

التاريخ : 2021/08/12

السادة: سوق فلسطين للأوراق المالية المحترمين

السيد / أحمد عويضة المحترم

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الإفصاح عن البيانات المالية للنصف الأول من العام 2021

- بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام نظام الإفصاح الساري وقواعد السوق المالي، وعملاً بأحكام المادة (37) من نظام الإفصاح الساري، نرفق لكم البيانات المالية المرحلية للنصف الأول من العام 2021.

نسخة: السادة هيئة سوق رأس المال.

المدير العام



م. خالد السباعوي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
رام الله - فلسطين

القوائم المالية المرحلية الموجزة
مع تقرير المراجعة
للفترة المالية المنتهية في 30 حزيران 2021

طلال أبو غزالة وشركاه
"محاسبون قانونيون"



شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

الفهرس

الصفحة

- 1 – تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة
- 2 – قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 30 حزيران 2021 – قائمة أ
- 3 – قائمة الدخل المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2021 – قائمة ب
- 4 – قائمة الدخل الشامل المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2021 – قائمة ج
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2021 –
قائمة د
- 5 – قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2021 – قائمة هـ
- 6 – قائمة هـ
- 24-7 – إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة



تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة

السادة/ أعضاء الهيئة العامة المحترمين
شركة الإتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
رام الله - فلسطين

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لشركة الإتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة، رام الله - فلسطين، والمكونة من قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 30 حزيران 2021 وقائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حولها.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى نتيجة حول هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

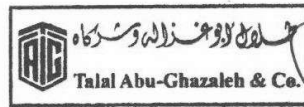
لقد جرت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

النتيجة

بناءً على مراجعتنا، لم يستترع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

فقرة توكيدية:

كما هو مبين في إيضاح رقم (7) حول فقدان السيطرة على الشركة التابعة (مينا جيو ثير مال للطاقة الجوفية) فإن البيانات المالية المرحلية الحالية لا تشمل بيانات الشركة التابعة (سابقاً).



طلال أبو غزالة وشركاه
رخصة رقم 1997/251

جمال ملحم
محاسب قانوني مرخص رقم (98/100)
رام الله في 10 تموز 2021

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة كما في 30 حزيران 2021 قائمة "أ"

	إيضاح	30 حزيران 2021 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	31 كانون أول 2020 دولار أمريكي مدققة
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات بالصافي	(3)	326,462	355,911
مشاريع تحت التنفيذ واستثمارات عقارية	(4)	18,819,706	20,442,065
موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(5)	2,061,558	2,168,678
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(6)	545,020	545,020
استثمارات في شركات حليفة	(7)	19,879	19,879
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل		18,339,306	17,476,274
مجموع الموجودات غير المتداولة		40,111,931	41,007,827
الموجودات المتداولة			
مواد بالمخزن	(8)	316,320	316,320
موجودات متداولة أخرى	(9)	2,495,353	2,966,422
مستحق من جهات ذات علاقة	(10)	1,215,602	1,169,237
عقارات معدة للبيع	(11)	157,107	157,107
ذمم مدينة		8,739,757	7,141,145
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة		2,338,993	2,490,399
النقد والنقد المعادل	(12)	5,616,462	5,606,923
مجموع الموجودات المتداولة		20,879,594	19,847,553
مجموع الموجودات		60,991,525	60,855,380
حقوق الملكية والمطلوبات			
حق ملكية حملة الاسهم			
راس المال المدفوع	(13)	32,000,000	32,000,000
احتياطي إجباري	(14)	2,254,468	2,186,978
الأرباح المدورة – بيان د		7,756,841	7,149,432
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(5ب)	(599,834)	(492,715)
مجموع حقوق الملكية		41,411,475	40,843,695
المطلوبات غير المتداولة			
مخصصات الموظفين	(15)	832,376	773,357
قروض طويلة الاجل		3,989,317	4,460,270
مجموع المطلوبات غير المتداولة		4,821,693	5,233,627
المطلوبات المتداولة			
قروض قصيرة الاجل		1,449,025	1,526,733
ذمم وأرصدة دائنة		28,134	24,627
إيرادات غير مكتسبة		63,931	11,025
مستحق لجهات ذات علاقة	(10)	1,881,941	1,275,685
مطلوبات متداولة أخرى	(16)	11,335,326	11,939,988
مجموع المطلوبات المتداولة		14,758,357	14,778,058
مجموع المطلوبات		19,580,050	20,011,685
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		60,991,525	60,855,380

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار
المساهمة العامة المحدودة
رام الله - فلسطين

قائمة الدخل المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2021 قائمة "ب"

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2020</u>
<u>إيضاح</u>	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
الإيرادات		
عوائد من استثمارات بنكية	80,509	103,174
أرباح استثمارات عقارية (17)	1,117,333	455,076
مبيعات وحدات سكنية (18)	--	240,309
إيراد إيجارات	56,081	65,409
إيرادات أخرى	54,744	155,375
مجموع الإيرادات	1,308,667	1,019,343
تكلفة الإيرادات	--	(190,331)
مجموع الربح	1,308,667	829,012
المصاريف		
مصاريف إدارية وعمومية (19)	(553,400)	(723,889)
استهلاكات (3)	(23,138)	(35,630)
مجموع المصاريف	(576,538)	(759,519)
صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	732,129	69,493
مصروف ضريبة الدخل	(57,230)	(8,887)
صافي ربح الفترة بعد الضريبة وقبل حصص حملة الأسهم غير المسيطر عليها	674,899	60,606
الربح لكل سهم		
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة (20)	2.11%	0.19%

