٥٤	١٥٧
٢٤٠	٢٠٢

قصيرة الأجل (إيضاح ٢٤)

طويلة الأجل

المجموع

٢١. ذمم دائنة

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
١,٤٠٤	١,٦٩٣
١٨٣	١٩٢
٥٠	٣٧
١,٦٣٧	١,٩٢٢

ذمم مقابلين

ذمم دائنة

مستحق لجهات ذات علاقة

٢٢. تسهيلات ائتمانية وقروض طويلة الأجل

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
١,٨٩٠	-
٢,١٢٧	-
٤,٠١٧	-

حساب جاري مدين

قروض طويلة الأجل

إن تفاصيل التسهيلات الائتمانية والقروض طويلة الاجل هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢,٥٧٦	-
١,٤٤١	-
٤,٠١٧	-

قصيرة الأجل

طويلة الأجل

المجموع

قامت شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) خلال عام ٢٠٢١ بتوقيع اتفاقية قرض بسقف ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي مع أحد البنوك العاملة في فلسطين وذلك لتسييل الشيكات الآجلة المتحصلة من مبيعات الأراضي في مشروع بوابة أريحا من ضمنها جاري مدين بسقف ٢,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي. قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٣ بسحب مبلغ ١,٥٠٢,٠٠٠ دينار أردني (بما يعادل ٢,١٢٧,٠٠٠ دولار أمريكي) من سقف القرض ومبلغ ١,٨٩٠,٠٠٠ دولار أمريكي من رصيد الجاري مدين.

٢٣. مخصص ضريبة الدخل

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على رصيد مخصص ضريبة الدخل:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	(بالآلاف)	(بالآلاف)
رصيد بداية السنة/الفترة	١,٧٧٩	-
مخصص ضريبة دخل محول من بالتل	-	٤٠٣
إضافات	١,٩٨٢	٢,٠٣٠
دفعات ضريبة الدخل	(٤,٦١٤)	(٦٦٩)
فرق عملة	(٧٧)	١٥
صافي سلفيات تم قيدها ضمن بند موجودات متداولة أخرى (إيضاح ١٣)	٩٣٠	-
رصيد نهاية السنة/الفترة	-	١,٧٧٩

توصلت شركة بوابة أريحا (شركة تابعة) خلال ٢٠٢٢ إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج اعمالها لعام ٢٠٢١ حيث لم ينتج عنها قيد أي مخصصات ضريبية إضافية. كما توصلت شركة أركان إلى مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعام ٢٠٢٢، حيث لم ينتج عنها قيد أي مخصصات ضريبية إضافية. هذا ولم تتوصل شركة جروسال (شركة تابعة) إلى مخالصة نهائية مع ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها لعامي ٢٠٢١ و٢٠٢٢.

تمثل الضرائب الظاهرة في قائمة الدخل الموحدة ما يلي:

	للسنة المنتهية في	للفترة منذ التأسيس
	٣١ كانون الأول	في ٢١ شباط
	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	(بالآلاف)	(بالآلاف)
التخصيص خلال السنة/الفترة	١,٩٨٢	٢,٠٣٠
إطفاء مطلوبات ضريبية مؤجلة (إيضاح ١٨)	(٢٣٥)	(٨٥٢)
	١,٧٤٧	١,١٧٨

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

	للسنة المنتهية في	للفترة منذ التأسيس في
	٣١ كانون الأول	٢١ شباط ٢٠٢٢
	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	(بالآلاف)	(بالآلاف)
(خسارة) السنة/ ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	(٨,٢٣٨)	١٠,٤٨٥
أرباح غير خاضعة للضريبة	(٩,٤١٨)	(٢,٢٢٣)
مصروفات غير مقبولة ضريبياً	٣٠٤٩٥	٥,٢١٣
الدخل الخاضع لضريبة الدخل	١٢,٨٣٩	١٣,٤٧٥
ضريبة الدخل المحتسبة	١,٩٢٦	٢,٠٢١
مخصص الضريبة المكون من قبل أركان	١,٩٨٢	٢,٠٣٠
نسبة الضريبة الفعلية	-	١٩.٤%

