

شركة العبور للاستثمار العقاري

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

وكذا تقرير مراقب الحسابات

شركة العبور للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

صفحة	المحتويات
-	- تقرير مراقب الحسابات
١	- المركز المالي
٢	- قائمة الدخل
٣	- قائمة الدخل الشامل
٤	- قائمة التغير في حقوق الملكية
٥	- قائمة التدفقات النقدية
٢٧-٦	- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة.

وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية. و إننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية

الرأي

ومن رأينا ان القوائم المالية المشار اليها أعلاه تعبر بعدالة و ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة العبور للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مدى الالتزام بالمتطلبات القانونية الأخرى

- تمسك الشركة بحسابات منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباتة فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ماهو وارد بتلك الحسابات
- البيانات الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحة التنفيذية متفقة مع ماهو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات

د/ احمد الصاوي

س.م.م: ١٢٤٢٩

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٨٧

المكتب الدولي للمحاسبة والمراجعة

أحمد الصاوي
محاسب قانوني
س.م.م: ١٢٤٢٩

القاهرة في ١٤ مارس ٢٠٢١

شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٤ ٦٢٣ ٠٦٠	٨ ٤١٣ ٩٩١	(٤)	الأصول الثابتة
٤ ٦٢٣ ٠٦٠	٨ ٤١٣ ٩٩١		إجمالي الأصول غير المتداولة
٤٦ ٥٠٠ ٠٩٢	٤١ ٨٨٩ ٤٢٣	(٥)	<u>الأصول المتداولة</u>
١٦ ٧٦٦ ٤٧٣	١٥ ٥٧٣ ٧٧٦	(٦)	أعمال تحت التنفيذ
١٢ ٧٨٤ ١٢٧	١٥ ١٤٤ ٣٥٨	(٧)	العملاء و أوراق القبض
٤ ١٦٥ ٩٧١	١ ٥٢٧ ٨٣٨	(٨)	المدينون و ارصدة مدينة اخرى
٣ ٦٣٨ ٦٣١	٢ ٤١١ ٨٠٧		المخزون
١ ٨٩٤ ٩٥٢	١ ١٠٠ ١٧٨		خطابات ضمان
	٢٢٩ ٩٩٧		استثمارات عقارية
٢٣ ٢٧٦ ٩٠٠	٢٥ ٠٢٣ ٤٨٩	(٩)	إيرادات مستحقة
١٠٩ ٠٢٧ ١٤٦	١٠٢ ٩٠٠ ٨٦٦		ارصدة لدى البنوك و النقدية في الصندوق
١١٣ ٦٥٠ ٢٠٦	١١١ ٣١٤ ٨٥٧		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية</u>
٢٩ ٣٨٠ ٨٤٥	٢٩ ٣٨٠ ٨٤٥	(١٠)	رأس المال المصدر و المدفوع
١ ٩٩٥ ١٨٢	٢ ١٣٢ ٥٩٥	(١١)	احتياطي قانوني
٧٧٧ ١٥٨	٧٧٧ ١٥٨		احتياطي عام
٥٤٩ ٠٩٥	٤٨٧ ٧١٠		ارباح مرحلة
٢ ٠١٥ ١٦٥	٢ ٠٦٢ ٩٤٢		صافي الربح خلال العام
٣٤ ٧١٧ ٤٤٥	٣٤ ٨٤١ ٢٥١		إجمالي حقوق الملكية
			<u>الالتزامات الغير متداولة</u>
٨ ٧٦٥ ٥٦٥	٨ ٧٦٥ ٥٦٥	(١٢)	قروض طويلة الأجل من المساهمين
٨ ٧٦٥ ٥٦٥	٨ ٧٦٥ ٥٦٥		إجمالي الإلتزامات الغير متداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
٢٣ ٢٨٦ ٩٩٠	٢٩ ٤٣٥ ٤٠٠		إيرادات موجلة
٢٦ ٤٠٢ ٤٩٩	١٠ ٣١٤ ٣٢١		صلاء دفعات مقدمة
٧ ٣٥٣ ٢٢٨	٨ ٦٧٤ ٤٣٢	(١٣)	الدائنون و ارصدة دائنة اخرى
٢ ٣١٧ ٢٧٧	٧ ٥٣٤ ٤٢٧	(١٤)	مقاولوا الباطن و اوراق الدفع
-	١٠ ٩٤٢ ٢٥٩		بنوك سحب على المكشوف
٨٠٧ ٢٠٢	٨٠٧ ٢٠٢	(١٥)	مخصصات
٧٠ ١٦٧ ١٩٦	٦٧ ٧٠٨ ٠٤٢		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٧٨ ٩٣٢ ٧٦١	٧٦ ٤٧٣ ٦٠٧		إجمالي الإلتزامات
١١٣ ٦٥٠ ٢٠٦	١١١ ٣١٤ ٨٥٧		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية و تقرأ معها.

