

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
وتقرير مراقب الحسابات عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات

الصفحة

٣-٢

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

٤

قائمة المركز المالي المجمع

٥

قائمة الأرباح او الخسائر المجمعة

٦

قائمة الدخل الشامل المجمع

٧

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

٨

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

٢٨-٩

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي المجمع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المجمعة 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 إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

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

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وأنا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وعن أدائها المالي المجمع وتدققاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

القاهرة في: ٢١ فبراير ٢٠٢١

مراقب الحسابات

UHY United

المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
١٠ شارع ٢١٣ الخادى

نبيل اكرم اسطنبولي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م رقم (٥٩٤٧)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY- UNITED)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
				الأصول
				أصول غير متداولة
				أصول ثابتة
١,٣٦٤,٣١٥	١,٣٠٧,٧٨٨	(٣)		حق استخدام أصول
٦٨١,٤٦٧	٤٧٣,٤٧٢	(٢١)		استثمارات في سندات حكومية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)		استثمارات في شركات شقيقة
١١٤,٦٧٧,٤٠٥	١٢٨,٠١٤,٦٦١	(٢٥/٥)		إجمالي الأصول غير المتداولة
١١٧,١٧١,٤١٩	١٣٠,٢٤٤,١٥٣			
				أصول متداولة
				مشروعات الإسكان والتعمير
٢٢٨,٦٦٨,٨٨٧	٢٧٧,٩٠٩,٨٨٨	(٢٥/٦)		دفوعات تحت حساب شراء وحدات عقارية
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠			عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٥٧,٥٢٠,٨٩٧	١٤٧,٠١٤,٧٧٤	(٢٥/٧)		مستحق من اطراف ذات علاقه
١٦,٣٠٣,٩٦٣	٢٩,٠٠٠,٠٠١	(٨)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٩,٥١٥,٩٥٧	٩٧,٨٩٥,٧٥٠	(٩)		نقدية لدى البنوك
١٧٢,١٥٨,٣٩٨	٨٢,٢٢٥,٦٢١	(١٠)		إجمالي الأصول المتداولة
٦٦٤,١٦٨,١٠٢	٦٤٤,٠٤٦,٠٣٤			إجمالي الأصول
٧٨١,٣٣٩,٥٢١	٧٧٤,٢٩٠,١٨٧			
				حقوق الملكية والالتزامات
				حقوق الملكية
				رأس المال المدفوع
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	(١١)		أسهم خزينة
-	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(١٢)		احتياطي قانوني
٥٩,٤٠٥,٣٨٦	٦٥,٥٢٧,٦٨٠			أرباح مرحلة
٣١,٠٦٩,٩٠٦	١٤٤,٦٥٢,٦٩٠			أرباح العام
١٣٦,٤٨٠,١٨٥	١٠٥,٨١٥,٣١٤			إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
٥٨٠,٩٥٩,٣٨٣	٦٤١,٠٧٩,٦٠١			حقوق الحصص غير المسيطرة
٧٤	١٤٣			إجمالي حقوق الملكية
٥٨٠,٩٥٩,٤٥٧	٦٤١,٠٧٩,٧٤٤			
				الالتزامات
				التزامات غير متداولة
				التزامات ضريبية مؤجلة
٥٦,٣٨٠	٣٧٩	(١٤)		التزامات عقود التأجير - غير متداولة
٤٠٨,٦٨٩	٢١٥,٣٠٧	(٢١)		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٤٦٥,٠٦٩	٢١٥,٦٨٦			
				التزامات متداولة
				مخصصات
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)		دائنو توزيعات
٥٠٨,٦٦٩	٥٠٨,٦٦٩			التزامات ضريبية
٣٤,٧٤٦,٥٩٥	٢٧,٢١٧,٤٤٧	(٢٥/١٤)		التزامات عقود التأجير - متداولة
٢١٣,٤٧١	١٩٣,٣٨٢	(٢١)		موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٦٠,٤٤٠,٩٨٢	١٠١,٠٦٩,٩٨١	(١٥)		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٩٩,٩١٤,٩٩٥	١٣٢,٩٩٤,٧٥٧			إجمالي الالتزامات
٢٠٠,٣٨٠,٠٦٤	١٣٣,٢١٠,٤٤٣			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات
٧٨١,٣٣٩,٥٢١	٧٧٤,٢٩٠,١٨٧			