٢٤. مطلوبات متداولة أخرى

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	(بالآلاف)	(بالآلاف)
شيكات مؤجلة الدفع	١,٣٢١	٢,١٢٢
مصاريف مستحقة غير مدفوعة	٥٧٥	٢٨٢
تكاليف مستحقة على حساب ممتلكات قيد التطوير	٣٢٧	٣٢٧
مطلوبات عقود الايجار قصيرة الأجل (إيضاح ٢٠)	٨٦	٤٥
مخصص إجازات الموظفين	٤١	٢٧
مخصص منافع موظفين	-	٦١٩
مخصصات أخرى	٢,٩٥٧	٥,٠٩٧
	٥,٣٠٧	٨,٥١٩

٢٥. بيع أراضي وحقوق تطوير

وقعت شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) خلال العام والأعوام السابقة اتفاقيات بيع أراضي وحقوق تطوير مع مطورين محليين. فيما يلي تفاصيل مبيعات الأراضي وحقوق التطوير حسب نوع استخدام الأراضي:

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣			
دولار أمريكي			
(بالآلاف)			
إيرادات	خصم	تكلفة	إجمالي
بيع	مبيعات	الإيرادات	الربح
٨,٨٤١	-	(٤,٩٥٨)	٣,٨٨٣
٣,٠١٤	(٢٦)	(١,٥٣٠)	١,٤٥٨
١,٥٧٥	-	(١,٠١٣)	٥٦٢
٧٤	-	(٩)	٦٥
١٣,٥٠٤	(٢٦)	(٧,٥١٠)	٥,٩٦٨

سكني

تجاري

متعدد الاستخدام

سياحي

للفترة منذ التأسيس في			
٢١ شباط ٢٠٢٢ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢			
دولار أمريكي			
(بالآلاف)			
إيرادات	خصم	تكلفة	إجمالي
بيع	مبيعات	الإيرادات	الربح
١٤,٩٩٧	(٢٨٢)	(٨,٣٥٤)	٦,٣٦١
٦,١٠٤	-	(٤,٩٢٢)	١,١٨٢
٣,٣٧٩	(٤٢)	(٢,٢٩٣)	١,٠٤٤
١,٢٧٧	-	(٨٨٠)	٣٩٧
٧٨٥	-	(٥٨٠)	٢٠٥
٢٦,٥٤٢	(٣٢٤)	(١٧,٠٢٩)	٩,١٨٩

سكني

ثقافي

تجاري

متعدد الاستخدام

سياحي

تشمل تكلفة الإيرادات قيمة الأراضي المباعة بالإضافة إلى حصة القطع المباعة من أي تكاليف أخرى مضافة، وبحسب نسب الإنجاز لأعمال التطوير.

فيما يلي بعض التفاصيل المتعلقة بإيرادات العقود مع العملاء بعد تنزيل خصومات البيع الممنوحة:

حسب موعد الاعتراف بالإيرادات:

للفترة منذ التأسيس في			
٢١ شباط ٢٠٢٢			
وحتى		للسنة المنتهية في ٣١	كانون الأول ٢٠٢٣
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢		دولار أمريكي	دولار أمريكي
		(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢,٩٤٠		٤,٣٨٥	
٢٣,٢٧٨		٩,٠٩٣	
٢٦,٢١٨		١٣,٤٧٨	

عند نقطة معينة من الزمن

على مدى فترة من الزمن

٢٦. إيرادات فوائد

للفترة منذ التأسيس في			
٢١ شباط ٢٠٢٢			
وحتى		للسنة المنتهية في	٣١ كانون الأول
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢		٢٠٢٣	دولار أمريكي
		(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢,١٠٥		٢,٦٨٩	
١١٩		٦٣٨	
-		١,٠٢٠	
٢,٢٢٤		٤,٣٤٧	

إيرادات فوائد خصم شيكات *

فوائد ودائع لدى البنوك

فوائد الحساب الجاري مع شركة بالتل (ايضاح ١١)

* تم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي وحقوق التطوير مبدئياً بالقيمة العادلة، وتم خصمها باستخدام معدل سعر الإقتراض في السوق، ونتج عن تعديل القيمة العادلة للذمم المستحقة من المطورين إيرادات فوائد بمبلغ ٢,٦٨٩,٠٠٠ دولار أمريكي للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