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار**المساهمة العامة المحدودة****رام الله – فلسطين****قائمة الدخل الشامل المرحلية الموجزة****لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2021 – قائمة "ج"**

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2020</u>
<u>الإيضاح</u>	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
صافي ربح الفترة – قائمة ب	674,899	60,606
بنود الدخل الشامل		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل (5)	(107,119)	(141,737)
صافي الخسارة الشاملة للفترة	(107,119)	(141,737)
إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للفترة	567,780	(81,131)

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

ولم الله - فلسطين

قائمة التغييرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة لفترة السنة المنتهية في 30 حزيران 2021 - قائمة "د"

مجموع حقوق الملكية	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح المدورة	احتياطي إيجاري	رأس المال المدفوع
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي
40,843,695	(492,715)	7,149,432	2,186,978	32,000,000
(107,119)	(107,119)	--	--	--
674,899	--	674,899	--	--
--	--	(67,490)	67,490	--
<u>41,411,475</u>	<u>(599,834)</u>	<u>7,756,841</u>	<u>2,254,468</u>	<u>32,000,000</u>
39,817,139	(316,046)	6,066,530	2,066,655	32,000,000
(141,737)	(141,737)	--	--	--
60,606	--	60,606	--	--
--	--	(6,061)	6,061	--
<u>39,736,008</u>	<u>(457,783)</u>	<u>6,121,075</u>	<u>2,072,716</u>	<u>32,000,000</u>

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

30 حزيران 2021 (مراجعة غير مدققة)

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2021
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(إيضاح 6)
ربح الفترة
احتياطي قانوني

الرصيد كما في 30 حزيران 2021

30 حزيران 2020 (مراجعة غير مدققة)

الرصيد كما في أول كانون الثاني 2020
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(إيضاح 6)
ربح الفترة
احتياطي قانوني

الرصيد كما في 30 حزيران 2020

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة

لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2021 قائمة "د"

	إيضاح	30 حزيران 2021 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	30 حزيران 2020 دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح الفترة قبل ضريبة الدخل		732,129	69,493
تعديلات لتسوية صافي التدفقات النقدية			
بنود لا تتطلب تدفقات نقدية			
استهلاكات	(3)	28,923	38,827
مخصص تعويض نهاية الخدمة وادخار	(15)	61,452	81,204
خسائر التخلص من ممتلكات ومعدات		(74)	--
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
ذمم مدينة		(1,598,612)	(8,014)
شيكات برسم التحصيل		(711,626)	289,659
موجودات متداولة أخرى		413,840	55,348
مستحق من جهات ذات علاقة		(46,365)	(501,588)
ذمم وأرصدة دائنة		3,507	(1,164)
مطلوبات متداولة أخرى		(604,662)	(942,769)
مستحق لأطراف ذات علاقة		606,256	23,103
إيراد غير مكتسب		52,906	105,276
مكافأة نهاية خدمة الموظفين والإدخار المدفوعة	(15)	(2,433)	(1,283)
مشاريع تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية		1,622,359	632,730
العقارات المعدة للبيع		--	(85,567)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		557,600	(244,745)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء الآلات ومعدات		--	(6,687)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات		600	--
صافي التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		600	(6,687)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
قروض قصيرة الأجل		(548,661)	(566,821)
بنوك دائنة		--	817,279
صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) الواردة من الأنشطة التمويلية		(548,661)	250,458
الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال الفترة		9,539	(974)
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة		5,606,923	6,135,155
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	(12)	5,616,462	6,134,181

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

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

المدير المالي

شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

رام الله - فلسطين

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة

1. الشركة ونشاطها

تأسست شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار المساهمة العامة المحدودة (الشركة) بتاريخ 17 أيار 2005 وسجلت لدى مسجل الشركات في غزة/ فلسطين، كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (563201532) بموجب قانون الشركات لسنة 1929 وتعديلاته اللاحقة. تشمل أهداف الشركة إنشاء المجمعات التجارية والأسواق والمجمعات السكنية والفندقية والسياحية بكافة أنواعها وكذلك تخطيط وتصميم وتنفيذ وإنشاء وإدارة المدن الصناعية والسياحية إضافة إلى ممارسة العمل في التجارة العامة بما يحقق أهداف الشركة. تم إقرار القوائم المالية المرحلية الموجزة كما في 30 حزيران 2021 من قبل إدارة الشركة بتاريخ 15 آب 2021.

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

1.1. أسس إعداد القوائم المالية

- تم إعداد القوائم المالية المرحلية للشركة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.
- تم إعداد القوائم المالية المرحلية بالدولار الأمريكي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.
- تم إعداد القوائم المالية المرحلية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية بإستثناء قياس الموجودات المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع والاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية.