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين انور

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح
المبيعات والإيرادات	١٨٥,٩٥٩,٧٤٤	١٤٧,٧٧١,٩٠١	(٢٥/١٦)
تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات	(٥٩,٠٩٧,٢٠١)	(٣٣,٢٩٩,٩٨٧)	(١٧)
مجمل الربح	١٢٦,٨٦٢,٥٤٣	١١٤,٤٧١,٩١٤	
مصروفات عمومية وإدارية	(٢٢,٠٦١,٩١٣)	(٢٦,٢٠٥,٤٥٦)	(١٨)
رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٥,٣٤١,١٩١)	(٣,٨٣٤,٠٣٠)	
الإضمحلال في قيمة العملاء	(٤٦٩,٠٢٥)	(٤,٧٣٩,٧٥٨)	(٢٥/٧)
إيرادات تشغيل أخرى	١,٥٧٧,٨٢٢	١٩,٤٢١,٩٥١	
أرباح التشغيل	١٠٠,٥٦٨,٢٣٦	٩٩,١١٤,٦٢١	
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٦,٠١٩,٧٩٦	٥,٧٣٦,٤٦٤	(٩)
إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	١٠,٤١٢	٣٦,٧٤١	
خسائر استبعاد شركة شقيقة	-	(٣٥,٨٩٢)	
حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	١٣,٣٣٧,٢٥٦	١٧,٩٤٩,٧٤٦	(٢٥/٥)
أرباح بيع أصول ثابتة	-	٢٨٠,١٠٠	
فوائد دائنة	١٢,٩٦٩,٦٥٤	٤٨,٢٤٦,١٣٠	
فوائد مدينة	(٩٠,٥٩٥)	(٤٨,٥٣١)	
أرباح العام قبل ضرائب الدخل	١٣٢,٨١٤,٧٥٩	١٧١,٢٧٩,٣٧٩	
ضرائب الدخل	(٢٦,٩٩٩,٤٤٨)	(٣٤,٧٩٩,١٨١)	(٢٥/١٤)
أرباح العام	١٠٥,٨١٥,٣١١	١٣٦,٤٨٠,١٩٨	
يوزع كما يلي :			
الشركة القابضة	١٠٥,٨١٥,٣١٤	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	
حقوق الحصص غير المسيطرة	(٣)	١٣	
أرباح العام	١٠٥,٨١٥,٣١١	١٣٦,٤٨٠,١٩٨	
نصيب السهم في أرباح العام	٠,٣٣	٠,٤١	(٢٤)

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين انور

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	١٠٥,٨١٥,٣١١	١٣٦,٤٨٠,١٩٨
جنيه مصري	-	-
	<u>١٠٥,٨١٥,٣١١</u>	<u>١٣٦,٤٨٠,١٩٨</u>