٢٧. المصاريف التشغيلية والإدارية

للسنة المنتهية في	للفترة منذ التأسيس في
٣١ كانون الأول	٢١ شباط ٢٠٢٢
٢٠٢٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
١,٢٠٥	١,٠٤١
٢٦٦	٢٨٠
٢٠٦	٢١
١٩٦	٣٤
١٧٤	٨٢
١٧٠	١٠٣
١٠٧	١٢٠
١٠٥	٥٧
٩٣	٢٥
٥٧	٢٠
٣٨	٣٨
٣٤	٣٤
٢٠	٨
١١٢	٢١
٢,٧٨٣	١,٨٨٤

رواتب وأجور ومنافع موظفين
دعاية وإعلان وتسويق
مصاريف مجلس الإدارة
صيانة
استهلاكات وإطفاءات
أتعاب مهنية ودراسات واستشارات
رسوم واشتراكات
كهرباء وماء وخدمات
مصاريف حراسة وأمن
مواصلات وتنقلات
تبرعات ورعايات
مصاريف تأمين
عمولات بنكية
أخرى

٢٨. إيرادات ومصاريف أخرى، بالصافي

للسنة المنتهية في	للفترة منذ التأسيس في
٣١ كانون الأول	٢١ شباط ٢٠٢٢
٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢٦٣	(٧٠)
(٤٦٦)	١٥٠
(٢٠٣)	٨٠

أرباح (خسائر) فروقات عملة
أخرى، بالصافي

٢٩. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة/ربح الفترة

لقد كانت الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة/ربح الفترة كما يلي:

للسنة المنتهية في	للفترة منذ التأسيس في
٣١ كانون الأول	٢١ شباط ٢٠٢٢
٢٠٢٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
(٨,١٢١,٠٠٠)	٧,٢٥٧,٠٠٠
١٣١,٦٢٥,٠٠٠	١٣١,٦٢٥,٠٠٠
(٠٠٠٦٢)	٠,٠٥٥

(خسارة) السنة/ ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم
(دولار أمريكي)
المعدل المرجح لعدد الأسهم المكتتب بها (سهم)
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) السنة/ ربح الفترة
(دولار أمريكي)

٣٠. قياس القيمة العادلة

تستخدم أركان التسلسل التالي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لأدواتها المالية:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأدوات مالية مشابهة تماماً في أسواق مالية نشطة للأدوات المالية.
- المستوى الثاني: باستخدام معطيات غير أسعار التداول، ولكن يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: باستخدام معطيات لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
أسعار تداول في	معطيات يمكن	معطيات لا يمكن	المجموع
أسواق مالية نشطة	ملاحظتها	ملاحظتها	
(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	
موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى			
مدرجة	١٩٧,٩٥٠	١٩٧,٩٥٠	١٩٧,٩٥٠
غير مدرجة	١,٨٧٨	١,٨٧٨	١,٨٧٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - مدرجة			
٢٣,٦٣٤	٢٣,٦٣٤	٢٣,٦٣٤	٢٣,٦٣٤
موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة			
استثمارات عقارية	٨٩,٨٧٣	٨٩,٨٧٣	٨٩,٨٧٣
ممتلكات قيد التطوير	١٥٦,٠٠٩	١٥٦,٠٠٩	١٥٦,٠٠٩

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

يوضح الجدول التالي مقارنة بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة للأدوات المالية حسب تصنيفها في القوائم المالية الموحدة:

القيمة الدفترية		القيمة العادلة	
٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
موجودات مالية			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى			
١٩٩,٨٢٨	١٥٣,٢٦٥	١٩٩,٨٢٨	١٥٣,٢٦٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
٢٣,٦٣٤	٢٤,٨٣٨	٢٣,٦٣٤	٢٤,٨٣٨
موجودات مالية أخرى			
٢١,٧٩٨	١٠٤,١٤٣	٢١,٧٩٨	١٠٤,١٤٣
١٨,٥٩٨	٢٦,٦٣٢	١٨,٥٩٨	٢٦,٦٣٢
٣٥٧,٤٥٠	٣٢٩,٩١٩	٣٥٧,٤٥٠	٣٢٩,٩١٩
مطلوبات مالية			
مطلوبات عقود إيجار			
٢٤٠	٢٠٢	٢٤٠	٢٠٢
مطلوبات مالية أخرى			
١,٦٣٧	١,٩٢٢	١,٦٣٧	١,٩٢٢
٤,٠١٧	٤,٠١٧	٤,٠١٧	٤,٠١٧
٣,٢٣٧	٣,٨١١	٣,٢٣٧	٣,٨١١
٩,١٣١	٥,٩٣٥	٩,١٣١	٥,٩٣٥