* مرفق تقرير مراقب الحسابات

رئيس مجلس الإدارة

الاستاذ/يسري علي محمد عبد الواحد

يسري علي محمد عبد الواحد



شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

من ٢٠١٩/٠١/٠١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	من ٢٠١٩/١٠/٠١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	من ٢٠٢٠/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	من ٢٠٢٠/١٠/٠١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٧ ٧٨٥ ١٣٨	٩ ٧٨٥ ٣٢٠	٦٤ ٨٢٦ ٤٨٠	٩ ٠١٦ ٥٧٨	
٥ ٦٨٣ ٦٧١	٢ ١٥٩ ٦٠٠	١٠ ٨٦٣ ٣٥٠	٧ ٤٤٤ ٥٧٠	
٦٣ ٤٦٨ ٨٠٩	١١ ٩٤٤ ٩٢٠	٧٥ ٦٨٩ ٨٣٠	١٦ ٤٦١ ١٤٨	
(٥٢ ٤٨٦ ٢١٨)	(٧ ٧٥٧ ٩٥٨)	(٥٧ ٤٩١ ٨٢٥)	(٦ ٣٤٠ ٧٦٢)	
(١ ١٤٠ ٣١٣)	(٢ ١١١ ١٥٠)	(٦ ٤٥٤ ٨٥٤)	(٥ ٨٠٨ ٠٤٩)	
(١ ٩٤٧ ٨٢١)	(٥٤١ ٨٢٢)	(٢ ٣٠٢ ٠٨٥)	(٥ ٨٢ ٥٥٦)	
(٥٥ ٥٧٤ ٣٥٢)	(٨ ٥١٠ ٩٣٠)	(٦٦ ٢٤٨ ٧٦٤)	(١٢ ٧٣١ ٣٦٧)	
٧ ٨٩٤ ٤٥٧	٣ ٤٣٣ ٩٩٠	٩ ٤٤١ ٠٦٦	٣ ٧٢٩ ٧٨١	
٦٥١ ٢٣٣	٢٢٩ ٠٨٧	١ ٣٧٠ ٤٣٣	٣٤٦ ٣٠٠	
١٣٣ ٥٠٧	٦١ ١٧٢	-	-	
١٥١ ١٠٤	-	١٦٥ ١٥٦	٦٢ ٣٦٩	
٩٣٥,٨٤٤	٢٩٠,٢٥٩	١,٥٣٥,٥٨٩	٤٠٨,٦٦٩	
(٥ ٦١٥ ٧١٠)	(١ ٥٤٩ ٢٥٧)	(٧ ٤٥٨ ٨١٥)	(٢ ٢٠٦ ٨٢٦)	(١٦)
(٣٧٩ ١٨١)	(١٤١ ٩٩١)	(٧٠٣ ١٧٧)	(٧٨ ٥٢٧)	
(٨٧ ١٣٣)	(٢٣ ٤٣٠)	(١٥٢ ٨٠٢)	(٥٣ ٧٣٨)	
(٦ ٠٨٢ ٠٢٤)	(١ ٧١٤ ٦٧٨)	(٨ ٣١٤ ٧٩٤)	(٢ ٣٣٩ ٠٩١)	
٢ ٧٤٨ ٢٧٧	٢ ٠٠٩ ٥٧١	٢ ٦٦١ ٨٦١	١ ٧٩٩ ٣٥٩	
٧٣٣ ١١٢	-	٥٩٨ ٩١٩	-	
٢ ٠١٥ ١٦٥	٢ ٠٠٩ ٥٧١	٢ ٠٦٢ ٩٤٢	١ ٧٩٩ ٣٥٩	
٠,٣٤	٠,٣٤	٠,٣٥	٠,٣١	(١٧)

إيرادات الاعمال
إيراد المقاولات
إيراد الاستثمار العقاري
اجمالي إيرادات الاعمال

تكاليف الاعمال
تكاليف المقاولات
تكاليف الاستثمار العقاري
اهلاك اصول التشغيل
اجمالي تكاليف القطاعات
مجمل الربح

يضاف:
عائد ودائع و حسابات بنكية
ارباح رأسمالية
إيرادات اخرى

اجمالي
يخصم:

المصروفات العمومية و الادارية
فوائد مدينة
اهلاك الاصول الثابتة الادارية

اجمالي

صافي ربح العام قبل الضرائب
يخصم:

ضرائب الدخل

صافي ربح العام بعد الضرائب

تصيب السهم في الأرباح / (الخسائر)

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة
الاستاذ امير عني محمد عبد الواحد

(Handwritten signature)



شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

من ٢٠١٩/٠١/٠١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٠/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم
٢٠١٥ ١٦٥	٢٠٦٢ ٩٤٢	صافي ارباح العام
-	-	يضاف: الدخل الشامل الأخر
<u>٢٠١٥ ١٦٥</u>	<u>٢٠٦٢ ٩٤٢</u>	أجمالي الدخل الشامل عن العام

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

الاستاذ/يسري على محمد عبد الواحد



شركة العصور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	الأرباح (التفصيل) المرحلة	صافي ربح (خسارة) العام	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	رأس المال المدفوع	إيضاح رقم
٣٤٦٠٢٨٨٣	٢٥٩٧٤٤٤	-	٧٧٧١٥٨	١٨٤٧٤٣٦	٢٩٣٨٠٨٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	(١٤٧٧٤٦)	-	-	١٤٧٧٤٦	-	تدعيم الاحتياطي القانوني
(١٩٠٠٦٠٣)	(١٩٠٠٦٠٣)	-	-	-	-	توزيعات أرباح عام ٢٠١٨
٢٠١٥١٦٥	-	٢٠١٥١٦٥	-	-	-	صافي ربح العام
٣٤٧١٧٤٤٥	٥٤٩٠٩٥	٢٠١٥١٦٥	٧٧٧١٥٨	١٩٩٥١٨٢	٢٩٣٨٠٨٤٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٣٤٧١٧٤٤٥	٢٥٦٤٢٦٠	-	٧٧٧١٥٨	١٩٩٥١٨٢	٢٩٣٨٠٨٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
(١٩٣٩١٣٦)	(١٣٧٤١٣)	-	-	١٣٧٤١٣	-	تدعيم الاحتياطي القانوني
(١٩٣٩١٣٦)	(١٩٣٩١٣٦)	-	-	-	-	توزيعات أرباح عام ٢٠١٩
٢٠٦٢٩٤٢	-	٢٠٦٢٩٤٢	-	-	-	صافي ربح العام
٣٤٨٤١٢٥١	٤٨٧٧١١	٢٠٦٢٩٤٢	٧٧٧١٥٨	٢١٣٢٥٩٥	٢٩٣٨٠٨٤٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

* الإيضاحات المرتبطة تعتبر جزءاً متكاملاً للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

الاستاذ ايسري علي محمد عبد الواحد



شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

من ٢٠١٩/٠١/٠١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	من ٢٠٢٠/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٠١٥١٦٥	٢٠٦٢٩٤٢		صافي الأرباح
(٦٥١٢٣٣)	(١٣٧٠٤٣٣)		عائد ودائع و حسابات بنكية
٢٠٣٤٩٥٤	٢٤٥٤٨٨٨		اهلاك اصول ثابتة
١٤٧٧٤٦	١٣٧٤١٣		الاحتياطي القانوني
(١٣٣٥٠٧)	-		ارباح راسمالية
٣٤١٣١٢٥	٣٢٨٤٨١٠		ارباح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل
(٦٦٥٨٣٠٤)	٤٦١٠٦٦٩		التغير في اعمال تحت التنفيذ
١١٣٩٣٢٢	٢٦٣٨١٣٣		التغير في المخزون
٥٨٧٦٧٦٢	١١٩٢٦٩٧		التغير في العملاء و اوراق القبض
٣٠٠٠٠٠٠	٧٩٤٧٧٤		التغير في الاستثمارات العقارية و دفعات مقدمة للشراء
(٤٦٣٤٦٢٦)	(٢٣٦٦٢٣١)		التغير في المدينون
(١٤٩٦١٧٨)	١٢٢٦٨٢٤		التغير في خطابات الضمان
(٤٦٠٦٢٥)	(٢٢٣٩٩٧)		التغير في ايرادات مستحقة
٢٦٧٦٦٧	(٣٨٥١٥٩٠)		التغير في ايرادات موجلة
(١٩٦٨٤٤٤)	١٣٢١٢٠٣		التغير في الدائنون
(٤٩٥٧١٢)	١٠٩٤٢٢٥٩		التغير في بنوك سحب على المكشوف
١٢٣٧٨٦٣	(١٦٠٨٨١٧٨)		التغير في عملاء دفعات مقدمة
(٥٠٠٠٠٠)	٥٢١٧١٥٠		التغير في الموردين و اوراق الدفع
(١٢٧٩١٥٠)	-		التغير في قروض طويلة الاجل
	٨٦٩٨٥٢٣		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
٦٥١٢٣٣	١٣٧٠٤٣٣		التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(٢٠٦٣٨٨٥)	(٦٢٤٥٨١٨)		عائد ودائع و حسابات بنكية
١٣٣٥٠٧	-		مدفوعات لشراء اصول ثابتة
(١٢٧٩١٤٥)	(٤٨٧٥٣٨٥)		مبيعات اصول ثابتة
(١٩٠٠٦٠٣)	(١٩٣٩١٣٦)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(١٤٧٧٤٦)	(١٣٧٤١٣)		التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(٢٠٤٨٣٤٩)	(٢٠٧٦٥٤٩)		توزيعات ارباح عام ٢٠١٩
(٤٦٠٦٦٤٤)	١٧٤٦٥٨٩		تدعيم الاحتياطي القانوني
٢٧٨٨٣٥٤٤	٢٣٢٧٦٩٠٠		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
٢٣٢٧٦٩٠٠	٢٥٠٢٣٤٨٩		صافي التغير في النقدية و ما في حكمها خلال العام
			النقدية و ما في حكمها في بداية العام
			النقدية و ما في حكمها في نهاية العام