١٣٦,٤٨٠,١٨٥	١٠٥,٨١٥,٣١٤
١٣	(٣)
<u>١٣٦,٤٨٠,١٩٨</u>	<u>١٠٥,٨١٥,٣١١</u>

أرباح العام
بنود تتعلق بالدخل الشامل
إجمالي الدخل الشامل عن العام

توزع كما يلي:
الشركة القابضة
حقوق الحصص غير المسيطرة
إجمالي الدخل الشامل عن العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق ملكية الشركة القابضة	أرباح العام	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٨٠,٩٥٩,٤٥٧	٧٤	٥٨٠,٩٥٩,٣٨٣	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	٣١,٠٦٩,٩٠٦	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	-	٢٥٤,٠٠٢,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	-	-	١٣٦,٤٨٠,١٨٥)	١٣٠,٣٥٧,٨٩١	٦,١٢٢,٢٩٤	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(-	-	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	اسهم خزينة
(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	-	-	توزيعات الأرباح
٩٠	٧٢	١٨	-	١٨	-	-	-	الحصص الغير مسيطرة في زيادة رأس المال شركة تابعة
١٠٥,٨١٥,٣١١	(٣)	١٠٥,٨١٥,٣١٤	١٠٥,٨١٥,٣١٤	-	-	-	-	أرباح العام
٦٤١,٠٧٩,٧٤٤	١٤٣	٦٤١,٠٧٩,٦٠١	١٠٥,٨١٥,٣١٤	١٤٤,٦٥٢,٦٩٠	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٤٥٧,٤٨٧,٧٩١	٤٧	٤٥٧,٤٨٧,٧٤٤	١-٤,٨٦٠,٧٨١	١٥,٢٢٨,٧١٧	٥٤,١٩٥,١٢١	-	٢٨٣,٢٠٣,١٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	-	-	١٠٤,٨٦٠,٧٨١)	٩٩,٦٥٠,٥١٦	٥,٢١٠,٢٦٥	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
-	-	-	((٧٠,٨٠٠,٧٨١)	-	-	-	زيادة رأس المال من الأرباح المرحلة
(١٣,٠٤٥,٠٦٩)	-	(١٣,٠٤٥,٠٦٩)	-	(١٣,٠٤٥,٠٦٩)	-	-	-	توزيعات الأرباح
٤	١٤	(١٠)	-	(١٠)	-	-	-	الحصص الغير مسيطرة في زيادة رأس المال شركة تابعة
٣٦,٥٣٣	-	٣٦,٥٣٣	-	٣٦,٥٣٣	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة
١٣٦,٤٨٠,١٩٨	١٣	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	-	-	-	-	أرباح العام (معللة)
٥٨٠,٩٥٩,٤٥٧	٧٤	٥٨٠,٩٥٩,٣٨٣	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	٣١,٠٦٩,٩٠٦	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	-	٢٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسم شركة أراضي القباري، وفي أول يناير ١٩٦٥ تغير اسم الشركة ليصبح الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥. وقد تم التأشير بالسجل بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

عنوان الشركة المسجل هو ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) - الأزاريطة - الاسكندرية.

الأنشطة الرئيسية التي تقوم بها الشركة هي شراء وبيع وتقسيم الأراضي، إقامة مشروعات المباني للأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير، إقامة مشروعات الامتداد العمراني، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها، وللشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢١ فبراير ٢٠٢١.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق، وفي ٢٨ مارس ٢٠١٩ صدر قرار من وزيرة الاستثمار بتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية واصدار بعض المعايير الجديدة والتي يبداء العمل بها للفترات المالية من ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك و فيما يلي اهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية ان وجد:

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالايراد من العقود مع العملاء ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) المرتبط بالايراد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود الانشاءات:

ويتطلب من المنشأة أن تعترف بالايراد بصورة تعكس انتقال السلع او اداء الخدمات المتعهد بها الى ومن ثم يتطلب هذا المعيار استخدام مدخل السيطرة عند الاعتراف بالايراد لكي يكون بديلا عن مدخل انتقال المنافع والمخاطر ، كما يتطلب المعيار تحديد العقد (مكتوب او شفهي) وان يكون له مضمون تجارى ومحدد التزامات الاداء وسعر المعاملة مع الاخذ فى الاعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة ، ويبداء سريان هذا المعيار فى ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال العام.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) والخاص بعقود التأجير تنفيذًا لقانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) التأجير التمويلي :

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي علي) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد. ويكون العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل. ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الإنتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه الى الحالة المطلوبة وفقا للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الإقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة الى أية دفعات أخرى متغيرة، و مبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء، وذلك وفقا لعقد الإيجار.

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير، و أية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقائمة الأرباح أو الخسائر.

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل الى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم إستهلاك الأصل المؤجر علي مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الإنتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم إستهلاك الأصل (حق الإنتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الإنتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب، ويتم إثبات الإستهلاك بقائمة الأرباح أو الخسائر. وذلك على النحو التالي: تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه الى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح او الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح او الخسائر.

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها الشركة المتحدة للإسكان والتعمير.

وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	شركة يو دى سي للاستثمار
%٩٩,٩٩٩	%٩٩,٩٩٩٧	فلوريش للإستثمار
%٩٩,٩٩٩	%٩٩,٩٩٩٧	

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

- (١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.
- (٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.

تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب الحصة غير المسيطرة ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وحقوق الحصة غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	شركة يو دي سي للاستثمار
٠,٠٠١%	٠,٠٠٣%	فلوريش للاستثمار
٠,٠٠١%	٠,٠٠٣%	

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات
تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

يتم إدراج الضريبة الجارية كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

سنوات

٢٠

مباني وإنشاءات

٤

وسائل نقل وانتقال

٤

عدد وأدوات

٤

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال القيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية، وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح والخسائر. يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى. يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا توجد معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال. يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في العام التي حدثت فيها.

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها طبقا لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

استثمارات في سندات حكومية

يتم إثبات الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحميله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حدة.

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإنجاز.

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ونقل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، وهذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
- أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وانشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	صنذ وأدوات جنيه مصري	اثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
٢٠٢٠ يناير	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٤٧٨,١٤٠	٣,٩٥٨,١٠٥
اضافات	-	-	-	-	٧٠١,٠٣٧	٧٠١,٠٣٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,١٧٩,١٧٧	٤,٦٥٩,١٤٢
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٠٠٨١,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٣٦,٩٧٩)	(٢,٥٩٣,٧٩٠)
١ يناير ٢٠٢٠	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(١٢٥,٠٦٤)	(٧٥٧,٥٦٤)
إهلاك العام	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٩٩٦,٠٤٣)	(٣,٣٥١,٣٥٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	١٢٢,٥٠٠	-	١,١٨٣,١٣٤	١,٣٠٧,٧٨٨
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	١٢٢,٥٠٠	-	١,١٨٣,١٣٤	١,٣٠٧,٧٨٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,١٥٤	-	١٢٢,٥٠٠	-	١,١٨٣,١٣٤	١,٣٠٧,٧٨٨

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٢٤٤,٢٩٥ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.
- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة بيند مصر وقات صومية وإدارية بقائمة الأرباح او الخسائر (ايضاح ١٨).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠١٩	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٧١٧,١٧٩	٣٦,١٨٧	١,٧٧٥,٠٨٠	٣,٦٤٦,٠٤٦
إضافات	-	-	-	-	٧٠٣,٠٦٠	٧٠٣,٠٦٠
استبعادات	-	-	(٣٩١,٠٠١)	-	-	(٣٩١,٠٠١)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٤٧٨,١٤٠	٣,٩٥٨,١٠٥
مجموع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٣٤٩,٦٧٩)	(٣٦,١٨٧)	(٩١٨,٦٦٢)	(٢,٤١٩,٩٧٤)
١ يناير ٢٠١٩	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(٤٤٢,٣١٧)	(٥٦٤,٨١٧)
إهلاك العام	-	-	٣٩١,٠٠٠	-	-	٣٩١,٠٠٠
أهلاك الاستبعادات	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٠٠٨١,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٣٦٠,٩٧٩)	(٢,٥٩٣,٧٩٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	-	(١,٠٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٣٦٠,٩٧٩)	(٢,٥٩٣,٧٩٠)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	٢٤٥,٠٠٠	-	١,١١٧,١٦١	١,٣٦٤,٣١٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢,١٥٤	-	٢٤٥,٠٠٠	-	١,١١٧,١٦١	١,٣٦٤,٣١٥

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٠,٧٣٩	١٥٠,٧٣٩
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢

أكثر من عام
سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
سندات حكومية - وزارة المالية

٥ - استثمارات في شركات شقيقة

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	نسبة المساهمة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٧,٧٠٧,٠٠٥	١١٤,٣٦٩,٧٤٩		٩,٩٩%
٦٢,٦٥٦	٦٢,٦٥٦		٢٥%
٢٤٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠		٢٤,٥%
١٢٨,٠١٤,٦٦١	١١٤,٦٧٧,٤٠٥		

شركة الكابلات الكهربائية المصرية
شركة PRE للاستثمار العقاري
شركة PHC FOOD

وتتمثل حركة تلك الإستثمارات في الآتي

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ (المعدل)	حصة الشركة في الربح خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١١٤,٣٦٩,٧٤٩	١٣,٣٣٧,٢٥٦	١٢٧,٧٠٧,٠٠٥
٦٢,٦٥٦	-	٦٢,٦٥٦
٢٤٥,٠٠٠	-	٢٤٥,٠٠٠
١١٤,٦٧٧,٤٠٥	١٣,٣٣٧,٢٥٦	١٢٨,٠١٤,٦٦١