قياس القيمة العادلة باستخدام		أسعار تداول في أسواق مالية نشطة (المستوى الأول)		معطيات يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)		معطيات لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)	
١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥	١٥٠,١٨٥
٣,٠٨٠	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠	٣,٠٨٠
٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨	٢٤,٨٣٨
١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠	١٢٥,١٠٠
٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠	٣٨,١٧٠
١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦	١٧٦,٦٩٦

- تم إظهار القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً 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 المتداولة الأخرى والنقد والودائع لدى البنوك والذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى هي مقارنة بشكل كبير لقيمتها الدفترية وذلك لكون تلك الأدوات ذات فترات سداد أو تحصيل قصيرة الأجل.
- تم تقدير القيمة العادلة لمطلوبات عقود الإيجار طويلة الأجل والذمم المدينة طويلة الأجل والتسهيلات الائتمانية والقروض طويلة الأجل من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.
- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى المدرجة في الأسواق المالية وفقاً لأسعار تداولها في تاريخ القوائم المالية الموحدة.
- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة غير المدرجة باستخدام طرق تقييم مناسبة.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية والممتلكات قيد التطوير:

فيما يخص الأراضي، يتم تكليف مخمنين خارجيين معتمدين لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والممتلكات قيد التطوير والتي تمثل في الأغلب أسعار بيع لأراض مشابهة خلال العام والتي يتم احتسابها بالقيمة العادلة للمتر المربع من الأرض مضروباً بعدد الأمتار المربعة لمساحة الأرض.

٣١. جهات ذات علاقة

يمثل هذا البند الأرصدة والمعاملات التي تمت مع جهات ذات علاقة والتي تتضمن الشركة الحليفة والمساهمين الرئيسيين 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 أركان.

فيما يلي الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و٢٠٢٢:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)		
٢٠,٠١٨	١٨,٥٤٠	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	موجودات متداولة أخرى
٦٤	٥٦	شركة تابعة لمساهم رئيسي	موجودات متداولة أخرى
١٥,٦٩٨	—	شركة حليفة	نقد وودائع لدى البنوك
٢٨,٨٩٠	٢٣,٥٠٠	مساهم رئيسي	حقوق جهات غير مسيطرة
٣٧	٥٠	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	ذمم دائنة
—	١,٠٢٠	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	فوائد مستحقة

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الظاهرة في قائمة الدخل الموحدة:

للفترة منذ التأسيس في			
٢١ شباط ٢٠٢٢			
وحتى			
٣١ كانون الأول	للسنة المنتهية في ٣١		
٢٠٢٢	كانون الأول ٢٠٢٣		
دولار أمريكي	دولار أمريكي		
(بالآلاف)	(بالآلاف)	العلاقة	
–	١,٠٢٠	شركة مستثمر فيها من مساهمين رئيسيين	إيرادات فوائد
٧٩	–	شركة حليقة	فوائد من ودائع
٥٩	–	شركات تابعة لمساهم رئيسي	إيرادات أخرى

رواتب ومنافع الإدارة العليا لأركان وشركاتها التابعة:

٦٠٨	٤٥٦	حصة الإدارة العليا من الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
٣٦	٢٢	حصة الإدارة العليا من مصروف تعويض نهاية الخدمة
٢٠٦	٢١	أتعاب ومصاريف أعضاء مجلس الإدارة

٣٢. إدارة المخاطر

تتألف المطلوبات المالية لأركان من تسهيلات ائتمانية وقروض طويلة الأجل ومطلوبات عقود الإيجار وذمم دائنة وبعض المطلوبات المالية الأخرى. إن الهدف من هذه المطلوبات المالية هو تمويل نشاطات أركان. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك أركان عدة موجودات مالية مثل الإستثمارات في أوراق مالية والنقد والودائع لدى البنوك وبعض الموجودات المالية الأخرى والتي تتشأ بشكل مباشر من نشاطات أركان.