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

الاستاذ/يسري علي محمد عبد الواحد



شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

- تأسست شركة العبور للاستثمار العقاري " شركة مساهمة مصرية " وفقا لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و تم قيدها في ادارة السجل التجارى بمدينة القاهرة تحت رقم (٢٨٦٤١٦) بتاريخ ١١/١٢/١٩٩٤ و اسهم الشركة مقيدة ببورصة الاوراق المالية.

- مدة الشركة ٢٥ عاما تبدا من تاريخ القيد بالسجل التجارى و المركز الرئيسى للشركة و محلها القانونى فى مدينة القاهرة و يجوز لمجلس الادارة ان ينشئ فروعاً او مصانع او مكاتب او توكيلات او منافذ توزيع فى مصر او فى الخارج.

- تم قيد الشركة فى السجل التجارى برقم ٣٤ فى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ سجل تجارى الهيئة الإقتصادية لقناة السويس.

- تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الادارة فى ١٣ مارس ٢٠٢١.

الغرض من الشركة حسب الوارد بالعقد:

- القيام بأعمال المقاولات المتكاملة فى مجال مشروعات الاسكان و التعمير و المبانى العامة لحسابها او لحساب الغير.

- شراء الاراضى و تقسيمها و بيعها و ما يستلزم ذلك من اعمال المرافق و البنية الاساسية.

- اقامة المشروعات الصناعية و الترفيهية و السياحية لحسابها او لحساب الغير.

- اقامة المشروعات السكنية و بيع وحداتها او تاجيرها لحسابها او لحساب الغير.

- أنشطة الاستيراد و التوكيلات التجارية و التوريدات العمومية. كما يجوز للشركة ان تكون لهل مصلحة او تشترك

بأى وجه من الوجوه مع الشركات و الافراد و غيرها و التى تزاول اعمالاً شبيهة باعمالها او التى قد تعاونها فى

تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج كما يجوز لها ان تندمج فى الهيئات السالفة الذكر او تشتريها او تلحقها

بها و ذلك طبقاً لاحكام القانون و لائحته التنفيذية.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

ب- أسس القياس

أعدت القوائم المالية طبقاً لأساس التكلفة التاريخية،

ج- عملة التعامل والعرض

تم عرض القوائم المالية بالجنيه المصري ولا توجد معاملات بالعملة الأجنبية.

د- إستخدام التقديرات والحكم الشخصي

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة إستخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها. تمثل نتائج التقديرات والإفتراضات الأساس في تكوين الحكم الشخصي الخاص بالقيم الدفترية للأصول والإلتزامات بطريقة أكثر وضوحاً من مصادر أخرى. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

٣- أهم السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية :-

٣-١ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية على أساس أسعار الصرف الساريه وقت التعامل. وفي تاريخ المركز المالي يتم ترجمة أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف الساريه في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن الترجمة بقائمة الدخل.

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

١-٢-٣ الاعتراف والقياس

- يتم إثبات الأصول الثابتة المملوكة والتي يحتفظ بها لاستخدامها في الخدمات أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتظهر الأصول الثابتة بالميزانية بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك ، والخسائر المجمعة الناتجة عن الإنخفاض في قيم الأصول " Impairment " (٣-٥)، هذا وتتضمن تكلفة الأصل كافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل واللازمة لتجهيزه إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في الغرض الذي قررت الإدارة اقتناء الأصل من أجله وفي موقعه.
- عندما يتكون الأصل من مجموعة من المكونات الرئيسية التي تختلف أعمارها الإنتاجية، يتم اعتبار كل من هذه المكونات أصلاً بذاته.
- يتم تسجيل الأصول في مرحلة الإنشاء للإنتاج أو للإيجار أو للأغراض الإدارية بالتكلفة مستقلاً منها الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة، وتتضمن التكلفة أتعاب المهنيين وكافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل. هذا ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من إعدادها للإستخدام في الغرض المحدد لها.
- بالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخليا تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة و التكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إنشاؤها من أجله. وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول .

٢-٢-٣ النفقات اللاحقة على الاقتناء

- يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد إستبعاد تكلفة المكون المستبدل وذلك عند تكبد الشركة لتكلفة الإحلال وبشرط ان يكون من المحتمل تدفق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون وأن يمكن قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. وفيما عدا ذلك فإن كافة النفقات الأخرى يتم تحميلها بقائمة الدخل كمصروف عند تكبدها.

٣-٢-٣ الإهلاكات

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت حيث تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية مطروحا منها مجمع الإهلاك بالإضافة إلى الخسارة الناتجة عن الاضمحلال ، وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة (فيما عدا الأراضي حيث لا يتم إهلاكها) :

وفيما يلي نسب الإهلاك المطبقة لكل بند من بنود الأصول الثابتة:

النسبة	الأصل
%٢	مباني وانشاءات
%٢٠	الالات ومعدات
%٢٠	سيارات ووسائل نقل
%٢٠	أجهزة مكتبية واثاث
%٢٥	خشب وقمط وحديد
%٢٥	مباني مؤقتة

ولم تظهر لنا مؤشرات أو دلائل تبين وجود خسائر اضمحلال في قيمة هذه الأصول طبقاً لمعيار المحاسبة

المصري رقم (٣١)

٣-٣ العملاء والمدينون

يتم تسجيل العملاء والمدينون وأوراق القبض بالقيمة الفعلية مخصوماً منها المخصص المناسب للمبالغ التي من المتوقع عدم تحصيلها ويتم تبويبها ضمن الأصول المتداولة.