شركة الكابلات الكهربائية المصرية
شركة PRE للاستثمار العقاري
شركة PHC FOOD

*تم تعديل الأرقام المقارنة (أيضاً ٢٥)

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٣,٤٤٨,٧١٦	٥٨,٥٥٧,٩١٧	
٢٢٤,٤٦١,١٧٢	١٧٠,١١٠,٩٧٠	
٢٧٧,٩٠٩,٨٨٨	٢٢٨,٦٦٨,٨٨٧	

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	٩١,٢١٢,١٩٣	٩٣,٧٤٤,٦٥٢	عملاء
			يخصم:
	(٣,٨٥١,٢٣٠)	(٤,٣٩٧,٧٧٨)	إيرادات مؤجلة
	(٦,٦٢٩,٧٧٧)	(٦,١٦٠,٧٥٢)	الإضمحلال في قيمة العملاء
	٨٠,٧٣١,١٨٦	٨٣,١٨٦,١٢٢	فوائد مستحقة
	٣,٥٢٣,٩١٠	٣,٧٠١,٩٤٥	تأمينات لدى الغير
	٥٦١,٨٠١	٤٨٥,٦٣٧	عهد وسلف عاملين
	١,٦٦٤	٨٠,٢٥٦	غطاء خطابات ضمان (إيضاح ١٩)
	١,٣٨٣,٢٤٥	-	المستحق من الوحدة المحلية لمركز مدينة ابوحمص
	٣٠١,٨٢٥	-	شركة الصرف الصحي *
	٥٧,٦٣٤,١٤٨	٦٩,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
	٣,٣٦٣,٨٧٢	٩١٩,٦٦٦	
	١٤٧,٥٠١,٦٥١	١٥٨,٠٠٧,٧٧٤	الإضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
	(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
	١٤٧,٠١٤,٧٧٤	١٥٧,٥٢٠,٨٩٧	

* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائيه بتاريخ ١٧-٧-٢٠١٦ والذي اعطى الى الشركة المتحدة للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحي بالاسكندريه والذي استتبعه الاتفاق معها عن سداد تلك المبالغ بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٩ وفقاً لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شروط الاعتراف بالايراد. ونظراً لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧٪ سنوياً.

تتمثل حركة الأضمحلال في قيمة العملاء على النحو التالي :-

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	٦,١٦٠,٧٥٢	١,٤٢٠,٩٩٤	رصيد أول العام
	٤٦٩,٠٢٥	٤,٧٣٩,٧٥٨	مكون خلال العام
	٦,٦٢٩,٧٧٧	٦,١٦٠,٧٥٢	رصيد آخر العام
			*تم تعديل الأرقام المقارنة (إيضاح ٢٥)

٨ - مستحق من اطراف ذات علاقته

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	٢٥,٠٠٠,٠٠١	١٦,٣٠٣,٩٦٣	شركة PRE للاستثمار العقاري
	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	شركة PHC فوود
	٢٩,٠٠٠,٠٠١	١٦,٣٠٣,٩٦٣	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	٤,٨٦٧,٦٥٩	٩٥١,٣٧١	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
	٤٥,٠٢٨,٠٩١	٤٠,٥٦٤,٥٨٦	وثائق صناديق الاستثمار
	٩٧,٨٩٥,٧٥٠	٨٩,٥١٥,٩٥٧	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات، المتبعة القوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	أرباح التقييم	الحركة خلال العام	١ يناير ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٨٦٧,٦٥٩	١,٥٥٦,٢٩١	٢,٣٥٩,٩٩٧	٩٥١,٣٧١	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٤٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
٤٥,٠٢٨,٠٩١	٤,٤٦٣,٥٠٥	-	٤٠,٥٦٤,٥٨٦	وثائق صناديق الاستثمار
٩٧,٨٩٥,٧٥٠	٦,٠١٩,٧٩٦	٢,٣٥٩,٩٩٧	٨٩,٥١٥,٩٥٧	

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٨,٠٥٤,٤٦٩	٨٩,٥١٥,٩٥٧	رصيد أول العام
٥,٧٣٦,٤٦٤	٦,٠١٩,٧٩٦	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٨٩,٥١٥,٩٥٧)	(٩٧,٨٩٥,٧٥٠)	رصيد آخر العام
٣٤,٢٧٤,٩٧٦	(٢,٣٥٩,٩٩٧)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣١,٦٥٨,٣٩٨	٣٦,٢٢٥,٦٢١	حسابات جارية بالبنوك
٤٠,٥٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *
١٧٢,١٥٨,٣٩٨	٨٢,٢٢٥,٦٢١	

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٤٧,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٧,٣٨٣,٢٤٥ جنيه مصري) (إيضاح ١٩).