فيما يلي تصنيف الموجودات المالية وفقاً لطبيعتها قياسها:

٣١ كانون الاول ٢٠٢٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	المجموع
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
استثمارات في أوراق مالية	٢٣,٦٣٤	١٩٩,٨٢٨	٢٢٣,٤٦٢
معم مدينة	-	-	٩٣,٥٩٢
تقد وودائع لدى البنوك	-	-	١٨,٥٩٨
موجودات مالية أخرى	-	-	٢١,٧٩٨
	٢٣,٦٣٤	١٩٩,٨٢٨	٣٥٧,٤٥٠

٣١ كانون الاول ٢٠٢٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من موجودات مالية بالكلفة المطفأة	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	المجموع
	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
استثمارات في أوراق مالية	-	٢٤,٨٣٨	١٥٣,٢٦٥	١٧٨,١٠٣
معم مدينة	١٠٤,١٤٣	-	-	١٠٤,١٤٣
قد وودائع لدى البنوك	٢٦,٦٣٢	-	-	٢٦,٦٣٢
موجودات مالية أخرى	٢١,٠٤١	-	-	٢١,٠٤١
	١٥١,٨١٦	٢٤,٨٣٨	١٥٣,٢٦٥	٣٢٩,٩١٩

تم تصنيف جميع المطلوبات المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ بالكلفة المطفأة.

إن المخاطر الأساسية الناتجة عن الأدوات المالية لأركان هي مخاطر الائتمان ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر التغير في أسعار الأسهم ومخاطر السيولة. يقوم مجلس إدارة أركان بمراجعة والموافقة على سياسات إدارة هذه المخاطر والتي تتلخص بما يلي:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف أو عجز المدينين والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه أركان. بالنسبة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الموجودات المالية التي تشمل بشكل أساسي الذمم المدينة والموجودات المالية الأخرى والنقد والودائع لدى البنوك والمستحق من جهات ذات علاقة فإن تعرض أركان لمخاطر الائتمان ينجم عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية كحد أقصى.

الذمم المدينة

لدى أركان قاعدة كبيرة من العملاء وبالتالي فإن مخاطر الائتمان المرتبطة بالذمم المدينة موزعة على عدد كبير من العملاء. تقوم أركان بإدارة مخاطر الائتمان وفق سياستها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان كذلك تتبع أركان نظاماً للتحصيل من خلال جهود الإدارة والطرق القانونية. يتم إجراء دراسة تدني القيمة بشكل منفرد على بعض العملاء الرئيسيين كما في تاريخ القوائم المالية. بالإضافة إلى إجراء دراسة تدني القيمة على عدد كبير من الذمم الأخرى بشكل مجموعات. تتضمن طريقة الاحتساب نسب تخصيص محددة تم احتسابها من مجموعة عوامل تشمل أنماط التحصيل التاريخية، ونوع العملاء والخدمات المقدمة، وكشوف تعيير الذمم المدينة، وتحديد تعريف التعثر من خلال عدد أيام معين.

إن الحد الأقصى لتعرض الذمم المدينة لمخاطر الائتمان هو مبلغ الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى المبينة في إيضاحي (١٢ و ١٣). بالإضافة إلى ذلك، تعمل أركان على بيع ممتلكاتها قيد التطوير بأقساط تستحق خلال عدة سنوات بعد عملية البيع. تحد أركان من مخاطر الائتمان عن طريق عدم نقل ملكية الممتلكات المباعة إلى العملاء إلا بعد تسديد كافة الأقساط.

موجودات مالية أخرى

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى والتي تشمل النقد والودائع لدى البنوك والموجودات المالية الأخرى فإن تعرض أركان لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

مخاطر أسعار الفائدة

هي المخاطر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة تغير في أسعار الفائدة في السوق. إن التعرض لمخاطر التغير لأسعار الفائدة بالسوق مرتبط بشكل أساسي بالموجودات والمطلوبات المالية ذات أسعار فائدة متغيرة. إن القروض طويلة الأجل ومطلوبات عقود الإيجار والودائع لدى البنوك تخضع لأسعار فائدة ثابتة وبالتالي فإن أركان غير معرضة لمخاطر أسعار الفائدة.