بالنسبة عملاء الاستثمار العقاري فقد تم إثبات تحميل العميل بقيمة الوحدة التي تخصه بعد خصم مقدم الحجز وذلك وفقاً لما ينص عليه العقد ويتم سداد المتبقي عليه من قيمة الوحدة شهرياً أو ربع سنوي وذلك وفقاً للعقد المبرم بين الشركة والعميل.

أما فيما يخص عملاء المقاولات فقد تم التعامل مع العملاء بناء على ما يرد إلى الشركة من مستخلصات وتم إثبات المستحق للشركة بعد خصم التأمين وذلك وفقاً للعقد المبرم بين الشركة والعميل .

٤-٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتضمن أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع تحت الطلب التي لها تواريخ استحقاق لمدة لا تزيد عن ثلاث شهور من تاريخ الشراء وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

٥-٣ المخزون

- تم تقييم المخزون على أساس التكلفة اوصافي القيمة البيعية ايهما اقل وتم تحديد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادية مخصصاً منه التكاليف التقديرية اللازمة للالتزام واي تكاليف اخرى لاتمام عملية البيع.
- تم ادراج الوحدات التامة وغير المباعة ضمن المخزون طبقاً للاسس المطبقة خلال الاعوام السابقة.

٦-٣ الاعمال تحت التنفيذ

تم حصر التكاليف التي تم انفاقها على اي من مشروعات الشركة وادراجها كأعمال تحت التنفيذ وتتضمن التكلفة كل النفقات المرتبطة مباشرة بتجهيز الاصل للغرض المخصص من اجله وتم اضافة المشروعات تحت التنفيذ الى الاصول عندما تصبح مستكملة وجاهزة.

٧-٣ الانخفاض في قيمة الأصول (Impairment)

أ- الأصول المالية

يتم اعتبار الأصل المالي به انخفاض إذا كانت هناك أدلة موضوعية تبين أن هناك حدث أو أكثر يؤدي إلى تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل . يتم حساب خسارة الانخفاض المتعلقة بأصل مالي تم قياسه بالتكلفة المستهلكة بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية. يتم احتساب خسائر الانخفاض المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع بالاستعانة بالقيمة العادلة الحالية .

يتم اختبار الانخفاض للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل مستقل. يتم التقدير للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الائتمان. يتم الاعتراف بكافة خسائر الانخفاض في قائمة الدخل. يتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل.

يتم إلغاء خسائر الانخفاض إذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الانخفاض المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل. ويتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

ب- الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الاستثمارات العقارية والوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد وجود أي مؤشر لانخفاض. يتم تقدير القيمة الإسترادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر لانخفاض. يتم تقدير القيمة الإسترادية في تاريخ كل ميزانية للشهرة والأصول غير الملموسة التي لها أعمار غير محددة أو غير المتاحة للاستخدام.

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإسترادية. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. ويتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في قائمة الدخل.

تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل .

يتم مراجعة خسائر الاضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ القوائم المالية لمعرفة مدى وجود مؤشرات لانخفاض الخسارة أو غم وجودها وتم عكس اثر خسائر الاضمحلال اذا حدث تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاسترشادية وتم عكس خسارة الاضمحلال الى حدود القيمة الدفترية للأصل بما لا يتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم حسابها بعد خصم الاهلاك او الاستهلاك اذا كانت خسارة الاضمحلال في القيمة لم يتم الاعتراف بها.

٨-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلتزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يتطلب تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الإلتزام و يمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود و المخاطر المتعلقة بالإلتزام إذا كان ذلك ملائماً.

هذا ويتم مراجعة رصيد المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

٩-٣ الدائون وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الدائون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة حيث يتم إثبات الإلتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن الخدمات والمواد المستلمة.

١٠-٣ تحقق الإيراد

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص بالوحدات السكنية والخدمية والفيلات عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتسليم الفعلي للوحدات المباعة ولا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية وكذلك في حالة إمكانية قياس قيمة تلك الإيرادات بصورة دقيقة وكذلك إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو ستحملها المنشأة مستقبلاً فيما يتعلق بالمعاملة.

١١-٣ الاحتياطي القانوني

تم تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة ٥% من الأرباح وفقاً للقانون، ويقف هذا الاقتطاع إذا بلغ مجمع الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر وما زال رصيد الاحتياطي أقل من ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر.

١٢-٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل والمصروفات العمومية والإدارية وأي مصروفات أخرى وإدراج تلك المصروفات ضمن قائمة الأرباح والخسائر وذلك في العام الذي تحققت فيه تلك المصروفات.

١٣-٣ المحاسبة عن ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة الدخل عن العام والضريبة المؤجلة ويتم إثباتها بقائمة الدخل عن العام باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية، هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية بالإضافة للفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة

ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة الناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للاصول والالتزامات طبقاً
للاساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للاساس الضريبي ، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة
المتوقعة لتحقيق او تسوية قيمة الاصول والالتزامات باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ اعداد القوائم المالية
ويتم الاعتراف بالاصول الضريبية المؤجلة للشركة عندما يكون هناك طمانينة بإمكانية تحقيق ارباح تخضع للضريبة
في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الاصل ، ويتم تخفيض قيمة الاصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء
الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية خلال السنوات التالية

٣-١٤ قائمة التدفقات النقدية وما في حكمها

تم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة ، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما
في حكمها الأرصدة النقدية بالخبزينة وتلك المودعة بالبنك والتي تتضمن حسابات جارية بالبنوك كما هو وارد بالإيضاح
رقم (١٠)