١١ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٢٨٣,٢٠٣,١٢٥ جنيه مصري موزعة على ٢٢٦٥٦٢٥٠٠ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

بتاريخ ١٢ مايو ٢٠١٩ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على توزيع أسهم مجانية من الأرباح المرحلة بواقع سهم مجاني لكل أربعة أسهم أصلية من أسهم رأس المال بإجمالي قيمة بلغت ٧٠,٨٠٠,٧٨١ جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦ جنيه مصري موزعة على ٢٨٣٢٠٣١٢٥ سهم قيمة كل سهم ١,٢٥ جنيه مصري، وقد تم التأشير بالسجل التجاري بالزيادة بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٩.

١٢ - أسهم خزينة

بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على مقترح مجلس الإدارة المنعقد في ١٧ مارس ٢٠٢٠ بشأن شراء الشركة لأسهم خزينة، وذلك لمدة ثلاثة أشهر في حدود النسب المقررة قانوناً وبتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢٠ وافق مجلس الإدارة على استئناف شراء أسهم خزينة وبتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ وافق مجلس الإدارة على استئناف شراء أسهم الخزينة مرة أخرى وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	مخصص قضايا
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	

١٤ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل الجارية
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	ضريبة الدخل المؤجلة
(٥٦,٠٠١)	٥٢,٥٨٦	٥٢,٥٨٦	مصروف ضريبة الدخل
٢٦,٩٩٩,٤٤٨	٣٤,٧٩٩,١٨١	٣٤,٧٩٩,١٨١	

ضرائب الدخل الجارية

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٣٤,٧٤٦,٥٩٥	٣٠,٠٢٢,٠٠٥	٣٠,٠٢٢,٠٠٥	مصروف ضريبة الدخل عن العام
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	المسدد خلال العام
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	(٣٠,٠٢٢,٠٠٥)	(٣٠,٠٢٢,٠٠٥)	رصيد آخر العام
٢٧,٢١٧,٤٤٧	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام - التزام
٥٦,٣٨٠	٣,٧٩٤	الحركة خلال العام - (أصل) التزام
(٥٦,٠٠١)	٥٢,٥٨٦	رصيد آخر العام - التزام
٣٧٩	٥٦,٣٨٠	*تم تعديل الأرقام المقارنة (أيضاح ٢٥)

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٣٦,٨١١,٢٥٤	١١٢,٠٤٨,٩١٣	إيرادات مؤجلة
٢٦,٧٦٤,٤٧١	٢٨,٥٤٤,٨٢٤	مصروفات مستحقة
٧,٤٠٣,٣١٥	٧,٦٣٩,٦٠٥	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٢٠,٨٠٦,٤٦١	٦,١٨٧,٠٨٩	موردون
٦,١٢٥,٨٦٤	٣,٤٣٠,١٠١	تأمينات من الغير
٨٦٣,٢١٦	١,٠٣٩,٥٢٣	صندوق الزمالة
١٤٢,٦٠٠	٥٢,٩٧٢	أرصدة دائنة أخرى
٢,١٥٢,٨٠٠	١,٤٩٧,٩٤٥	
١٠١,٠٦٩,٩٨١	١٦٠,٤٤٠,٩٨٢	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضامات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦ - المبيعات والإيرادات

(معدلة)		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	مبيعات ومشروعات إسكان وتعمير
١٤٣,٢٤٥,٧٧٠	١٨٢,٩٣٠,٦٧٩	إيجارات
١,٦٧٢,٧٦٨	١,٤٩٦,٣١٨	إيرادات أخرى
٢,٨٥٣,٣٦٣	١,٥٣٢,٧٤٧	
١٤٧,٧٧١,٩٠١	١٨٥,٩٥٩,٧٤٤	

*تم تعديل الأرقام المقارنة (إيضاح ٢٥)

