

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
وتقرير مراقب الحسابات عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المحتويات

الصفحة

-	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٤	قائمة المركز المالي المستقل
٥	قائمة الأرباح او الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٠-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والتمثلة في المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة 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 المستقلة 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 المستقلة 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 المستقلة 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 المستقلة.

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

الرأي

من رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في : ٢٦ فبراير ٢٠٢٢



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة و الضرائب
(UHY)-United

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول
١,٢٢٧,٣٤١	٥٥١,٧٨٣	(٣)	أصول غير متداولة
٣١٥,٦٤٨	٧,٢٣٤,٥٤٧	(٢٢)	أصول ثابتة
٤٩,٩٩٩,٨٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	(٤)	أصول حق انتفاع
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	استثمار في شركة تابعة
٥,٩٦٢	٦٤,٤٢٧	(١٥)	استثمارات في سندات حكومية
٥١,٩٩٧,٠٤٣	٢٠٨,٢٩٨,٥٤٩		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٨٠,٣٤٨,٢٩٦	٧٣,٦٢١,٥٥٨	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٤٤,٢٨٢,٢٦٦	١٣٤,٥٦٨,١٤٥	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩	٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	(٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	٣٥,١٦٩,٨٠٢	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٠,٩٨٦,٢٥٤	٧٩,٠٥٦,٣٠٢	(١٠)	نقدية لدى البنوك
٦٨٤,٩٤٣,٣١٥	٥٥٤,٢٠٢,٠٥٦		إجمالي الأصول المتداولة
٧٣٦,٩٤٠,٣٥٨	٧٦٢,٥٠٠,٦٠٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	(١٢)	اسهم خزينة
٦٥,٥٢٧,٦٨٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤		احتياطي قانوني
١٢٦,١٦٧,٣١٥	١٨١,٧٥٠,٠٨٥		أرباح مرحلة
٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٦٣,٣٥١,٨٥١		أرباح العام
٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	٦٣٦,٣٩١,٨٠٥		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
١٤٣,٥٣٨	٢٥,٣٣٧,٤٩٠	(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
١٤٣,٥٣٨	٢٥,٣٣٧,٤٩٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٩٤,٧٢٤,٩١٧	٦٩,١٧٣,٥٣٥	(١٤)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٢٠,٠٤٩,٣٣٤	(١٥)	ضريبة الدخل
١٢٨,٩٢١	٧,٥٤٣,١٦٣	(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - متداولة
٥٠٨,٦٦٩	-		دائنو توزيعات
١٢٦,٤٢٣,٢٣٤	١٠٠,٧٧١,٣١٠		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٢٦,٥٦٦,٧٧٢	١٢٦,١٠٨,٨٠٠		إجمالي الالتزامات
٧٣٦,٩٤٠,٣٥٨	٧٦٢,٥٠٠,٦٠٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين أنور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبدربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري ١٨٥,٩٥٩,٧٤٤	جنيه مصري ١٢٩,٠٣٦,١٦٥	(١٦)	إيرادات النشاط
(٥٩,٠٩٧,٢٠١)	(٢٨,٨٠١,٢٥٥)	(١٧)	تكلفة النشاط
١٢٦,٨٦٢,٥٤٣	١٠٠,٢٣٤,٩١٠		مجمّل الربح
(١٩,٩٠١,٧٥٤)	(٢٠,٥٤٩,٧٢٥)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٦٩,٠٢٥)	(٢,٤٤٧,٦٤٣)	(٧)	الاضمحلال (الخسائر الائتمانية المتوقعة)
(٤,٠٩٥,٥٨٠)	(٤,٥٩٧,٨٤٨)		رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,٥٧٧,٨٢٢	١,٥٣٦,٥١١		إيرادات تشغيل أخرى
١٠٣,٩٧٤,٠٠٦	٧٤,١٧٦,٢٠٥		أرباح التشغيل
١٠,٤١٢	١٠,٤١٢		إيرادات استثمارات بالتكلفة المستهلكة
٤,٣٣٤,٥٩٣	٤,٣٩٢,٧٥١	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١٨٥,٠٠٠	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
١٢,٣٣٧,٥٨٢	٥,٦٠٧,٣٩٥		فوائد دائنة
(٦٠,٣٩٦)	(١,٠٢٩,٠٤٣)		فوائد مدينة
١٢٠,٥٩٦,١٩٧	٨٣,٣٤٢,٧٢٠		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٢٧,٠٠١,٥٢٣)	(١٩,٩٩٠,٨٦٩)	(١٥)	ضرائب الدخل
٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٦٣,٣٥١,٨٥١		أرباح العام
٥,٢٨	٥,٢٠	(١٩)	نصيب السهم في الأرباح

