

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المحتويات

الصفحة

٣-٢

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) والمتمثلة في المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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

تنحصر 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.

وأننا 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 ٢٠٢٢ ، وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات 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 ٢٠٢٣

مراقب الحسابات
محمد احمد ابو القاسم
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
رئيس جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥١)
المتحدون للمراجعة و الضرائب
(UHY)-United



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٥٥١,٧٨٣	١,١٤٠,٥٤٩	(٣)	أصول ثابتة
٧,٢٣٤,٥٤٧	٦,٢٣٦,٧٥٩	(٢٣)	أصول حق انتفاع
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	(٤)	استثمار في شركة تابعة
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	استثمارات في سندات حكومية
٦٤,٤٢٧	١٢,٤٦٧	(١٥)	أصول ضريبية مؤجلة
<u>٢٠٨,٢٩٨,٥٤٩</u>	<u>٢٠٧,٨٣٧,٥٦٧</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٧٣,٦٢١,٥٥٨	٧٧,٦٩٣,٠٦١	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٣٤,٥٦٨,١٤٥	٤٨٣,٨٨٩,٥٨٤	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	٢٤٦,٢١٦,٨٣٥	(٨)	مستحق من طرف ذو علاقة
٣٥,١٦٩,٨٠٢	٢٣,١٢٦,١٤٧	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٩,٠٥٦,٣٠٢	١٠٣,٢٥٠,٤٦٥	(١٠)	نقدية لدى البنوك
<u>٥٥٤,٢٠٢,٠٥٦</u>	<u>٩٣٤,١٧٦,٠٩٢</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٧٦٢,٥٠٠,٦٠٥</u>	<u>١,١٤٢,٠١٣,٦٥٩</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٤٣,١١٥,٢٦٥	٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	(٢٢,٤١١,٠٠٧)	(١٢)	أسهم خزينة
٧٠,٢٠٧,٤١٤	٧٣,٣٧٥,٠٠٧		احتياطي قانوني
١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٢١٦,٦٦٥,٥٢٨		أرباح مرحلة
٦٣,٣٥١,٨٥١	٧٢,٧١٨,٠٨٤		أرباح العام
<u>٦٣٦,٣٩١,٨٠٥</u>	<u>٦٧٥,٩٢٥,٦٤٨</u>		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢٥,٣٣٧,٤٩٠	٣٦٤,٣٤٩,٠٥٢	(٢٣)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
<u>٢٥,٣٣٧,٤٩٠</u>	<u>٣٦٤,٣٤٩,٠٥٢</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٦٩,١٧٣,٥٣٥	٦٥,٤٥٩,٠٤٦	(١٤)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٣,٦٠٨,٠٩٣	(١٥)	ضريبة الدخل
٧,٥٤٣,١٦٣	٨,٦٦٦,٥٤٢	(٢٣)	التزامات عقود تأجير وترتيب - متداولة
<u>١٠٠,٧٧١,٣١٠</u>	<u>١٠١,٧٣٨,٩٥٩</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>١٢٦,١٠٨,٨٠٠</u>	<u>٤٦٦,٠٨٨,٠١١</u>		إجمالي الالتزامات
<u>٧٦٢,٥٠٠,٦٠٥</u>	<u>١,١٤٢,٠١٣,٦٥٩</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين انور

وليد محمد عصام الدين انور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبدربه

محمود خليفة عبدربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٦) 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 ٢٠٢٢