الإجمالي	مبني مورقة بالمواقع	خشب وقط و حديد	اثاث و مفروشات و سكن	اجهزة و معدات مكتبية	سيارات و وسائل نقل	الالات و المعدات	مبني و انشاءات
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٧.١٩٤٢	٥٤٧.٤٦٨	١٤٢٤٤.٤١٧	١٦٨.٤٩١	٩١٤.٣٥٦	٢٢٤٦.٦١٠	١٥٢٢.٩٣٤	٥٧.٦٦٦
٦٢٤٥٨١٨	١.٥٥.٠٠٠	٣٢.٦٦١	-	٢٨٣.١٥٧	٣٦٠.٠٠٠	١٦٥.٠٠٠	٥٣٠.٠٠٠
٢٥٩٤٧٧٦٠	٦٥٢.٤٦٨	١٤.٢٧٧.٠٧٨	١٦٨.٤٩١	١.١٩٧.٥١٣	٢.٦٠٦.٦١٠	١.٦٨٧.٩٣٤	٥.٢٥٧.٦٦٦
١٥.٠٧٨.٨٨٠	٤١٥٧.٠٢	١٠.٣٢٥.٦٧٣	١٦٧.٧٣٢	٨٠.٦٥٢٦	١.٩٤٨.٣٠٥	١.٣٨٥.٣٤٦	٢٩.٥٩٦
٢.٤٥٤.٨٨٩	٦٥.٦٧٢	١.٩٨٧.٨٨٨	٦٠	٨٣.٨٤١	٢١٤.٢١٦	٨٤.٣٩١	١٨.٨٢١
١٧.٥٣٣.٧٦٩	٤٨١.٣٧٤	١٢.٣١٣.٥٦١	١٦٧.٧٩٢	٨٩.٠٣٦٧	٢.١٦٢.٥٢١	١.٤٦٩.٧٣٧	٤٨.٤١٧
٨.٤١٣.٩٩١	١٧١.٠٩٤	١.٩٦٣.٥١٧	٦٩٩	٣٠.٧١٤٦	٤٤٤.٠٨٩	٢.١٨١.٩٩٧	٥٣.٩٢٤٩

صافي القيمة المكتوية في ٣١/١٢/٢٠٢٠ م

التكلفة في ٣١/١/٢٠٢٠ م
الإضافات خلال العام
اجمالي التكلفة في ٣١/١٢/٢٠٢٠ م
الإهلاك :
مجموع الإهلاك في ١/٠١/٢٠٢٠ م
إهلاك العام
مجموع الإهلاك في ٣١/١٢/٢٠٢٠ م

٥- أعمال تحت التنفيذ

<u>٢٠١٩/١٢/٣١م</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١م</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦ ٧٢٥ ٨٥٥	٦ ٨٥٩ ٨٨٤	عمارة ٤ بلوك ١٨٠٠٧
٦ ٥٨٨ ٠٧٠	٦ ٦٤٣ ٨٤١	عمارة ١٩٤ - التجمع الخامس
٦ ١٩٣ ١٩١	٦ ٩٥١ ٣٧٩	عمارة ٩ بلوك ١٨٠٦٢
٤ ٧٨٨ ١٨٩	١ ١٩٢ ٦٣٢	فيلا ١٤ بلوك ١٦٠٤٧
٤ ١٤١ ٨٨٨	٣ ٥٧٤ ٠٢٦	عمارة ٧٣ - التجمع الخامس
٣ ٥٠١ ٣٠١	٣ ٤٥٠ ٥٠٦	عمارة ٧٩ - التجمع الخامس
٣ ٤١١ ٧٢٦	٣ ٥٠١ ٣٠١	عمارة ٢٧ - التجمع الخامس
٣ ٤١١ ٦٦٦	٣ ٥٧٣ ٩٦٦	عمارة ٧١ - التجمع الخامس
٣ ٢٨٨ ٢٠٦	٤ ١٤١ ٨٨٨	عمارة ٦ - التجمع الخامس
-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	جامعة أكتوبر
١ ٥٠٠ ٠٠٠	-	مشروع تبارك
١ ٥٠٠ ٠٠٠	-	مشروع جامعة أكتوبر
١ ٤٥٠ ٠٠٠	-	مشروع الجازي
<u>٤ ٦٥٠ ٠٩٢</u>	<u>٤١ ٨٨٩ ٤٢٣</u>	الاجمالي

٦- عملاء واوراق قبض

<u>٢٠١٩/١٢/٣١م</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١م</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٠ ٨٤٩ ٤٥٧	٣ ١٧٢ ٠٦١	عملاء المقاولات
٤ ٣٦٨ ٩٢٢	١١ ٥٢٩ ٠٩٠	عملاء استثمار عقاري
١ ٥٤٨ ٠٩٤	٨٧٢ ٦٢٥	اوراق القبض
<u>١٦ ٧٦٦ ٤٧٣</u>	<u>١٥ ٥٧٣ ٧٧٦</u>	الاجمالي

٧- مدينون وارصده مدينة اخرى

<u>٢٠١٩/١٢/٣١ م</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١ م</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ١٧٠ ٦٢٠	٦ ٣٧٦ ٨٢٧	تأمينات لدى الغير - تأمين ابتدائي
٢ ٨٢٣ ٥٣٨	٢ ٨٢٣ ٥٣٨	ارصدة مدينة تحت التسوية
٤ ٨١٧ ٢٣١	٢ ٣٥٤ ٨٥٧	تأمينات لدى الغير - تأمين نهائي
١ ٧١١ ٨٧٧	٢ ٢٨٢ ١٦٤	ضرائب خصم من المنبع
٥٤٣ ٤٢١	٥٢٨ ٢٦١	دفعات مقدمة للمقاولين
٣٢٠ ٢٩٤	٣٢٠ ٢٩٤	مدينوا توزيعات ارباح عاملين
١١٦ ٤٧٥	١٩١ ٨٩٧	مدينوا فواتير خطوط اتصالات
٩٥ ١٩٢	٩٥ ١٩٢	ضرائب اضافة مشتريات
١١٠ ١٥٩	٦٤ ٦١٣	سلف الموظفين والعمل
٢٩ ٠٠٠	٤٦ ٤٠٠	العهد النقدية
١١ ٨٦٩	٣١ ٨٦٤	ارصدة مدينة اخرى
٢٧ ٤٥١	٢٧ ٤٥١	صندوق الطوارئ للعاملين
١ ٠٠٠	١ ٠٠٠	جهاز مدينة السويس
٦ ٠٠٠	-	ايرادات مستحقة
<u>١٢ ٧٨٤ ١٢٧</u>	<u>١٥ ١٤٤ ٣٥٨</u>	<u>الاجمالي</u>

٨- المخزون

<u>٢٠١٩/١٢/٣١ م</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١ م</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٧١٦ ٣١٤	١ ٥٢٧ ٨٣٨	مخزون وحدات تجارية بالسنتر التجاري
٢ ٤٤٩ ٦٥٧	-	مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات
<u>٤ ١٦٥ ٩٧١</u>	<u>١ ٥٢٧ ٨٣٨</u>	<u>الاجمالي</u>