2.2. التغييرات في السياسات المحاسبية

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف "الجوهري" أصدر المجلس الدولي للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية لتوحيد تعريف ما هو "جوهري" ضمن المعايير كافة وتوضيح جوانب معينة من التعريف. ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تعتبر جوهرياً إذا نتج عن حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، تأثير بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول المنشأة".

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (7)

إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (7) تشمل عدد من عمليات الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو أداة التحوط، خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خالي من المخاطر (RFR). قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" - تخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء -

19 COVID

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية بتاريخ 28 أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "الإيجارات" والتي تتعلق بتخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19. تمنح هذه التعديلات إعفاءات للمستأجر من تطبيق متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) حول التعديلات المحاسبية لعقود الإيجار على تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة بشكل مباشر عن وباء COVID-19، يتعلق هذا التعديل بتخفيض مدفوعات الإيجار المستحقة قبل 30 حزيران 2021. كحل عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم اعتبار تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة عن وباء COVID-19 كتعديل على عقد الإيجار.

تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 حزيران 2020، مع السماح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية لدى الشركة.

معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد
إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية مدرجة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (17) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي رقم (4) -عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين (دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023 مع ارقام المقارنة، مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (15) قبل أو مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (17).

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني 2020 بإصدار تعديلات على فقرات (69) الى (76) من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة، توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية،
- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود عند تاريخ إعداد القوائم المالية،
- إن التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة 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.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023.

الممتلكات والألات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعنى - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020 بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الممتلكات والألات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعنى والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم إنتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة إنتاجها في الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022 على بنود الممتلكات والألات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

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

العقود الخاسرة كلفة التزامات العقود تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار 2020، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد خاسراً أو سينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". إن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.

لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الأدوات المالية - اختبار " 10 % " لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من 2018-2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (9). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها الشركة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من 1 كانون الثاني 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

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

2.3. الأسس والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب من الإدارة استخدام عدة تقديرات وإفتراضات محاسبية تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات وعرض الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ البيانات المالية. نظراً لاستخدام هذه التقديرات والإفتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات، وقد يستدعي ذلك تعديل القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في المستقبل.

فيما يلي تفاصيل الإجهادات الجوهرية التي قامت بها الشركة:

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تقوم إدارة الشركة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات وتقوم بتعديلها، إن لزم الأمر، في نهاية كل سنة مالية.

موجودات غير ملموسة

يتم إطفاء موجودات غير ملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على العمر الإنتاجي المقدر. ويتم مراجعة فترة الإطفاء مع العمر الإنتاجي المحدد في نهاية كل عام. وفي حالة وجود تغيرات في المعاملة المحاسبية يتم اعتبارها على أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية.

مخصص ضريبة الدخل

تستخدم الشركة تقديرات معينة لتحديد مخصص ضريبة الدخل. تعتقد إدارة الشركة بان هذه التقديرات والإفتراضات معقولة.

تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات عندما يصبح من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية على الشركة وتوفر إمكانية قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية. كذلك يجب توفر الشروط التالية قبل إثبات الإيرادات التالية:

إيراد مبيعات مشروع طايبو

يتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأراضي من مشروع طايبو عند انتقال المخاطر الهامة ومنافع الملكية إلى المشتري، حيث تقوم الشركة بتوقيع عقود البيع واستلام دفعة مقدمة بنسبة 20 % من قيمة العقد نقدًا وتحصل الشيكات المؤجلة لباقي ثمن الأرض لفترة تتراوح بين 5 و 6 سنوات.

إيرادات مبيعات الوحدات السكنية

تتحقق إيرادات مبيعات الوحدات السكنية عند انتقال المخاطر الهامة ومنافع الملكية للمشتري. حيث تقوم الشركة بتوقيع عقود وحدات سكنية واستلام دفعة مقدمة بنسبة 10 % من قيمة العقد بشكل نقدي واستلام شيكات بنكية مؤجلة لباقي ثمن الشقق لفترة تصل إلى 10 سنوات.

إيرادات الفوائد

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

إيرادات أرباح أسهم

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.

تحقق المصاريف

يتم قيد المصاريف عند حدوثها وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

تقوم الشركة باقتطاع مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل في فلسطين. قد يختلف الربح الضريبي عن الربح المحاسبي الظاهر في البيانات المالية بسبب إدراج إيرادات غير خاضعة لضريبة الدخل أو مصاريف لا يمكن تنزيلها من ضريبة الدخل. إن مثل هذه الإيرادات/ المصاريف قد تكون خاضعة/ يمكن تنزيلها في السنوات اللاحقة.

آلات ومعدات

تظهر الآلات والمعدات بالكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأية خسائر تدني متراكمة في القيمة الدفترية. يتم استهلاك الآلات والمعدات حسب طريقة القسط الثابت وفقاً للعمر الإنتاجي المتوقع. كما يلي:

نسبة الاستهلاك

2%	مباني
10%-20%	أثاث وتجهيزات مكتبية
5-20%	آلات ومعدات
20%	أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة مكتبية
15%	سيارات

يتم دراسة تدني القيمة الدفترية للآلات والمعدات عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم توافر إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. عند وجود أحد هذه الأدلة وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة المتوقعة استردادها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للقيمة المتوقعة استردادها وهي القيمة العادلة بعد تنزيل مصاريف البيع أو "القيمة في الاستخدام"، أيهما أعلى.