٢٠٢١ ديسمبر ٣١	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٩,٠٣٦,١٦٥	١٦٦,٦٠٧,٣٧٣	(١٦)
(٢٨,٨٠١,٢٥٥)	(٢٤,٠٧٥,٨٩٥)	(١٧)
١٠٠,٢٣٤,٩١٠	١٤٢,٥٣١,٤٧٨	
(٢٠,٣٩٩,٧٢٥)	(٢٣,٤٦٢,٥٠٣)	(١٨)
(١٥٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٩)
(٤,٥٩٧,٨٤٨)	(٥,٤٤٠,٧٤٢)	
(٢,٤٤٧,٦٤٣)	(١,٤١٨,١٨٥)	(٧)
١,٥٣٦,٥١١	(٣,٣٦٩,٤١٤)	(٨)
٧٤,١٧٦,٢٠٥	١,٨٩٥,٦١١	
١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	
٤,٣٩٢,٧٥١	٣,٢٥٥,٥١٦	(٩)
١٨٥,٠٠٠	٢٤٧,٥٠٠	(٣)
٥,٦٠٧,٣٩٥	٧,٠١٨,١٣٩	
(١,٠٢٩,٠٤٣)	(٤,٨٨٩,٦٧٥)	
٨٣,٣٤٢,٧٢٠	٩٦,٣٧٨,١٣٧	
(١٩,٩٩٠,٨٦٩)	(٢٣,٦٦٠,٠٥٣)	(١٥)
٦٣,٣٥١,٨٥١	٧٢,٧١٨,٠٨٤	
٠.٢٠	٠.٢٢	(٢٠)

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 ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٣,٣٥١,٨٥١	٧٢,٧١٨,٠٨٤
-	-
<u>٦٣,٣٥١,٨٥١</u>	<u>٧٢,٧١٨,٠٨٤</u>

أرباح العام
يضاف / يخصم:
بنود تتعلق بالدخل الشامل
إجمالي الدخل الشامل عن العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	إجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال	
	حفيه مصري	حفيه مصري	حفيه مصري	حفيه مصري	حفيه مصري	حفيه مصري	
	٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٣,٣٥١,٨٥١	١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٢٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
	-	(٦٣,٣٥١,٨٥١)	٦٠,١٨٤,٢٥٨	٣,١٦٧,٥٩٣	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
	(٢٣٢,٢٩٣,٢٥٠)	-	-	-	(٢٣,٢٩٣,٢٥٠)	-	شراء أسهم خزينة
	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	-	-	توزيعات أرباح
	-	-	(١٥,٣٧٧,٨٢٤)	-	٢٢,٩١٥,٠٥٣	(٧,٥٣٧,٢٢٩)	إصدار أسهم خزينة
	٧٢,٧١٨,٠٨٤	٧٢,٧١٨,٠٨٤	-	-	-	-	أرباح العام
	١٧٥,٩٢٥,٦٤٨	٧٢,٧١٨,٠٨٤	٢١٦,٦٦٥,٥٢٨	٧٣,٣٧٥,٠٠٧	(٢٢,٤١١,٠٠٧)	٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	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 إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
	(١٢,٠٣٢,٨١٠)	-	-	-	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	-	شراء أسهم خزينة
	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات أرباح
	-	-	(١٨,٠٣١,٣٤٨)	-	٢٨,٩١٩,٩٨٩	(١٠,٨٨٨,٦٤١)	إصدار أسهم خزينة
	٦٣,٣٥١,٨٥١	٦٣,٣٥١,٨٥١	-	-	-	-	أرباح العام
	٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٣,٣٥١,٨٥١	١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٢٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣,٣٤٢,٧٢٠	٩٦,٣٧٨,١٣٧	
٧٨٣,٦١٠	٦٣٣,٠٤٧	(٣)
٣٤٥,٨٩٥	٩٦٢,٧١٦	(٢٣)
٢,٤٤٧,٦٤٣	١,٤١٨,١٨٥	(٧)
-	٣,٣٦٩,٤١٤	(٨)
(١٨٥,٠٠٠)	(٢٤٧,٥٠٠)	(٣)
(٤,٣٩٢,٧٥١)	(٣,٢٥٥,٥١٦)	(٩)
(١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	
(٥,٦٠٧,٣٩٥)	(٧,٠١٨,١٣٩)	
١,٠٢٩,٠٤٣	٤,٨٨٩,٦٧٥	
٧٧,٧٥٣,٣٥٣	٩٧,١١٩,٦٠٧	
٦,٧٢٦,٧٣٨	(٤,٠٧١,٥٠٣)	
٧,٢٦٦,٤٧٨	(٣٥٠,٧٣٩,٦٢٤)	
١٠١,٦٨٩,٧٠٠	(١٧,٨٠٠,٠٠٠)	
(٢٥,٥٥١,٣٨٢)	(٣,٧١٤,٤٨٩)	
(٢٧,٠٥٥,٤٤٩)	(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	(١٥)
١٤٠,٨٢٩,٤٣٨	(٢٩٩,٢٥٥,٣٤٣)	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
		إهلاك الأصول الثابتة
		استهلاك أصول حق الانتفاع
		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة
		أرباح بيع أصول ثابتة
		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
		فوائد دائنة
		فوائد مدينة
		إرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
		التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
		التغير في المستحق من طرف ذو علاقة
		التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
		ضرائب دخل مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من 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 الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		توزيعات الأرباح المدفوعة
		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
		متحصلات من عقود ترتيب تمويل
		مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب
		فوائد مدينة مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (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 الدرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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 ولانحته 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.