٩- النقدية لدى البنوك والصندوق

٢٠١٩/١٢/٣١ م	٢٠٢٠/١٢/٣١ م	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	بنك قطر الوطني الاهلي - ودائع
٦ ٥٩١ ٣٨٩	٨ ٥١٩ ٤٩١	بنك البركة مصر - ودائع
٢ ٤٠٧ ٠٣٣	٣ ٧٦٤ ٢٩٤	بنك البركة مصر جاري - الميرغني
١ ٠٧٦ ٤٠٠	١ ١٣٩ ٢٠٨	البنك التجاري الدولي جاري - نادي الشمس
١ ٢٥٥ ٠٠٩	٥٤٠ ٠٨٨	البنك الاهلي المصري جاري - الجولف
١ ٤٧٦ ٥١٤	٦٩٢ ٢٥٣	بنك مصر ايران - حساب جاري
٦٠ ٠٧٦	٦٠ ٠٧٦	بنك التعمير والاسكان جاري - العبور
٧ ٤٢١	٧ ٤٢١	بنك مصر ايران - الفيزا
٢ ٦٤٨	-	بنك الاسكندرية - مجاري
١ ٤٤٩	-	البنك المصرف المتحد جاري - هليوبوليس
٨٢٩	-	البنك الاهلي المتحد جاري - الميرغني
١ ٠٠٨ ٧٨٩	٣٠٠ ٦٥٨	النقدية في الصندوق
٩٥٤ ١٥٧	-	بنك قطر الوطني الاهلي
٢ ٤٣٥ ١٨٦	-	بنك مصر جاري
<u>٢٣ ٢٧٦ ٩٠٠</u>	<u>٢٥ ٠٢٣ ٤٨٩</u>	الاجمالي

- الودائع الموضحة بالجدول بعاليه لاجل ثلاثة شهور تجدد تلقائيا ، والحسابات لدى البنوك غير الودائع هي حسابات جارية واستثمارية.

١٠- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به مبلغ ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه، و رأس المال المصدر و المكتتب فيه و المدفوع بمبلغ ٢٩٣٨٠٨٤٥ جنيه بعد زيادته من ٢٢ مليون جنية و ذلك بعد قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥م و الجمعية غير العادية بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥م و تم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على الزيادة في ٢٢/٣/٢٠١٥ و قد تم تمويل الزيادة عن طريق الاكتتاب لقدامى المساهمين ، و رأس المال بعد الزيادة موزع على ٥٨٧٦١٦٩ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه للسهم الواحد.

تم زيادة رأس المال المصدر للشركة بمبلغ ٧٣٨٠٨٤٥ جنية (فقط سبعة مليون و ثلاثمائة و ثمانون الفا و ثمانمائة و خمسة و اربعون جنية مصري) و تاريخ التأشير بالسجل التجارى بتلك الزيادة هو ١٢/٧/٢٠١٥م .

١١- الاحتياطات

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تجنيب ٥% من صافي أرباح الفترة لحساب الاحتياطي القانوني ويجوز بناء على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العمومية للشركة وقف تجنيب نسبة من الأرباح لحساب الاحتياطي القانوني إذا ما بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر ، وكذلك فإن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع على المساهمين ، وتستخدم الاحتياطات لدعم مركز الشركة المالي والمساهمة في التمويل الذاتي.

١٢- الالتزامات الغير المتداولة

تبلغ قيمة الالتزامات الغير متداولة ٥٦٥ ٧٦٥ ٨ جنيه وهي عبارة عن قروض بدون فائدة من اعضاء مجلس الادارة

١٣- دائنون وارصدة دائنة اخرى

<u>٢٠١٩/١٢/٣١م</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١م</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
-	٣ ٤٣١ ٤٠٨	اتحاد ملاك برج هيكل
١ ٤٧٦ ٧٠٣	٢ ٠٧٥ ٦٢٢	ضرائب الدخل
١ ٤٩٠ ١١٦	٨١٢ ١٢٦	دائنوا اوراق قبض
٤١١ ٤٢٧	٤١٤ ٢٦٢	اتحاد ملاك فيلات الحي الخامس
١٦٠ ٦٧٨	٣٥٣ ١٦٤	دائنوا التأمين الصحي الشامل
٣٦٧ ٠٦١	٣٤٣ ٦٢٢	اتحاد ملاك عمارات الجوهرة حي ٩
٣١٠ ٩٤٠	٣١٠ ٩٤٠	المستحق لجهاز تنمية مدينة العبور قطعة ٣١ بالعبور
١ ٧٧٤ ٠٦٧	١٩١ ١٠٧	دائنوا تشوينات بالموقع
١٦٠ ٥١٧	١٦٠ ٥١٧	المستحق لجهاز تنمية مدينة العبور
٥٩ ٢٨٩	١٣٤ ٨٥٧	ضرائب خصم وتحصيل
٤١٨ ٩٢٩	١٣١ ٢٩٤	ضرائب على القيمة المضافة
٢٠٢ ٤٣٧	٧٤ ٩٨٣	اتحاد ملاك السنتر التجاري
٣٦٢ ٢٥١	٥٩ ٧٩٨	مصرفات مستحقة
١١ ٥٠٣	٤١ ٥٠٣	مقاولين باطن تامينات محتجرة
٤٣ ١٩٦	٣٨ ٦٠٤	هيئة التامينات الاجتماعية
٣٨ ٦٥٣	٣٠ ٥٨٨	ضرائب كسب العمل
٢٢ ٠٠٠	٢٣ ٣٠٠	تأمين ايجارات للغير
١٥ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠	دائنو توزيعات ارباح مساهمين
١١ ٥٥٨	١١ ٥٥٨	حساب فيزا بنك مصر ايران
٨ ٠٨١	٨ ٠٨٢	دائنوا توزيعات مكافآت مجلس الادارة
-	٥٨٥٦	دائنون متنوعون
٣ ٣١٢	٣ ٣١٢	جاري مصنع فيرست للكرتون
٥ ٢٥٠	٢٦٢٩	ضرائب مهن حرة
٢٦٠	٢٦٠	ضرائب الدمغة
<u>٧ ٣٥٣ ٢٢٨</u>	<u>٨ ٦٧٤ ٤٣٢</u>	الإجمالي

١٤-مقاولوا النباطن واوراق الدفع

<u>٢٠١٩/١٢/٣١ م</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١ م</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	مقاولوا النباطن
٢ ٣١٧ ٢٧٧	٧ ٥٣٤ ٤٢٧	
<u>٢ ٣١٧ ٢٧٧</u>	<u>٧ ٥٣٤ ٤٢٧</u>	الاجمالي

١٥-المخصصات

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	مخصص ضرائب
٤٨٢ ٩٧٠	٤٨٢ ٩٧٠	
٢٩٥ ٥٤١	٢٩٥ ٥٤١	مخصص ديون مشتركة فيها على العملاء
٢٨ ٦٩١	٢٨ ٦٩١	مخصص مشاريع تحت الصيانة
<u>٨٠٧ ٢٠٢</u>	<u>٨٠٧ ٢٠٢</u>	الاجمالي

- تم تكوين هذه المخصصات في ضوء طبيعة مشروعات الشركة وكذلك في ضوء مطالبات مصلحة الضرائب ودراسة الديون المشتركة فيها من العملاء.