يتم احتساب ورسملة التكاليف المتكبدة لاستبدال مكونات الآلات والمعدات التي يتم التعامل معها بشكل منفصل، كما يتم شطب القيمة الدفترية لأي جزء مستبدل. يتم رسملة النفقات الأخرى اللاحقة فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالآلات والمعدات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة.

مشروع مشترك

يمثل المشروع المشترك ملكية مشتركة لعقار مملوك من قبل الشركة وشركة ذات علاقة (شركة المجموعة الأهلية للتأمين). يتم إثبات حصة الشركة في العقار وكذلك المطلوبات التي تتكدها الشركة، وحصة الشركة من المطلوبات التي يتكدها المشروع المشترك والدخل من بيع أو استخدام حصة الشركة في المشروع المشترك، وحصة الشركة من مصاريف المشروع المشترك بالإضافة إلى أية مصاريف تتكدها الشركة ذات العلاقة بملكيته في المشروع المشترك.

المشاريع تحت التنفيذ

تمثل المشاريع تحت التنفيذ كافة تكاليف إنشاء المشاريع وتشمل تصاميم الإنشاءات والأجور المباشرة والمواد والمقاولين وجزء من التكاليف غير المباشرة وتكلفة التمويل. يتم إجراء دراسة تدني في القيمة الدفترية للمشاريع تحت التنفيذ عند وجود أدلة تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه المشاريع. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمشاريع للقيمة المتوقعة استردادها.

استثمارات عقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالكلفة مضافاً إليها تكاليف الاقتناء. تتم رسملة كلفة استبدال مكونات الاستثمارات العقارية إذا استوفت شروط الاعتراف؛ ولا تشمل كلفة الاستثمارات العقارية مصاريف الخدمة اليومية. بعد الاعتراف المبدئي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث التغير.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلي عنها أو عند إيقافها عن الخدمة بشكل دائم على أن لا يكون هناك توقع لتدفق منفعة اقتصادية مستقبلية نتيجة التخلي عنها. يتم قيد أية إرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد في فترة حدوث الاستبعاد. يتم التحويل من وإلى حساب الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في استخدام العقار. عند التحويل من حساب الاستثمارات العقارية إلى حساب العقارات والآلات والمعدات تكون القيمة العادلة في تاريخ التحويل (حدوث التغير في الاستخدام) هي الكلفة المفترضة لهذه العقارات عند قيد العمليات المحاسبية اللاحقة.

عند التحويل من حساب العقارات والآلات والمعدات إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد جميع العمليات التي تمت على العقارات باستخدام السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات والآلات والمعدات حتى تاريخ التحويل.

عند التحويل من حساب العقارات الجاهزة للبيع إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد. عند اكتمال أعمال بناء أو تطوير العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها من قبل الشركة، يتم قيد الفرق بين قيمتها العادلة في ذلك التاريخ وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

عند التحويل من مخزون إلى حساب الاستثمارات العقارية، يتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة في تاريخ التحويل في بيان الدخل الشامل الموحد.

موجودات مالية

يتم تصنيف الموجودات المالية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي 39 كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحد أو موجودات مالية متوفرة للبيع.

يتم قيد الموجودات المالية عند الشراء بالقيمة العادلة ويتم إضافة مصاريف الاقتناء المباشرة في حال كون هذه الموجودات المالية متوفرة للبيع.

يتم قيد عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ الصفقة وهو تاريخ الالتزام بشراء الموجودات المالية. إن عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية هي تلك التي يتم فيها تحويل الموجودات المالية خلال الفترة المحددة وفقاً للقوانين أو وفقاً لما هو متعارف عليه في أنظمة السوق.

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل ضمن بند "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل". يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية من خلال قائمة الدخل في حال وجود النية لبيع هذه الموجودات في المستقبل القريب. يتم قيد أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية للمتاجرة في قائمة الدخل في فترة حدوث هذا التغير.

الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل مبدئياً بالكلفة ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، إلا في حال عدم التمكن من قياس القيمة العادلة بموثوقية. يظهر التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات.

يتم إدراج الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالكلفة عند عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بصورة يعتمد عليها.

القيمة العادلة

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

يتم تقدير القيمة العادلة للبنود الخاضعة للفائدة بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة باستخدام نفس أسعار الفائدة لبنود تحمل نفس الشروط وصفات المخاطر.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة في أسواق مالية بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مماثلة أو وفقاً للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة.