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



وليد محمد عصام الدين انور



رئيس القطاع المالي



محمود خليفة عبد ربه

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٦٣,٣٥١,٨٥١	أرباح العام
-	-	يضاف / يخصم :
٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٦٣,٣٥١,٨٥١	بنود تتعلق بالدخل الشامل
		إجمالي الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	رأس المال	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	٦١٠,٣٧٢,٥٨٦	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	١٢٦,١٦٧,٣١٥	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
	-	(٩٣,٥٩٤,٦٧٤)	٨٨,٩١٤,٩٤٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	-	-	-	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	-	شراء اسهم خزينة
	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات أرباح
	-	-	(١٨,٠٣١,٣٤٨)	-	٢٨,٩١٩,٩٨٩	(١٠,٨٨٨,٦٤١)	إعدام اسهم خزينة
	٦٣,٣٥١,٨٥١	٦٣,٣٥١,٨٥١	-	-	-	-	أرباح العام
	٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٣,٣٥١,٨٥١	١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	٥١٧,٤٧٤,٠٢١	١١٧,٧٠٦,١١٣	٣١,٣٥٨,٦٢١	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	-	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
	-	(١١٧,٧٠٦,١١٣)	١١١,٥٨٣,٨١٩	٦,١٢٢,٢٩٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	-	-	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	شراء اسهم خزينة
	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	-	-	توزيعات أرباح
	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	-	-	-	-	أرباح العام
	٦١٠,٣٧٢,٥٨٦	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	١٢٦,١٦٧,٣١٥	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٢٠,٥٩٦,١٩٧	٨٣,٣٤٢,٧٢٠	
٧٢١,٠٨٤	٧٨٣,٦١٠	(٣)
١٣٧,٨٥١	٣٤٥,٨٩٥	(٢٢)
٤٦٩,٠٢٥	٢,٤٤٧,٦٤٣	(٧)
-	(١٨٥,٠٠٠)	(٣)
(٤,٣٣٤,٥٩٣)	(٤,٣٩٢,٧٥١)	(٩)
(١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	
(١٢,٣٣٧,٥٨٢)	(٥,٦٠٧,٣٩٥)	
٦٠,٣٩٦	١,٠٢٩,٠٤٣	
١٠٥,٣٠١,٩٦٦	٧٧,٧٥٣,٣٥٣	
٢٢,٦٢٥,٨٧١	٦,٧٢٦,٧٣٨	
١٢,٧١٢,٥١٠	٧,٢٦٦,٤٧٨	
(٤٥,٠٠٠,٠٩٠)	١٠١,٦٨٩,٧٠٠	
(٦٣,٢٣٥,٥٤٨)	(٢٥,٥٥١,٣٨٢)	
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	(٢٧,٠٥٥,٤٤٩)	(١٥)
(٢,١٧٩,٨٨٨)	١٤٠,٨٢٩,٤٣٨	
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٦٦٠,٥٦٨)	(١٠٨,٠٥٢)	(٣)
-	١٨٥,٠٠٠	(٣)
(٤٤,٩٩٩,٩١٠)	(١٤٩,٩٩٩,٧٠٠)	(٤)
١٢,٣٤٧,٩٩٤	٥,٦١٧,٨٠٧	
-	١٥,٠٧٣,٤٩٩	(٩)
(٣٣,٣١٢,٤٨٤)	(١٢٩,٢٣١,٤٤٦)	
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٥,٩٥٥,٨٧٠)	(١٥,٨٠٩,٤٩١)	
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	(١٢)
-	٢٩,٩٩٧,٠٠٠	
(١٤٢,٣١٤)	(٤,٦٥٣,٦٠٠)	
(٦٠,٣٩٦)	(١,٠٢٩,٠٤٣)	
(٤٥,٠٧٨,٥٦٩)	(١٣,٥٢٧,٩٤٤)	
(٨٠,٥٧٠,٩٤١)	(١,٩٢٩,٩٥٢)	
١٦١,٥٥٧,١٩٥	٨٠,٩٨٦,٢٥٤	
٨٠,٩٨٦,٢٥٤	٧٩,٠٥٦,٣٠٢	(١٠)
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
		التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
		التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
		ضرائب دخل مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		متحصلات من بيع أصول ثابتة
		مدفوعات لزيادة استثمارات في شركة تابعة
		فوائد دائنة محصلة
		متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		توزيعات الأرباح المدفوعة
		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
		متحصلات من عقود ترتيب تمويل
		مدفوعات في التزام عقود تأجير
		فوائد مدينة مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
		النقدية وما في حكمها - أول العام
		النقدية وما في حكمها - آخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