مخاطر العملات الأجنبية

يبين الجدول التالي مدى حساسية قائمة الدخل الموحدة نتيجة للتغيرات الممكنة المعقولة في أسعار صرف الشيقل الاسرائيلي مقابل الدولار الأمريكي، مع بقاء جميع المؤثرات الأخرى ثابتة. إن سعر صرف الدولار الأمريكي مربوط بسعر ثابت مقابل الدينار الأردني، وبالتالي لا يوجد أثر على القوائم المالية الموحدة نتيجة التغيرات في سعر صرف الدينار الأردني. إن أثر النقص المتوقع في أسعار العملات الأجنبية مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

الزيادة في سعر الشيقل الإسرائيلي مقابل الدولار الأمريكي	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
٢٠٢٣	٢٠٢٣
الشيقل الإسرائيلي	١٠
١٧٠	١٧٠

٢٠٢٢	١٠
الشيقل الإسرائيلي	١٩٣

مخاطر التغير في أسعار الأسهم

يبين الجدول التالي أثر التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال بنود الدخل الشامل الأخرى نتيجة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الأسهم، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. إن أثر النقص المتوقع في أسعار الأسهم مساوٍ ومعاكس لأثر الزيادة المبينة أدناه:

الزيادة في المؤشر	الأثر على حقوق الملكية الموحدة	الأثر على قائمة الدخل الموحدة
٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
أسهم مدرجة	١٠+	٢,٣٦٣
أسهم غير مدرجة	١٠+	-
٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢
أسهم مدرجة	١٠+	٢,٤٨٤
أسهم غير مدرجة	١٠+	-

مخاطر السيولة

تعمل أركان على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق توفر سيولة كافية لدى البنوك وتوفر التسهيلات البنكية والحصول على التمويل للوفاء بالتزاماتها المحتملة ولتمويل نشاطاتها. إن معظم مطلوبات أركان المالية تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ القوائم المالية الموحدة.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية غير المخصومة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق:

أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
١١٩	٢,٥٦٩	١,٥٢٢	-	٤,٢١٠
١,٦٣٧	-	-	-	١,٦٣٧
٧	٩٠	١٦٢	-	٢٥٩
٣,٢٣٧	-	-	-	٣,٢٣٧
٥,٠٠٠	٢,٦٥٩	١,٦٨٤	-	٩,٣٤٣

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

ذمم دائنة	-	-	-	١,٩٢٢
مطلوبات عقود الایجار	٦٢	١٦٤	-	٢٣٣
مطلوبات مالية أخرى	-	-	-	٣,٨١١
٥,٧٤٠	٦٢	١٦٤	-	٥,٩٦٦

٣٣. التزامات تعاقدية ومحتملة

على شركة بوابة أريحا للاستثمار العقاري (شركة تابعة) بتاريخ القوائم المالية الموحدة، التزامات تعاقدية ناتجة عن عقود المقاولات الموقعة مع المقاولين والخدمات الاستشارية. يمثل مبلغ الالتزامات التعاقدية الفرق بين القيمة الإجمالية للعقد وقيمة الأعمال التي تم تنفيذها من قيمة العقد كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة. فيما يلي ملخص الالتزامات التعاقدية التي سيتم تسديدها في السنوات اللاحقة:

٢٠٢٣	٢٠٢٢
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
٣٧,٤٣٣	٥,٣٨١
٥٦٩	٨٠
٣٨,٠٠٢	٥,٤٦١

الجزء غير المسدد من عقود المقاولات

الجزء غير المسدد من عقود الاستشارات

ضمن النشاط الطبيعي لأعمال لأركان، هناك عدة قضايا مقامة على أركان بما يتعلق بتسجيل ملكية بعض الأراضي المصنفة ضمن الاستثمارات العقارية. تعتقد إدارة أركان وبناءً على كتاب المستشار القانوني بأنه لن يترتب على أركان أية التزامات جوهرية باستثناء ما تم تخصيصه لمواجهتها.