١٦ - المصروفات العمومية والادارية

تم تحليل بند المصروفات العمومية والادارية حسب الانشطة على النحو التالي :

- المصروفات العمومية والادارية - قسم الاستثمار العقاري

من ٢٠٢٠/٠١/٠١	حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	جنيه مصري	
		١ ٧٩١ ٠٠٠	رواتب وبدلات
		١ ٧٤ ٧٢٥	هيئة التأمينات الاجتماعية
		١ ٦٤٤ ٦٦٩	مصروفات عمومية وإدارية متنوعة
		<u>٣ ٦١٠ ٣٩٤</u>	الإجمالي

- المصروفات العمومية والادارية - قسم المقاولات

من ٢٠٢٠/٠١/٠١	حتى ٢٠٢٠/١٢/٣٠	جنيه مصري	
		١ ١١٣ ٩١١	رواتب وبدلات
		٩٤ ٣٥٠	تأمينات اجتماعية
		٢ ٦٤٠ ١٦٠	مصروفات عمومية وإدارية متنوعة
		<u>٣ ٨٤٨ ٤٢١</u>	الإجمالي

* اجمالي المصروفات العمومية والادارية:

من ٢٠١٩/٠١/٠١	من ٢٠٢٠/٠١/٠١	حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	جنيه مصري	جنيه مصري	
				٣ ٠٧٠ ٥٤٣	٣ ٦١٠ ٣٩٤	مصروفات عمومية وإدارية - الاستثمار العقاري
				٢ ٥٤٥ ١٦٧	٣ ٨٤٨ ٤٢١	مصروفات عمومية وإدارية - قسم المقاولات
				<u>٥ ٦١٥ ٧١٠</u>	<u>٧ ٤٥٨ ٨١٥</u>	الاجمالي

١٧- نصيب السهم في الأرباح او (الخسائر)

يحتسب نصيب السهم الاساسي في أرباح العام بقسمة صافي ارباح العام علي عدد الاسهم القائمة خلال العام وبالتالي فان نصيب السهم في الأرباح كما يلي:

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠١٥١٦٥	٢٠٦٢٩٤٢	صافي (خسارة / ربح) العام
٥ ٨٧٦ ١٦٩	٥ ٨٧٦ ١٦٩	عدد الأسهم القائمة خلال العام
٠,٣٤	٠,٣٥	نصيب السهم في صافي ربح (خسارة) العام

ويحتسب النصيب المخفض للسهم في الأرباح بتعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بالآثار الناتجة عن كل الأسهم العادية المحتملة المسببة لهذا الانخفاض (الخافضة) ولا يوجد لدى الشركة أسهم خافضة محتملة في ٢٠٢٠/١٢/٣١م، لذا فإن النصيب المنخفض للسهم في الأرباح يعادل النصيب الأساسي للسهم في الأرباح .

١٨- الأدوات المالية

- تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك كما تتضمن الالتزامات المالية المستحق للأطراف ذات العلاقة والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى.
- لا تدخل الشركة في عمليات المشتقات لأغراض المتاجرة أو لتغطية المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار صرف العملات الأجنبية و معدلات الفائدة.
- تتمثل المخاطر الأساسية من أنشطة الشركة في خطر الائتمان وخطر العملات الأجنبية و خطر سعر الفائدة.

أ- خطر الائتمان

- يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لالتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية.
- يعتبر ذلك الخطر منعدماً نظراً لعدم وجود أي مديونيات قائمة في تاريخ القوائم المالية.

ب- خطر العملات الأجنبية

- يتمثل خطر العملات الأجنبية في خطر تذبذب قيمة الأدوات المالية كنتيجة للتغيير في أسعار صرف العملات الأجنبية.
- يعتبر هذا الخطر منخفضاً حيث لا توجد أي معاملات أو أرصدة بالعملات الأجنبية خلال الفترة.

ج- خطر سعر الفائدة

- يتمثل خطر سعر الفائدة في خطر تذبذب الأداة المالية كنتيجة لتغير سعر الفائدة السائد بالسوق.
- يعتبر هذا الخطر منعدماً نظراً لعدم حصول الشركة على أي تسهيلات أو ودائع بنكية في تاريخ القوائم المالية.

د- القيمة العادلة للأدوات المالية

- تتمثل القيمة العادلة في القيمة التبادلية لأصل أو قيمة تسوية إلتزام بين أطراف لديهم الرغبة في التبادل وعلى بيئة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة.
- تقارب القيمة الدفترية القيم العادلة للأدوات المالية الأخرى للشركة.

تقدير القيم العادلة

فيما يلي ملخص للطرق الرئيسية المستخدمة في تقدير القيم الحالية للأدوات المالية:-

المدينون والدائنون

تعكس القيمة الإسمية للمدينون والدائنون الذين تبلغ أعمارهم المتبقية أقل من عام واحد القيمة العادلة.

١٩-الموقف الضريبي

أ-ضريبه شركات الاموال

تم حساب الضريبة طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥م و تقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي بصفة منتظمة في المواعيد القانونية و تقوم الشركة بسداد التزاماتها الضريبية من واقع تلك الاقرارات حتى تاريخه. تم فحص السنوات من بداية النشاط و حتى عام ٢٠١٢ و تم الربط و السداد. في تاريخ اعداد القوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ جارى فحص السنوات ٢٠١٣-٢٠١٧م.

ب-ضريبة كسب العمل

تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية في المواعيد القانونية و سداد المستحق و بصفة منتظمة حتى تاريخه. تم فحص ضريبة كسب العمل حتى سنة ٢٠١١م و تم سدادها و تسويتها.

ج-الضريبة على القيمة المضافة

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية و سداد المستحق من واقع الاقرارات و بصفة منتظمة حتى تاريخه.

تم فحص الشركة حتى نهاية ٢٠١٣ و تم سداد الفروقات التي نتجت عن الفحص. بالنسبة للأعوام ٢٠١٤م و ٢٠١٥م و ٢٠١٦م يتم تقديم الاقرارات الشهرية في المواعيد المحددة قانونا.

د-الخصم تحت حساب الضريبة:

تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية في المواعيد القانونية و سداد المستحق و بصفة منتظمة.