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.

الشركة القابضة الأم هي شركة بابونيرز بروبرتيز للتقنية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والنااتجة عن عملية تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات المالية (الشركة الام) (بابونيرز القابضة للإستثمارات المالية - سابقاً).

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٦ فبراير ٢٠٢٢.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذه العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق، فيما عدا التغيرات في السياسات المحاسبية الجديدة.

٢-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للشركة الناتجة عن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ الأدوات المالية:

الأدوات المالية

أ. الإعراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الإلتزام المالي عند الإعراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الأعراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الأعراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية (تابع)

ب. التصنيف والقياس لأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الاحق لها كالآتي:

• أصول مالية مفاة بالتكلفة المستهلكة

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الإعراف.

يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لارجعه فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص- بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً- على أنه " عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موقفة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) " الإفصاح عن الاطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
العملاء وأوراق قبض والارصدة المدينة الأخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق من /الى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
الاستثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	بالقيمة العادلة
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

وقد بلغ رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها) في تاريخ المركز المالي للأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة رقم ٤٧ الأدوات المالية كالتالي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
العملاء	٩,٠٧٧,٤٢٠
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٤٨٦,٨٧٧

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الإلتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الإلتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري الجديد "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذجًا جديدًا من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طريق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.

نقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به

- 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.

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- فوائد دائنة
يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية آخذاً 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 والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه 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 بإتباع 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 بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

سنوات

٢٠

٤

٤

٤

مباني وإنشاءات

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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.

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 الاضمحلال 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 المقدره لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة 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 الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال 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 الاضمحلال 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً 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.

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 الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقفاً.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها طبقاً 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 الاولي، 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.

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة
عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة
المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع
من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي
حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديلاً لقيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة
الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الرد.

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 بنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة
المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي
حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة
الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الرد.

استثمارات في سندات حكومية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

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 الإنتمام.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة) (تابع)

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.

وفى تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل 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.

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 وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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 وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢١
٤,٣٨٥,٠٧٥	٢,٩٠٥,١١٠	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢١
١٠٨,٠٥٢	١٠٨,٠٥٢	-	-	-	-	اضافات
(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	استبعادات
٤,٣٣٥,١٢٧	٣,٠١٣,١٢٢	٣٦,١٨٧	١,١٦٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٣,١٥٧,٧٣٤)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	مجموع الإهلاك
(٧٨٣,٦١٠)	(٦٦١,١١٠)	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	-	في ١ يناير ٢٠٢١
١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	إهلاك العام
(٣,٧٨٣,٣٤٤)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	استبعادات
٥٥١,٧٨٣	٥٤٩,٢٢٩	-	-	-	٢,١٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٦٧٧,٦٣٧ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.

- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة ببند مصر وفات صومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٨).

- بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع اعادة الاستحواذ لمقر الشركة والمكون من ارضي ومباني وملوكة للشركة بصافي قيمة دفترية ١,٨٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢٢).

- يمثل ارباح بيع الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على النحو التالي:

جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٥,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠
(١٥٨,٠٠٠)	١٥٨,٠٠٠
-	١٨٥,٠٠٠
متحصلات من بيع أصول ثابتة	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	ارباح بيع أصول ثابتة
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٧٢٤,٥٠٧	٢,٢٤٤,٥٤٢	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢٠
٦٦٠,٥٦٨	٦٦٠,٥٦٨	-	-	-	-	إضافات
٤,٣٨٥,٠٧٥	٢,٩٠٥,١١٠	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٢,٤٣٦,٦٥٠)	(١,٢٠٣,٨٣٩)	(٣٦,١٨٧)	(١,٠٨١,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	مجمع الإهلاك
(٧٢١,٠٨٤)	(٥٩٨,٥٨٤)	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٠
(٣,١٥٧,٧٣٤)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	إهلاك العام
١,٢٢٧,٣٤١	١,١٠٢,٦٨٧	-	١٢٢,٥٠٠	-	٢,١٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
						صافي القيمة الدفترية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ - استثمار في شركة تابعة

نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة يو دي سي للاستثمار العقاري	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنيه مصري	٤٩,٩٩٩,٨٦٠ جنيه مصري
	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	٤٩,٩٩٩,٨٦٠
	%٩٩,٩٩	

خلال عام ٢٠٢٠ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر ليصبح ٥٠ مليون جنيه مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩% بمبلغ ٤٤,٩٩٩,٩١٠ جنيه مصري وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح اجمالي قيمة الاستثمار ٤٩,٩٩٩,٨٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩%.

خلال عام ٢٠٢١ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩% بمبلغ ١٤٩,٩٩٩,٧٠٠ جنيه مصري وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح اجمالي قيمة الاستثمار ١٩٩,١٩٩,٥٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩%.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

أكثر من عام	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي	١٥٠,٧٣٩ جنيه مصري	١٥٠,٧٣٩ جنيه مصري
سندات حكومية - وزارة المالية	٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣
	٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	٣٩,٢٥٥,٨٣٨ جنيه مصري	٣٤,٠٤٤,٨٨٢ جنيه مصري
	٣٤,٣٦٥,٧٢٠	٤٦,٣٠٣,٤١٤
	٧٣,٦٢١,٥٥٨	٨٠,٣٤٨,٢٩٦

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

عملاء	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
يخصم:		
إيرادات مؤجلة	(٢,٩٠٨,٠٧٠)	(٣,٨٥١,٢٣٠)
الاضمحلال الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٩,٠٧٧,٤٢٠)	(٦,٦٢٩,٧٧٧)
	٨٣,٨٠٨,٤٧٢	٨٠,٧٣١,١٨٦
فوائد مستحقة	٣,١٨٧,١٣٤	٣,٥٢٣,٩١٠
تأمينات لدى الغير	٨٠٨,١٧٩	٥٥٤,٣٠١
عهد وسلف عاملين	٦,٦٦٤	١,٦٦٤
غطاء خطابات ضمان	-	١,٣٨٣,٢٤٥
المستحق من الوحدة المحلية لمركز مدينة ابو حمص	-	٣٠١,٨٢٥
شركة الصرف الصحي *	٤٥,٦٣٤,١٤٨	٥٧,٦٣٤,١٤٨
أرصدة مدينة أخرى	١,٦١٠,٤٢٥	٦٣٨,٨٦٤
	١٣٥,٠٥٥,٠٢٢	١٤٤,٧٦٩,١٤٣
الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى	(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)
	١٣٤,٥٦٨,١٤٥	١٤٤,٢٨٢,٢٦٦