تدني وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم في نهاية كل سنة مالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت تدني موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة تدني ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد التدني في القيمة الدفترية على النحو التالي:

- للموجودات الظاهرة بالقيمة العادلة، يمثل التدني الفرق بين الكلفة والقيمة العادلة، بعد حسم أي خسارة تدني معترف بها سابقاً ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.
- للموجودات الظاهرة بالكلفة، يمثل التدني الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة بسعر السوق الحالي على عوائد موجودات مالية مماثلة.
- للموجودات الظاهرة بالكلفة المطفأة، فإن التدني هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

مخزون

يظهر المخزون بالكلفة بعد تنزيل أية خسائر ناتجة عن التدني في القيمة الدفترية وذلك بسبب عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية كافية. يتم إظهار المخزون بالكلفة أو القيمة المتوقع تحقيقها أيهما أقل. تمثل الكلفة كافة النفقات التي تتكبدها الشركة من أجل إيصال المخزون إلى موقعه ليكون جاهزاً للاستخدام.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يشمل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل، بعد تنزيل النقد مقيد السحب.

منافع الموظفين

يتم التخصيص لتعويض نهاية خدمة موظفي الشركة وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في فلسطين والنظام الداخلي على أساس شهر عن كل سنة عمل.

يتم التخصيص لمستحقات صندوق إيداع الموظفين على أساس مساهمة الموظف ومساهمة الشركة حيث يتم اقتطاع 5% شهرياً من الراتب الأساسي لكل موظف وتساهم الشركة بنسبة 5% من راتب الموظف الأساسي.

ذمم دائنة ومستحقات

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

عقود الإيجار

عقود التأجير التشغيلية هي التي بموجبها يحتفظ المؤجر بجميع المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية الموجودات المؤجرة. يتم إثبات مدفوعات عقد التأجير التشغيلي كمصروف ضمن بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على فترة التأجير.

المخصصات

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

العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأخرى غير الدولار الأمريكي خلال السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية وتلك التي تستحق القبض أو الدفع بالعملات الأخرى في نهاية السنة إلى الدولار الأمريكي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية. تظهر فروقات التحويل من ربح أو خسارة في بيان الدخل الشامل الموحد.

الربح لكل سهم

يتم احتساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح من خلال قسمة ربح الفترة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام. يتم احتساب الربح المخفض للسهم من خلال قسمة ربح الفترة العائد إلى حملة الأسهم العادية للشركة (بعد طرح الفوائد المتعلقة بالأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية خلال العام مضافاً إليه المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية التي كان يجب إصدارها فيما لو تم تحويل الأسهم القابلة للتحويل إلى أسهم عادية.

3. الممتلكات والألات والمعدات: يتألف هذا البند مما يلي:

المجموع	سيارات	إجهزة الحاسب الألي واجهزة مكتبية	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات مكتبية	أراضي ومباني	التكلفة:
دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	دولار أمريكي	كما في أول كانون الثاني 2021 الإستبعادات
980,647 (14,853)	115,670 --	123,526 (3,487)	154,050 (5,030)	116,559 (3,502)	470,842 (2,834)	كما في أول كانون الثاني 2021 الإستبعادات
<u>965,794</u>	<u>115,670</u>	<u>120,039</u>	<u>149,020</u>	<u>113,057</u>	<u>468,008</u>	كما في 30 حزيران 2021 (مراجعة غير مدققة)
624,736 28,923 (14,327)	92,352 7,366 --	107,346 3,540 (3,487)	127,716 1,464 (5,030)	110,422 669 (3,150)	186,900 15,884 (2,660)	الإستهلاك المتراكم كما في أول كانون الثاني 2021 الإستهلاك للسنة الإستبعادات
<u>639,332</u>	<u>99,718</u>	<u>107,399</u>	<u>124,150</u>	<u>107,941</u>	<u>200,124</u>	كما في 30 حزيران 2021 (مراجعة غير مدققة)
326,462	15,952	12,640	24,870	5,116	267,884	صافي القيمة الدفترية كما في 30 حزيران 2021 (مراجعة غير مدققة)
<u>355,911</u>	<u>23,318</u>	<u>16,180</u>	<u>26,334</u>	<u>6,137</u>	<u>283,942</u>	كما في 31 كانون الأول 2020 (مدققة)

4. مشاريع تحت التنفيذ – استثمارات عقارية:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	30 حزيران 2021	31 كانون أول 2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
مشاريع تحت التنفيذ – ب	8,607,876	8,148,071
استثمارات عقارية – ج	8,636,396	10,718,560
مباني-د	1,575,434	1,575,434
رصيد نهاية الفترة/ السنة	18,819,706	20,442,065

ب. مشاريع تحت التنفيذ:

يتألف هذا البند مما يلي:

	30 حزيران 2021	31 كانون أول 2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
مشروع برج رام الله	154,018	154,018
مشروع النادي الاجتماعي – ضاحية الاتحاد	938,289	938,289
استثمار AKA *	1,943,404	1,636,364
مشروع الماصيون جاردنز 1	1,644,142	1,895,556
مشروع الماصيون جاردنز 2	140,290	3,288,946
مشروع الماصيون جاردنز 3	3,684,060	103,673
مشروع البيت النموذجي	103,673	131,225
رصيد نهاية الفترة/ السنة	8,607,876	8,148,071

* إن الإستثمار العقاري في قبرص الشمالية نتج من التعاقد مع شركة AKA Investment Capital وهي شركة تركية تم الاستثمار معها في أحد المشاريع العقارية وذلك لإنشاء مجمع سكني راقى مكون من 39 فيلا سكنية في مدينة كارينا في قبرص التركية، وتمثل حصة شركة الاتحاد للأعمار والاستثمار ما نسبته 1/3 من أصل الاستثمار وبعدد 23 فيلا سكنية.