٢٠- أرقام المقارنة

أرقام السنة المقارنة لقائمة المركز المالي المعروضة في ٣١/١٢/٢٠١٩م.
لا يوجد تغيير في السياسات المحاسبية التي تتبعها الشركة لها اثر رجعي على القوائم المالية المقارنة.

٢١- الالتزامات المكون بشأنها المخصصات:

تتمثل الالتزامات المحتملة المكون بشأنها في مخصص فيما يلي:
مشاريع تحت الصيانة و الذي يمثل عقود مقاولات تم الانتهاء منها و تتحمل الشركة طبقا للعقود ضمان صيانة تلك المشاريع لمدة عام و تم تكوينه بنسبة ٥% من تلك العقود.
-الضرائب على المبيعات و ذلك كما هو وارد بالايضاح (١٥/الضريبة على القيمة المضافة).

٢٢- الاحداث اللاحقة لتاريخ المركز المالي:

تعرضت معظم دول العالم مع بداية عام ٢٠٢٠ بما فيها جمهورية مصر العربية لانتشار فيروس كورونا المستجد مما كان له تأثيرا ملموسا علي القطاعات الاقتصادية بوجه عام ، من المحتمل بدرجة كبيرة أن يؤدي إلى انخفاض ملموس في الأنشطة الاقتصادية خلال الفترات القادمة. وبالتالي فإنه من المحتمل أن يكون لاحداث المشار إليها تأثير جوهري علي عناصر الأصول والالتزامات والقيمة الاستردادية لها وكذا نتائج الاعمال خلال الفترات القادمة، ويتعذر في الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير علي الأصول والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية الحالية للشركة، حيث يعتمد حجم تأثير الاحداث المشار إليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء هذه الاحداث وما يترتب عليها من آثار .

٢٣- إصدارات جديدة و تعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية

- قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٩ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة ونظراً للظروف الحالية التي تمر بها البلاد جراء تفشى فيروس كورونا الجديد كما هو موضح تفصيلا بايضاح رقم (٢٢) ، قامت الحكومة المصرية بتطبيق بعض الإجراءات الوقائية لمواجهة إنتشار الفيروس منها تقييد عدد ساعات العمل و إيقاف بعض الأنشطة بشكل مؤقت منها نشاط الطيران و و النشاط السياحي. على أثر ذلك قامت أيضا الشركات الخاصة بتطبيق إجراءات وقائية مختلفة من شركة لأخرى حسب النشاط ، عدد الموظفين، موقع العمل و اعتبارات أخرى. شملت تلك الإجراءات فرض قيود على عدد و فترة تواجد الموارد البشرية في الشركات. أدى ذلك الى تأخر بعض الشركات من إستكمال إجراءات تطبيق حزمة المعايير المحاسبية المصرية الجديدة بشكل كامل بتاريخ السريان لتلك المعايير و هو ١ يناير ٢٠٢٠. نظرا لتلك الظروف، فقد وافقت اللجنة العليا لمراجعة معايير المحاسبة المصرية والمعايير المصرية للمراجعة والفحص المحدود ومهام التأكد الأخرى على تأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها بالقرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ على القوائم المالية التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ على أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات على القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية ٢٠٢١ وإدراج الأثر المجمع للعام بنهاية ٢٠٢١. بالتالي لم تقم الشركة بتطبيق تلك المعايير على قوائمها المالية لفترة الاحدى عشر شهرا المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- وفيما يلي أهم هذه التعديلات:

تاريخ التصق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو المعدلة
يسري المعيار رقم (٤٧) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) و(٤٠) المعدلين ٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق بالمعيار التعديل.	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الإدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفترات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار (٤٧) الجديد وتمديد نطاق معيار (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة. ٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها - لاحقاً بما بالكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي. ٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر منذ لحظة الاعتراف الأولي لتلك بغض النظر عن وجود مؤثر لحدث الخسارة. ٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية: - معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩ - معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإيضاحات"	معيار محاسبة مصري جديد رقم "الأدوات المالية" (٤٧)
يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	١. يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية ويلغيها: أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاء" المعدل ٢٠١٥. ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" المعدل ٢٠١٥. ٢. تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلاً من نموذج المنافع والمخاطر. ٣. يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع صيل كامل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة. ٤. يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد. ٥. التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.	معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"
يسري المعيار رقم (٤٩) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" ٢٠١٩ في نفس التوقيت بالاستثناء من تاريخ السريان أعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) ٢٠١٩ على عقود التأجير التي كُتبت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها إلغاء قانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وصنوبر قانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	١. يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي" ٢٠١٥ ويلغيه. ٢. يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق الانتفاع الأصل للمؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المنفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عند تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٣. بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٤. بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحفوظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبلغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصفافي الاستثمار في عقد التأجير. ٥. بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.	معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٩) "عقود التأجير"
يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. كما يتم تطبيق الفترات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها بموضوع المنشآت الاستثمارية في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل تعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الأعمال" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"	معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة"

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع الإفصاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

<p>يسري التفسير رقم (١) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	<p>يقدم هذا التفسير إرشادات بشأن المحاسبة من قبل المشغلين لترتيبات امتياز الخدمة العامة من كيان عام - إلى - كيان خاص، وذلك لتشييد وتشغيل وصيانة البنية التحتية للمرافق العامة - مثل الطرق، والكباري والأنفاق، والمستشفيات، والمطارات، ومرافق توزيع المياه، وإمدادات الطاقة وشبكات الاتصالات... إلخ. وبمنح هذا التفسير خيار الاستمرار في تطبيق المعالجة السابقة لترتيبات امتيازات الخدمة العامة القائمة قبل ١ يناير ٢٠١٩ للمنشآت التي كانت تعترف وتقوم بقياس أصول هذه الترتيبات على أنها أصول ثابتة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" إلى حين انتهاء مدتها.</p>	<p>إصدار تفسير محاسبي مصري رقم (١) "ترتيبات امتيازات الخدمات العامة"</p>
<p>تم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	<p>تم تعديل نطاق تطبيق المعيار ليصبح ملزم على القوائم المالية المستقلة أو المجموعة أو المنفردة المصدرة لجميع المنشآت.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) "نصيب السهم في الأرباح"</p>
<p>يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	<p>تم إلغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. وبناء على هذا التعديل فقد تم تعديل كلا من: - معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة." - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري"</p>
<p>يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	<p>يتطلب من المنشأة تقديم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات التي تنشأ من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغيرات الناشئة من تدفقات نقدية أو تغيرات غير نقدية.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"</p>
<p>يسري المعيار رقم (٣٨) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.</p>	<p>تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزايا العاملين.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزايا العاملين"</p>