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧- عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٦,١٦٠,٧٥٢	٦,٦٢٩,٧٧٧	الرصيد في أول العام
٤٦٩,٠٢٥	٢,٤٤٧,٦٤٣	مكون خلال العام
<u>٦,٦٢٩,٧٧٧</u>	<u>٩,٠٧٧,٤٢٠</u>	الرصيد في آخر العام

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

٨- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩	٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	شركة يو دي سي للاستثمار
<u>٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩</u>	<u>٢٣١,٧٨٦,٢٤٩</u>	

٩- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٨٢٢,٤٥٩	٩٧٥,٥٦٢	محافظ إستثمارية
٤٥,٠٢٨,٠٩١	٣٤,١٩٤,٢٤٠	استثمارات وثائق صناديق استثمار
<u>٤٥,٨٥٠,٥٥٠</u>	<u>٣٥,١٦٩,٨٠٢</u>	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	فروق التقييم	بيع خلال العام	١ يناير ٢٠٢١	
٩٧٥,٥٦٢	١٥٣,١٠٣	جنيه مصري	٨٢٢,٤٥٩	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٣٤,١٩٤,٢٤٠	٤,٢٣٩,٦٤٨	جنيه مصري	٤٥,٠٢٨,٠٩١	استثمارات وثائق صناديق الاستثمار
<u>٣٥,١٦٩,٨٠٢</u>	<u>٤,٣٩٢,٧٥١</u>	(١٥,٠٧٣,٤٩٩)	<u>٤٥,٨٥٠,٥٥٠</u>	

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤١,٥١٥,٩٥٧	٤٥,٨٥٠,٥٥٠	رصيد أول العام
٤,٣٣٤,٥٩٣	٤,٣٩٢,٧٥١	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(١٥,٠٧٣,٤٩٩)	بيع خلال العام
<u>٤٥,٨٥٠,٥٥٠</u>	<u>٣٥,١٦٩,٨٠٢</u>	رصيد آخر العام

١٠- نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٤,٩٨٦,٢٥٤	٢٥,٠٥٦,٣٠٢	حسابات جارية بالبنوك
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) *
<u>٨٠,٩٨٦,٢٥٤</u>	<u>٧٩,٠٥٦,٣٠٢</u>	

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ٢٠).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦ جنيه مصري موزعة على ٢٨٣٢٠٣١٢٥ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم، وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١.

ويبلغ راس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد اعدام اسهم الخزينة مبلغ ٣٤٣,١١٥,٢٦٥ جنيه مصري موزع على ٢٧٤٤٩٢٢١٢ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ١٦ ابريل ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على مقترح مجلس الادارة المنعقد فى ١٧ مارس ٢٠٢٠ بشأن شراء الشركة لاسهم خزينة، وذلك لمدة ثلاثة أشهر فى حدود النسب المقررة قانونا. وبتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢٠ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم خزينة. وبتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم الخزينة. وبتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١ وافق مجلس الادارة مرة اخرى على شراء اسهم خزينة. وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١. وبتاريخ ١٩ اكتوبر ٢٠٢١ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم خزينة. وقد بلغ رصيد اسهم الخزينة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٢,٠٣٢,٨١٠ جنيه مصري لعدد ٥٧٨٨٦٣٧ سهم .

وقد بلغ عدد اسهم الخزينة المحتفظ بها لمدة تجاوزت المدة القانونية عدد ٣٣٨,٠٠٠ بقيمة ١,٥٥١,٤٧٧ جنيه مصري وقد قرر مجلس الادارة فى جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٢ دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة للنظر فى اعدام تلك الاسهم .