٣٤. قطاعات الأعمال

يتم عرض قطاعات أعمال أركان وفقاً لطبيعة النشاط، حيث أن المخاطر ونسبة العائد يتأثران جوهرياً باختلاف الخدمات التي يتم تقديمها.

تتألف قطاعات أعمال أركان من التطوير والاستثمار العقاري بالإضافة إلى قطاع الاستثمارات المالية. يتم تنظيم وإدارة الأعمال التشغيلية بشكل منفصل تبعاً لطبيعة الخدمات المقدمة من قبل كل قطاع، حيث يمثل كل قطاع وحدة استراتيجية تجارية.

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال أركان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	التطوير والاستثمار العقاري	الاستثمارات المالية	استيعادات	المجموع
دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)	دولار أمريكي (بالآلاف)
إيرادات من جهات خارجية	١٣,٤٩٦	-	-	١٣,٤٩٦
إيرادات بين القطاعات (تم استيعادها)	-	١١,٦٦٥	(١١,٦٦٥)	-
الحصة من نتائج أعمال شركة حليفة	-	٢,٠٢٥	-	٢,٠٢٥
أرباح إعادة تصنيف الاستثمار في الشركة الحليفة	-	٢٧٠	-	٢٧٠
إيرادات توزيعات أرباح نقدية من الاستثمارات المالية	-	٩,١٢٨	-	٩,١٢٨
خسائر تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	(١,٣٠٢)	-	(١,٣٠٢)
إيرادات القطاع	١٣,٤٩٦	٢١,٧٨٦	(١١,٦٦٥)	٢٣,٦١٧
نتائج الأعمال	(٥,٩٤٤)	-	(١,٥٦٦)	(٧,٥١٠)
كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة (خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة	(١٦,٦٥٥)	٢١,٦٤٧	(١٣,٢٣٠)	(٨,٢٣٨)
معلومات أخرى	١٦,١٩٢	٤	-	١٦,١٩٦
مصاريف رأسمالية	٢,٨٤٤	١,٥٠٣	-	٤,٣٤٧
إيرادات فوائد				

يمثل الجدول التالي الإيرادات والربح قبل الضريبة ومعلومات أخرى لكل قطاع من قطاعات أعمال أركان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢				التطوير والاستثمار	الاستثمارات		
				العقاري	المالية	استيعادات	المجموع
				دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
				(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
الإيرادات	إيرادات من جهات خارجية			٢٦,٢١٨	-	-	٢٦,٢١٨
	إيرادات بين القطاعات (تم استيعادها)			-	٨,٤٦٣	(٨,٤٦٣)	-
	الحصة من نتائج أعمال شركة حليفة			-	١,٩٧١	-	١,٩٧١
	أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من			-	٢٥٢	-	٢٥٢
	خلال الأرباح أو الخسائر			٢٦,٢١٨	١٠,٦٨٦	(٨,٤٦٣)	٢٨,٤٤١
إيرادات القطاع							
نتائج الأعمال							
كلفة الأراضي وحقوق التطوير المباعة			(١١,٣٥٠)	-	(٥,٦٧٩)	(١٧,٠٢٩)	
ربح القطاع قبل الضريبة			١٤,٤٧٢	١٠,١٥٦	(١٤,١٤٣)	١٠,٤٨٥	
معلومات أخرى							
مصاريف رأسمالية			٦,٢٤٤	-	-	٦,٢٤٤	
إيرادات فوائد			٢,١٦٨	٥٦	-	٢,٢٢٤	
إستثمار في شركة حليفة			-	٣٣,٧٥٣	-	٣٣,٧٥٣	

يمثل الجدول التالي موجودات ومطلوبات قطاعات أعمال أركان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و٢٠٢٢:

٣١ كانون الاول ٢٠٢٣			
التطوير والاستثمار	الاستثمارات	المالية	استيعادات
العقاري	المالية	المالية	المالية
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
١٩٢,٤٣٧	٦٠٠,٧٨١	(٣٢٠,٠٢٠)	٤٧٣,١٩٨
٦٢,١٨٧	٣٨٩	(٧,٧٢١)	٥٤,٨٥٥
التطوير والاستثمار	الاستثمارات	المالية	المالية
العقاري	المالية	المالية	المالية
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢١١,٠٧٤	٥٧٠,٢٧٦	(٣٠٣,٣٣٩)	٤٧٨,٠١١
٥٣,٠١٤	٣٧١	٣,٤٠٧	٥٦,٧٩٢
٣١ كانون الاول ٢٠٢٢	التطوير والاستثمار	الاستثمارات	المالية
العقاري	المالية	المالية	المالية
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢١١,٠٧٤	٥٧٠,٢٧٦	(٣٠٣,٣٣٩)	٤٧٨,٠١١
٥٣,٠١٤	٣٧١	٣,٤٠٧	٥٦,٧٩٢