المدة القانونية للشركة ٥٠ عام تبدأ من 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 بايونيرز بروبرترز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والنااتجة عن عملية تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً).

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٦ فبراير ٢٠٢٣.

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.

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف 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 الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات 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 الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
 - 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 الأخر 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 الأخر 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 يزيد أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.
- 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 سطر وحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر 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 لمباني 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 لا رجعة 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 موثقة 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) "الافصاح 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 ومصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق من طرف ذو علاقة	التكلفة المستهلكة
الاستثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	بالقيمة العادلة
موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود تأجير وترتيب	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 الآخر، 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)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (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 التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتخضع من سبيل 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 التغيرات 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 كالآتي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
العملاء	١٠,٤٩٥,٦٠٥
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٤٨٦,٨٧٧
المستحق من طرف ذو علاقة	٣,٣٦٩,٤١٤

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 بنحويل الأصل المالي.

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

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

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرف 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.

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.

تقاس 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.

- 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 على مدة العقد.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانقاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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 الإنشاء وأي 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 المترجمة 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 ضيقاً 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية 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 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية 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 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

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 باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصرفوات

يتم الاعتراف بجميع المصرفوات شاملة مصرفوات التشغيل، المصرفوات الإدارية والعمومية والمصرفوات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصرفوات.

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 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

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 بتسمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإنتمام.

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدّها 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 وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للصاري عند استحقاقها.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب 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 قدره المشارك بالسوق على توليد مزايا 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.

وتقدر 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، فتحدد 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.

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 مطابقتاً 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 الإفصاحات 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 المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- ٣ أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأنوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٠١٣,١٦٢	٤,٣٣٥,١٢٧
إضافات	-	-	-	-	١,٢٢١,٨١٣	١,٢٢١,٨١٣
استيعادات	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٢٣٤,٩٧٥	٥,١٩٦,٩٤٠
مجموع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣,٧٨٣,٣٤٤)
في ١ يناير العام	-	-	-	-	(٦٣٣,٠٤٧)	(٦٣٣,٠٤٧)
إهلاك العام	-	-	٣٦٠,٠٠٠	-	-	٣٦٠,٠٠٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٠٩٦,٥٨٠)	(٤,٠٥٦,٣٩١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	-	-	-	١,١٣٨,٣٩٥	١,١٤٠,٥٤٩

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٣,٥٩٠,٧٨٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة بيند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٨).

- بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاسترجار لمقر الشركة والمكون من أراضي ومباني مملوكة للشركة بصافي قيمة دفترية ١,٨٢١,٨٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢٣).