١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	مخصص قضايا
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	

١٤ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٣٦,٨١١,٢٥٤	٣,٧١٣,٩٤٧	ايرادات موجلة
٢٦,٧٦٤,٤٧١	٢٣,٣٩٦,٧١٨	مصروفات مستحقة
٧,٣٧٥,٢٠٢	٦,٤٤١,٢٩٨	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٢٠,٨٠٦,٤٦١	٢٨,٨٤١,١٤٣	تأمينات من الغير
٨٦٣,٢١٦	١,٠٠٨,٣٤٥	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	مستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابو حمص
-	٧٦,١٣٣	صندوق الزمالة
١٤٢,٦٠٠	١١٧,٥٥٩	أرصدة دائنة أخرى
١,٩٤٣,٢٢٨	٥,٥٥٩,٩٠٧	
٩٤,٧٢٤,٩١٧	٦٩,١٧٣,٥٣٥	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٢٠,٠٤٩,٣٣٤
(٥٣,٩٢٦)	(٥٨,٤٦٥)
<u>٢٧,٠٠١,٥٢٣</u>	<u>١٩,٩٩٠,٨٦٩</u>

ضرائب الدخل الجارية
ضرائب الدخل المؤجلة - إيرادات
مصروف ضريبة الدخل

ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,٥٨٤,٥٩٧	٢٧,٠٥٥,٤٤٩
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٢٠,٠٤٩,٣٣٤
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	(٢٧,٠٥٥,٤٤٩)
<u>٢٧,٠٥٥,٤٤٩</u>	<u>٢٠,٠٤٩,٣٣٤</u>

رصيد أول العام
مصروف ضريبة الدخل عن العام
المسدد خلال العام
رصيد آخر العام

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧,٩٦٤	(٥,٩٦٢)
(٥٣,٩٢٦)	(٥٨,٤٦٥)
<u>(٥,٩٦٢)</u>	<u>(٦٤,٤٢٧)</u>

رصيد أول العام - (أصل) إلتزام
الحركة خلال العام - (أصل)
رصيد آخر العام - (أصل)

١٦ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٢,٩٣٠,٦٧٩	١٢٦,٣٣٠,١٢١
١,٤٩٦,٣١٨	١,٨٤٢,٠١٠
١,٥٣٢,٧٤٧	٨٦٤,٠٣٤
<u>١٨٥,٩٥٩,٧٤٤</u>	<u>١٢٩,٠٣٦,١٦٥</u>

مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
إيجارات
إيرادات أخرى

١٧ - تكلفة النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٩,٠٩٧,٢٠١	٢٨,٨٠١,٢٥٥
<u>٥٩,٠٩٧,٢٠١</u>	<u>٢٨,٨٠١,٢٥٥</u>

تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتببات وما في حكمها
١٢,٢٥٣,١٢٥	١٢,٦١٢,٧٠٩	وقود وزيوت وقوى محرك
٣١٢,٣٣٥	٢٨٤,١٠١	مصروفات صيانة
٣٢٦,١٦٠	٥٥٦,٧٦٧	مصروفات نقل وانتقالات
٥٨٦,٥٣١	٤٨٨,٨٣٢	المساهمة التكافلية
٥١٠,٥٥١	٣٥١,٩٢١	مصروفات دعائية واستقبال ونشر وطبع
٢٠٦,٩٣٧	٣١٦,٦٣٩	أدوات كتابية
١٠٧,١٨٥	٩٤,٤٢٤	مصروفات تأمين
٢٣٠,٦٤٦	٢١٣,٨٦٩	رسوم واشتراكات
١٣٩,٦٣٢	١٨٩,١٥٦	قطع غيار ومهمات
٨٤,٧٧٨	٨٢,٨٦٥	مياه وإنارة
٨,٥٥٦	٣,٧٣٠	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٧٢١,٠٨٤	٧٨٣,٦١٠	استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ٢٢)
١٣٧,٨٥١	٣٤٥,٨٩٥	مصروفات أخرى
٤,٢٧٦,٣٨٣	٤,٢٢٥,٢٠٧	
١٩,٩٠١,٧٥٤	٢٠,٥٤٩,٧٢٥	