١٧ - تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	تكلفة مبيعات ومشروعات إسكان وتعمير
٣٣,٢٩٩,٩٨٧	٥٩,٠٩٧,٢٠١	
٣٣,٢٩٩,٩٨٧	٥٩,٠٩٧,٢٠١	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	مرتبات وما في حكمها
١٢,٥١٠,٠٠٠	١٣,٤٢٤,٤٣٠	اتعاب استشارية
٥,٤٠٨,١٦٧	-	مصروفات صيانة
٩٤٠,١٨٤	٣٢٦,١٦٠	مصروفات نقل وانتقالات
٨٥٤,١٩٨	٦٠٦,٤٥٦	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
٥٦٥,٥٤٣	٢٠٦,٩٣٧	المساهمة التكافلية
٥٤٨,٩٠٣	٥٢١,٧٧٥	وقود وزيوت وقوى محرقة
٣١٩,٥٣٠	٣١٢,٣٣٥	أدوات كتابية
٢٠٦,٥٣٨	١٠٨,١٨٥	رسوم واشتراكات
١٩٨,٥٨٧	٣٣٩,٧٨٤	مصروفات تأمين
١٨٠,١٧١	٢٣٠,٦٤٦	قطع غيار ومهمات
٤٧,٥٣٢	٨٤,٧٧٨	مياه وإنارة
١٤,٣٨٠	٨,٥٥٦	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٥٦٤,٨١٧	٧٥٧,٥٦٤	استهلاك حق استخدام اصول (إيضاح ٢١)
٢١٢,٨٦٩	٢٠٧,٩٩٥	مصروفات أخرى
٣,٦٣٤,٠٣٧	٤,٩٢٦,٣١٢	
٢٦,٢٠٥,٤٥٦	٢٢,٠٦١,٩١٣	

١٩ - الالتزامات المحتملة

الإرتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١,٠٠٧,٧٢٢ جنيه مصرى (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٦٢,٦٤٢ جنيه مصرى).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٧,١٩٥,١٠٩ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٠٦,٩٥١,٨٦٤ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات مبلغ ١,٣٨٣,٢٤٥ جنيه مصري (إيضاح ٧)، ومقابل ودائع مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٧,٣٨٣,٢٤٥ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٢، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٥.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة المبيعات.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

ج - الضريبة على المرتبات والأجور

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٢، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

هـ - الضريبة العقارية

- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقاً للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢١ - عقود التأجير

١- حق استخدام أصول

مباني وإنشاءات جنينه مصري	التكلفة
١,٠٥٢,١٦٠	١ يناير ٢٠٢٠
١,٠٥٢,١٦٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٣٧٠,٦٩٣)	مجمع الإستهلاك
(٢٠٧,٩٩٥)	١ يناير ٢٠٢٠
(٥٧٨,٦٨٨)	إستهلاك العام (إيضاح ١٨)
٤٧٣,٤٧٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦٨١,٤٦٧	صافي القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	صافي القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢١ - عقود التأجير (تابع)

٢ - التزام عقود التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٢٢,١٦٠	٤٠٨,٦٨٩
(٢١٣,٤٧١)	(١٩٣,٣٨٢)
٤٠٨,٦٨٩	٢١٥,٣٠٧

رصيد التزام عقود التأجير

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

٢٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر سعر الفائدة

ب) مخاطر الائتمان

ج) مخاطر العملة

د) مخاطر اداره رأس المال

هـ) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغيير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على أن لا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغيير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية ولا يوجد لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

٢٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة المخاطر (تابع)

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٨٧,٢٦٤,٥٣٥ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٩٨,٤٧٩,٤٤٤ جنية مصري).

هـ - مخاطر السيولة

تُصد إدارة الشركة المحلوبة بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي عن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٣ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٤- نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح على أساس مشروع افتراضي بقسمة أرباح العام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام كما يلي:

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	صافي أرباح العام
جنيه مصري	١٠٥,٨١٥,٣١٤	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	
	(٨,١٧٩,٣٤٧)	(١٠,٢٤٠,٨٧٥)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدرة) *
	(٧,١٢١,٤٧٥)	(٩,٤١٢,٠٦١)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
	٩٠,٥١٤,٤٩٢	١١٦,٨٢٧,٢٤٩	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
	٢٧٨,١٥٦,٥٢٩	٢٨٣,٢٠٣,١٢٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
	٠,٣٣	٠,٤١	نصيب السهم في الأرباح

* تم حساب حصة العاملين، ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح العام وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

* تم تعديل الأرقام المقارنة (إيضاح ٢٥)

٢٥ - أرقام المقارنة

- يعاد تبويب بعض أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم للعام الحالي.