يتم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كل سنتين حيث كان آخر تقييم بتاريخ 31 كانون الأول 2019.

ج. استثمارات عقارية:

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات العقارية:

	30 حزيران 2021	31 كانون أول 2020
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مدققة
رصيد بداية الفترة/ السنة	10,718,560	10,703,270
إضافات	910,141	1,837,342
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	--	506,532
استبعاد استثمارات عقارية	(2,992,305)	(2,328,584)
رصيد نهاية الفترة/ السنة	8,636,396	10,718,560

تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي بقيمة عادلة 636,546 دولار أمريكي تم شراؤها بموجب

وكالات دورية غير قابلة للعزل، هذا وتعمل الشركة حالياً لتسجيل هذه الأراضي قانونياً بشهادات تسجيل (طابو).

قامت الشركة برسمة 20% من المصاريف العمومية و الادارية على الاستثمارات العقارية

د. مباني:

1- فيما يلي ملخص الحركة على المباني:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
رصيد بداية السنة	1,575,434	1,116,003
التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية	--	459,431
رصيد نهاية الفترة/السنة	1,575,434	1,575,434

2- تمثل قيمة المباني الظاهرة اعلاه مبنى مملوك مناصفة من قبل شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار والشركة الشقيقة شركة الاهلية للتأمين، تم تحويل قيمة المبنى من الممتلكات والمعدات الى المباني في الاستثمارات العقارية باستثناء الجزء من المبنى الذي تشغله الشركة.

5. موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل:

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
أسهم في شركة منازل العقارية	103,558	102,678
أسهم في شركة الأهلية للتأمين	1,458,000	1,566,000
الاستثمار في شركة Open Screenplay (إيضاح 5, ج)	500,000	500,000
رصيد نهاية الفترة/ السنة	2,061,558	2,168,678

ب. فيما يلي الحركة على حساب التغير المتراكم في القيمة العادلة:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
رصيد بداية الفترة/ السنة	(492,715)	(316,046)
التغير في القيمة العادلة	(107,119)	(176,669)
رصيد نهاية الفترة/ السنة	(599,834)	(492,715)

ج. تم بتاريخ 13 آب 2018 توقيع اتفاقية (Simple Agreement for Future Equity) مع شركة Open Screenplay Inc. (كندا)، وهي شركة مملوكة بشكل رئيسي من أطراف ذات علاقة (المدير العام للشركة) وتنص الاتفاقية على استثمار UCI مبلغ إجمالي 500,000 دولار أمريكي، وقد تم توقيع الاتفاقية من قبل رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للإعمار والاستثمار - UCI.

وصادقت الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة باجتماعها المنعقد بتاريخ 2 أيار 2018 بزيادة الاستثمارات الخارجية للشركة بما لا يزيد عن 5 مليون دولار أمريكي لما في ذلك من مصلحة للمساهمين والشركة في حال كانت ظروف الشركة المالية تسمح بذلك.

6. استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
سندات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق – Juluis Bar	545,020	545,020
رصيد نهاية الفترة/ السنة	<u>545,020</u>	<u>545,020</u>

يمثل المبلغ قيمة محفظة استثمار في سندات لشركة الاتحاد للإعمار والاستثمار في شركة Juluis Bar (شركة عالمية لتقديم الخدمات المالية).

7. استثمارات في شركات حليفة

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية	19,879	19,879
رصيد نهاية الفترة/ السنة	<u>19,879</u>	<u>19,879</u>

ب. تعمل شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار المساهمة الخصوصية المحدودة في مجال عرض وإدارة وبيع خدمات الطاقة الجوفية الحرارية وتقديم الاستشارات الفنية الخاصة بتخفيض تكاليف استهلاك الطاقة.

8. مواد بالمخزن

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
أدوات صحية وتدفئة	304,551	304,551
أخرى	11,769	11,769
رصيد نهاية الفترة/ السنة	<u>316,320</u>	<u>316,320</u>

9. موجودات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
مصاريف مدفوعة مقدماً	27,124	31,731
حسابات مدينة تحت التسوية	100,000	100,000
ضريبة القيمة المضافة والدخل	419,282	404,727
تأمينات مستردة	100,244	95,636
إيرادات مستحقة	28,132	22,461
دفعات مقدمة لشراء أراضي	1,820,571	2,245,238
ذمم رئيس مجلس الإدارة	--	66,629
رصيد نهاية الفترة/ السنة	2,495,353	2,966,422

10. مستحق من (ل) جهات ذات علاقة:

يتألف بند المستحق من جهات ذات علاقة مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
مستحق من شركة سكاى لاين	941,780	941,780
مستحق من شركة مينا جيوتيرمال للطاقة الجوفية والاستثمار	174,241	174,241
مستحق من شركة إعمار الضواحي	1,373	1,373
مستحقات من شركة Open Screen Play Inc.	98,208	51,843
رصيد نهاية الفترة/ السنة	1,215,602	1,169,237