٣٥. إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال أركان بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط أركان ويعظم حقوق الملكية. تقوم أركان بإدارة هيكله رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم الشركة بإجراء أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكله رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و٢٠٢٢. إن البنود المتضمنة في هيكله رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجباري واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة وحقوق جهات غير مسيطرة والبالغ مجموعها ٤١٨,٣٤٣ دولار أمريكي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و٤٢١,٢١٩ دولار أمريكي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

٣٦. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس أركان معظم أنشطتها في فلسطين، حيث أن الوضع السياسي والاقتصادي غير مستقر مما يزيد من خطر ممارسة أركان لأنشطتها وقد يؤثر سلباً على أدائها.

٣٧. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض إيضاحات القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ لتتناسب مع عرض القوائم المالية للسنة الحالية. إن هذه التبويبات لا تؤثر على نتائج السنوات السابقة أو حقوق الملكية.

٣٨. العدوان على قطاع غزة

أدى العدوان الإسرائيلي على قطاع غزة إلى تدمير الكثير من المرافق الاقتصادية في قطاع غزة بالإضافة إلى تعرض العديد من المنشآت والعقارات إلى التدمير الجزئي أو الكلي، كما تضررت قطاعات أعمال مختلفة في الضفة الغربية نتيجة القيود والاعلاقات بين المدن وكذلك الاعلاق المتكرر للمعابر الخارجية.

ترى إدارة أركان أن هذا الحدث كان له تأثير على أنشطة الشركة التشغيلية واستثماراتها وإيراداتها ونتائج أعمالها وبعض موجوداتها، على النحو التالي:

- بلغ اجمالي قيمة تعرضات أركان في قطاع غزة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مبلغ ٢٧ مليون دولار أمريكي في حين بلغت خسائر التدني المكونة من قبل الإدارة مقابل هذه الاستثمارات ٧ مليون دولار أمريكي لتصبح صافي القيمة الدفترية ٢٠ مليون دولار أمريكي.
 - تأثرت عوامل الاقتصاد الكلي المستخدمة في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بالإضافة إلى إزدياد احتمالية تعثر العملاء. الأمر الذي أدى الى تسجيل خسائر ائتمانية متوقعة إضافية على الموجودات المالية لأركان بمبلغ يقارب ١٣.٥ مليون دولار أمريكي للعام ٢٠٢٣.
 - تراجعت الإيرادات المتحققة خلال الفترة اللاحقة لهذا الحدث بسبب عدم قدرة أركان وشركاتها التابعة على ممارسة أنشطتها بشكل اعتيادي، وخاصة الإيرادات المتحققة من بيع الأراضي وحقوق التطوير المتعلقة بشركة بوابة أريحا (شركة تابعة).
 - انخفاض أسعار الاعلاق للأسهم المحلية في بورصة فلسطين خلال الفترة اللاحقة للعدوان، الأمر الذي أدى الى تسجيل خسائر في قائمة الدخل الشامل للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل نتيجة إعادة التقييم لهذه الموجودات.
- لا يزال العدوان مستمر على قطاع غزة كما أن تأثيرات الوضع الحالي لا تزال غير واضحة وتعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، هذا وتقوم الشركة بمراقبة وتحليل الوضع باستمرار وتقييم أثر التطورات المستقبلية على النتائج المالية المستقبلية للشركة وتدفعاتها النقدية. هذا وتعتقد الادارة أنه لا يوجد أية شكوك جوهرية حول قدرة أركان على الاستمرار في أعمالها مستقبلاً.

هاتف: + 970 2 292 4444
فاكس: + 970 2 292 4445
ص.ب: رام الله 999 فلسطين

www.arkaen.ps
info@arkaen.ps