قبل التعديل	بعد التعديل		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	قائمة المركز المالي	استثمارات في شركة شقيقة
جنيه مصري	جنيه مصري	قائمة الأرباح أو الخسائر	حصة نسبية في أرباح شركات شقيقة
١٠٥,٨٧٠,٠٠٦	١١٤,٦٧٧,٤٠٥	قائمة المركز المالي	استثمارات عقاريه
٩,١٤٢,٣٤٧	١٧,٩٤٩,٧٤٦	قائمة المركز المالي	مشروعات الإسكان والتعمير
٣١,٥٧٥,٤٢٧	-	قائمة الأرباح أو الخسائر	أرباح بيع الاستثمار العقاري
١٩٧,٠٩٣,٤٦٠	٢٢٨,٦٦٨,٨٨٧	قائمة الأرباح أو الخسائر	إيرادات النشاط
١,٩٧٠,٦٣٣	-	قائمة الأرباح أو الخسائر	الإضمحلل في قيمة العملاء
١٤٥,٨٠١,٢٦٨	١٤٧,٧٧١,٩٠١	قائمة الأرباح أو الخسائر	الإضمحلل في قيمة العملاء
-	٤,٧٣٩,٧٥٨	قائمة المركز المالي	ضرائب الدخل الجارية
١,٤٢٠,٩٩٤	٦,١٦٠,٧٥٢	قائمة المركز المالي	مصروف ضرائب الدخل الجارية
٣٥,٠٠٨,١٨٤	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	قائمة الأرباح أو الخسائر	الحصص غير المسيطرة
٣٥,٠٠٨,١٨٤	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	قائمة المركز المالي	حقوق الحصص غير المسيطرة
٧٣	٧٤	قائمة الأرباح أو الخسائر	
١٢	١٣		

٢٦ - أحداث هامة

- شهد نهاية شهر مارس من العام الحالي بداية تأثير فيروس كورونا على الأسواق المصرية، وإعلان الدولة عن التدابير الاحترازية لمكافحة هذا الوباء، وذلك بفرض قيود على السفر والحجر الصحي وتعليق وتقليص العمل بكثير من الأنشطة الاقتصادية الخاصة والحكومية.

ولا تزال هذه الإجراءات التي اتخذتها الدولة وأثارها الاقتصادية على الأسواق والمناخ الاقتصادي للسوق قيد الدراسة من قبل إدارة الشركة، حيث أنها لم تؤثر على النتائج المالية للشركة عن تلك العام، ولكنها قد تؤثر على النتائج المالية للقوائم المالية المستقبلية للشركة.

ونظرا لعدم وضوح وصعوبة تحديد الآثار الناتجة عن تلك الإجراءات في الوقت الحالي بشكل دقيق، فإن هذا التأثير سوف يظهر في القوائم المالية المستقبلية للشركة.

- أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبه المصريه الصادره بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبه الجديده وتعديلات علي بعض المعايير القائمه والتي تم نشرها بالجريده الرسميه بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩.

- بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تأجيل تطبيق معايير المحاسبه المصريه الجديده والتعديلات المصاحبه لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم الماليه الدوريه (الربع سنويه) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم الماليه السنويه لهذه الشركات في نهاية السنه الماليه المنتهيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهاية العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدوريه خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقه واثارها المحاسبية إن وجدت.

- بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠ قرر رئيس مجلس الوزراء بتعديل المادة الأولى من القرار ٦٩ لسنة ٢٠١٩ باستبدال عبارة ١ يناير ٢٠٢١ بدلا من ١ يناير ٢٠٢٠ اينما وردت بمعايير المحاسبه المصريه ارقام ٤٩،٤٨،٤٧ ليصبح بداية تطبيق المعايير سالفه الذكر بداية من عام ٢٠٢١.

وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر لكلا من معيار رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء، والمعيار رقم (٤٩) عقود التأجير.