ويتألف بند المستحق لجهات ذات علاقة مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
مستحق للمجموعة الأهلية للتأمين	(650,419)	(839,049)
مستحق لشركة انتاريو للتطوير التكنولوجي	(1,231,522)	(436,636)
رصيد نهاية الفترة/ السنة	(1,881,941)	(1,275,685)

11. عقارات معدة للبيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
البيوت النموذجية	157,107	157,107
رصيد نهاية الفترة/ السنة	157,107	157,107

12. النقد والنقد المعادل

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
نقد في الصندوق وأرصدة جارية لدى البنوك	702,170	325,027
حسابات آجلة لدى مؤسسات مالية - ب	3,886,213	4,368,965
شيكات برسم التحصيل	1,040,160	928,787
شيكات صادرة آجلة	(12,081)	(15,856)
رصيد نهاية الفترة/ السنة	5,616,462	5,606,923

ب. تمثل حسابات هذا البند ودائع لدى بنوك محلية مربوطة بشكل سنوي.

13. رأس المال المدفوع

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
رأس المال المصرح والمكتتب به	32,000,000	32,000,000
رأس المال المدفوع	32,000,000	32,000,000

ب. تم وبناء على قرار الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي بتاريخ 29 نيسان 2012 الموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% من رأس المال المدفوع والبالغ 40,000,000 دولار أمريكي ليصبح بمبلغ 32,000,000 دولار أمريكي.

14. الاحتياطي الإجمالي

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية وفقا لقانون الشركات الفلسطيني وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

15. مخصصات الموظفين

فيما يلي الحركات التي تمت على مخصصات الموظفين خلال الفترة:

	<u>رصيد</u> <u>بداية الفترة</u> (مدققة)	<u>الإضافات</u> <u>خلال الفترة</u>	<u>المدفوعات</u> <u>خلال الفترة</u>	<u>رصيد</u> <u>نهاية الفترة</u> (مراجعة غير مدققة)
تعويض نهاية الخدمة	426,434	32,538	(1,608)	457,364
صندوق ادخار الموظفين	346,923	28,914	(825)	375,012
الرصيد	773,357	61,452	(2,433)	832,376

16. مطلوبات متداولة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>31 كانون</u> <u>أول 2020</u> دولار أمريكي مدققة
مصاريف مستحقة	853,467	803,033
حجوزات ضمان حسن تنفيذ	252,426	172,389
مخصص إجازات	48,383	60,428
ذمم موظفين دائنة	345,690	475,289
ذمم مساهمين - تخفيض رأس المال وتوزيعات الأرباح	721,562	1,037,780
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	1,140,083	1,140,082
دفعات مقدمة من زبائن	7,619,533	8,248,809
مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة	353,380	1,751
ذمم دائنة أخرى	802	427
رصيد نهاية الفترة/ السنة	11,335,326	11,939,988

17. أرباح من استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>30 حزيران</u> <u>2020</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
استثمارات عقارية	3,784,225	1,532,546
التكلفة	(2,666,892)	(1,077,470)
رصيد نهاية الفترة	1,117,333	455,076

18. مبيعات وحدات سكنية:

تم قيد مبيعات وحدات سكنية بالسجلات المحاسبية بمبلغ 240,309 دولار أمريكي لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 حزيران 2020 وتم قيد كامل قيمة الضريبة المضافة على الشقق المباعة بمبلغ 38,450 دولار أمريكي وقد بلغت تكلفة الوحدات السكنية 190,331 دولار أمريكي، حيث قامت الشركة باستلام 10 % من ثمن الشقق كدفوعات مقدمة واستلام شيكات مؤجلة بباقي ثمن الشقق على فترات مختلفة تصل إلى 10 سنوات ولا يوجد مبيعات وحدات سكنية للفترة من 1 كانون الثاني 2021 وحتى 30 حزيران 2021.

19. مصاريف إدارية وعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة	<u>30 حزيران</u> <u>2020</u> دولار أمريكي مراجعة غير مدققة
رواتب ومنافع الموظفين	337,510	423,351
مخصصات الإدارة، رئيس مجلس الإدارة والأعضاء - مكافأة	92,000	--
أتعاب مهنية واستشارات	38,626	37,664
سفر ومواصلات	17,364	35,200
صحف وإعلانات وتسويق	18,840	26,758
بريد وفاكس وهاتف	8,023	12,081
تأمين	7,871	8,945
رسوم اشتراكات في مؤسسات وهيئات	22,645	40,873
قرطاسيه ومطبوعات	2,727	3,386
كهرباء ومياه	3,289	4,083
مصاريف بنكية	4,808	17,200
ضيافة ونظافة	2,562	5,523
صيانة	5,564	5,792
إيجارات	5,971	9,691
مصروف ضريبة الأملاك والمعارف	6,704	6,669
مصروفات إجتماعات الجمعية العمومية	2,145	2,644
فرق عملة	(51,635)	(10,968)
مصاريف الخدمات	26,321	27,971
تبرعات	840	64,570
أخرى	1,225	2,456
المجموع	553,400	723,889

20. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة

يتألف هذا البند مما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	674,899	60,606
عدد الأسهم المكتتب بها	32,000,000	32,000,000
الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة	2.11%	0.19%

21. معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل هذا البند المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة والتي تتضمن الشركات التابعة والحليفة 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 الشركة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في البيانات المالية هي كما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
البيان		
العلاقة		
مستحق من جهات ذات علاقة	650,419	839,049
استثمارات في شركة مملوكة من أطراف ذات علاقة (المدير العام)	500,000	500,000

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في قائمة الدخل هي كما يلي:

	<u>30 حزيران</u> <u>2021</u>	<u>30 حزيران</u> <u>2020</u>
	دولار أمريكي	دولار أمريكي
	مراجعة غير مدققة	مراجعة غير مدققة
رواتب الإدارة العليا	175,664	125,174
تعويض نهاية الخدمة	15,891	10,970

22. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتألف الموجودات المالية من البيانات المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والنقد والنقد المعادل بينما تتألف المطلوبات المالية من بعض الذمم والأرصدة الدائنة.

لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

23. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

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

مخاطر أسعار الفائدة

ان الشركة معرضة لخطر التغير في اسعار الفائدة على الودائع قصيرة الاجل الخاضعة للفائدة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في 30 حزيران 2021.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية التي تشمل موجودات متداولة أخرى (إيضاح 9). إن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته والتي تساوي القيمة الدفترية لهذه الموجودات المالية.

مخاطر السيولة

تعمل الشركة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر السيولة النقدية. تستحق الذمم والأرصدة الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى خلال فترة أقل من سنة.

مخاطر العملات

تحفظ الشركة بمعظم موجوداتها ومطلوباتها المالية بالدولار الأمريكي كذلك تعمل الشركة على دفع معظم مصاريفها بالدولار الأمريكي.

24. إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي في إدارة رأس المال في الحفاظ على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء التغيرات في الأوضاع الاقتصادية. قامت الهيئة العامة بتاريخ 4/29/2012 بالموافقة على تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 20% ليصبح من 40,000,000 دولار أمريكي إلى 32,000,000 دولار أمريكي.

يتألف رأس مال الشركة من رأس المال المدفوع والأرباح المدورة والاحتياطيات الأخرى بمجموع 41,411,475 دولار أمريكي كما في 30 حزيران 2021 مقابل 40,843,695 دولار أمريكي كما في 31 كانون الأول 2020.

25. تركيز المخاطر في المنطقة الجغرافية

تمارس الشركة أنشطتها في فلسطين. إن عدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي في المنطقة يزيد من خطر ممارسة الشركة لأنشطتها ويؤثر سلباً على أدائها وعلى القدرة على استرداد موجوداتها.

26. أحداث كوفيد 19

تم تأكيد وجود فايروس كورونا (كوفيد - 19) خلال شهر كانون الثاني 2020 والذي انتشر لاحقاً في العديد من البلدان حول العالم. أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الحدث على أنه وباء عالمي (جائحة). وقد أثر هذا الوباء على العديد من القطاعات الاقتصادية خلال الربع الأول من العام 2020.

قامت إدارة الشركة بدراسة مخاطر التعرض للشركة لمثل تلك الأحداث وكذلك قامت بتقييم الآثار المتوقعة على أعمال الشركة من أجل مراجعة وتقييم المخاطر المحتملة الناشئة عن هذا الحدث. بما يشمل مراقبة تأثير هذا الحدث على أعمال الشركة بشكل مستمر ودراسة أثر هذا الحدث على التقديرات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة الشركة المتعلقة بمخاطر الائتمان والمدخلات المستخدمة لإحتساب الخسائر المتوقعة للموجودات المالية وتقييم الاستثمارات العقارية.

كما أجرت الشركة تقييم حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ضمن الظروف الاقتصادية الحالية باستخدام كافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالة عدم التأكد المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للشركة ورأس المال والسيولة. والأثر المتفاجم للوباء إلا أنه في الوقت الراهن تشير المعلومات الى أن الشركة لديها موارد كافية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر الى حد كبير

ولم يتغير بشكل مادي للاستمرار في مزاولة اعمال الشركة منذ بداية السنة المالية ونتيجة لذلك فقد أعدت هذه البيانات المالية بما يتوافق مع أساس مبدأ الأستمرارية. كما خلصت إدارة الشركة الى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات او نتائج الاعمال ضمن هذه البيانات المالية المرحلية للفترة المنتهية في 30 حزيران 2021

وستحتاج إدارة الشركة الى المتابعة بعناية لمتطلبات القياس والأعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات الشركة مستقبلا حيث لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الجائحة غير مؤكد حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت بما يشمل إجراءات الاغلاق المستمر أو انتهاء الإغلاق أو اعتماد التطعيم على مستوى مناطق السلطة الفلسطينية. ، ونظرا لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي فإنه لا يمكن إجراء تقدير موثوق للأثر المالي في الوقت الحالي على هذه البيانات المالية المرفقة ، ولربما قد يكون هناك تدني في قيمة موجودات الشركة وانخفاض على إجمالي الإيرادات بما يؤثر على البيانات المالية في الفترات المالية اللاحقة بعد تاريخ هذه القوائم المالية.