١٩ - 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح العام
٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٦٣,٣٥١,٨٥١	يخصم:
(٨,١٧٩,٣٤٧)	(٥,٥٨٨,١٤١)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدرة) *
(٧,١٢١,٤٧٥)	(٤,٣٠٢,٨٥٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
٧٨,٢٩٣,٨٥٢	٥٣,٤٦٠,٨٦٠	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
٢٧٨١٥٦٥٢٩	٢٧٢٩٨٤٢٨٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٢٨	٠,٢٠	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.

٢٠ - الالتزامات المحتملة

الإرتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٣,٨٢٦,٧٠٣ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١,٠٠٧,٧٢٢ جنيه مصري).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٦,٩٥١,٨٦٤ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

٢١ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٣، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٦.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة القيمة المضافة.
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

ج - الضريبة على المرتبات والأجور

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- 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 إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

هـ - الضريبة العقارية

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

٢٢ - عقود التأجير والترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
٧٠١,٤٤٠	٧٠١,٤٤٠	أول العام
-	٧,٢٦٤,٧٩٤	أضافات خلال العام
٧٠١,٤٤٠	٧,٩٦٦,٢٣٤	آخر العام
(٢٤٧,٩٤١)	(٣٨٥,٧٩٢)	مجمع الإستهلاك
(١٣٧,٨٥١)	(٣٤٥,٨٩٥)	أول العام
(٣٨٥,٧٩٢)	(٧٣١,٦٨٧)	إستهلاك العام (إيضاح ١٨)
٣١٥,٦٤٨	٧,٢٣٤,٥٤٧	آخر العام
		صافي القيمة آخر العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

٢ - الالتزام عقود تأجير وترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			رصيد الالتزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
الاجمالي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري	
٣٢,٨٨٠,٦٥٣	٢٥,٧٢٦,١٩٨	٧,١٥٤,٤٥٥	
(٧,٥٤٣,١٦٣)	(٦,٤٦٥,٦٢٦)	(١,٠٧٧,٥٣٧)	
<u>٢٥,٣٣٧,٤٩٠</u>	<u>١٩,٢٦٠,٥٧٢</u>	<u>٦,٠٧٦,٩١٨</u>	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			رصيد الالتزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
الاجمالي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري	
٢٧٢,٤٥٩	-	٢٧٢,٤٥٩	
(١٢٨,٩٢١)	-	(١٢٨,٩٢١)	
<u>١٤٣,٥٣٨</u>	<u>-</u>	<u>١٤٣,٥٣٨</u>	

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع اعادة الاستئجار لمقر الشركة والمكون من اراضى ومباني مملوكة للشركة (المبوب بالاصول الثابتة (إيضاح ٣) والكانن في ٩٥ طريق ٢٦ يوليو الازاريطة - الاسكندرية بإجمالي مساحة ١٥١٥ م^٢ لشركة بي ام للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٣٣,٣٣٠,٠٠٠ جنيه مصري، وإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٤٢,٧٥٧,٠٨٤ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٣٣٣,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة وباقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط لمدة خمس سنوات.

ونظرا لحق الشركة في اعادة الشراء وعدم حصول العميل على السيطرة على الاصل (المؤجر) فقد تم تبويب معاملة التأجير التمويلي على انها تمويل وذلك وفقا للفقرات من (٦٦ب) حتى (٦٨ب) من ملحق معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩).

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر سعر الفائدة
- مخاطر الائتمان
- مخاطر العملة
- مخاطر اداره رأس المال
- 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 وتبني سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منظم.

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

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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 التغير 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 ومصرفيات 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 تغير 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.

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 رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٧٣,٠٣٩,٩٥٤ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥١٦,٧٧٨,٩١٢ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية 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 وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية. الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات 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 وتحديد 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.

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

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.