- يمثل أرباح بيع الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على النحو التالي:

متحصلات من بيع أصول ثابتة	جنيه مصري
تكلفة أصول ثابتة مستعمدة	٢٤٧,٥٠٠
مجموع إهلاك أصول ثابتة مستعمدة	(٣٦٠,٠٠٠)
صافي القيمة الدفترية للأصول المستعمدة	٣٦٠,٠٠٠
أرباح بيع أصول ثابتة	٢٤٧,٥٠٠

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المقدمة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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	
٤,٣٨٥,٠٧٥	٢,٩٠٥,١١٠	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢١ في ١ يناير
١٠٨,٠٥٢	١٠٨,٠٥٢	-	-	-	-	إضافات
(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	استعدادات
٤,٣٣٥,١٢٧	٢,٩١٣,١٦٢	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
(٣,٧٧٨,٣٤٤)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	استعدادات
٥٥١,٧٨٣	٥٤٩,٦٢٩	-	-	-	٢,١٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
						صافي القيمة الدفترية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ - استثمار في شركة تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	
جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	٩٩,٩٩%	شركة يو دي سي للاستثمار العقاري*
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠		

* 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% وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح إجمالي قيمة الاستثمار ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩%.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أكثر من عام	
جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩		سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣		سندات حكومية - وزارة المالية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢		

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري ٣٩,٢٥٥,٨٣٨	جنيه مصري ٧٥,٩٠٣,٧١٣		مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٣٤,٣٦٥,٧٢٠	١,٧٨٩,٣٤٨		مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٧٣,٦٢١,٥٥٨	٧٧,٦٩٣,٠٦١		

٧ - عملاء ومصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عملاء	
جنيه مصري ٩٥,٧٩٣,٩٦٢	جنيه مصري ١٢٧,٩٠٣,٧٠٣		<u>يخصم:</u>
(٢,٩٠٨,٠٧٠)	(١٤,٩٠١,٤١٢)		إيرادات مؤجلة
(٩,٠٧٧,٤٢٠)	(١٠,٤٩٥,٦٠٥)		الخسائر الائتمانية المتوقعة - العملاء
٨٣,٨٠٨,٤٧٢	١٠٢,٥٠٦,٦٨٦		مقاولين دفعات مقدمة - أطراف ذات علاقة *
-	٣١٧,٨٦٣,٠١٨		فوائد مستحقة
٣,١٨٧,١٣٤	٢,٧١٦,٢٧٧		مصرفات مدفوعة مقدماً
-	١٧,٦٥٩,٩٨٧		تأمينات لدى الغير
٨٠٨,١٧٩	٧,٩٢٩,٣١٤		عهد وسلف عاملين
٦,٦٦٤	-		شركة الصرف الصحي
٤٥,٦٣٤,١٤٨	٣٣,٦٣٤,١٤٨		أرصدة مدينة أخرى
١,٦١٠,٤٢٥	٢,٠٦٧,٠٣١		
١٣٥,٠٥٥,٠٢٢	٤٨٤,٣٧٦,٤٦١		الخسائر الائتمانية المتوقعة - الأرصدة المدينة الأخرى
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)		
١٣٤,٥٦٨,١٤٥	٤٨٣,٨٨٩,٥٨٤		

* تم الإفصاح عن حجم التعامل ضمن إيضاح معاملات مع أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ٨)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

تشتمل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٩,٠٧٧,٤٢٠	٦,٦٢٩,٧٧٧	مكون خلال العام
١,٤١٨,١٨٥	٢,٤٤٧,٦٤٣	رصيد آخر العام
<u>١٠,٤٩٥,٦٠٥</u>	<u>٩,٠٧٧,٤٢٠</u>	

* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائية 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 بالإيراد. ونظراً لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧% سنوياً.

٨ - مستحق من طرف ذو علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة تابعة
٢٤٩,٥٨٦,٢٤٩	٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	شركة يو دي سي للاستثمار
(٣,٣٦٩,٤١٤)	-	الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستحق من طرف ذو علاقة
<u>٢٤٦,٢١٦,٨٣٥</u>	<u>٢٣١,٧٨٦,٢٤٩</u>	

و تتمثل المعاملات مع اطراف ذات علاقة خلال عام ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طبيعة التعامل
جنيه مصري	جنيه مصري	تمويل
١٧,٨٠٠,٠٠٠	١٠١,٦٨٩,٧٠٠	شركة يو دي سي للاستثمار
١٣٠,٢٢٢,٧٤٦	-	شركة الجيزة العامة للمقاولات
١٨٧,٦٤٠,٢٧٢	-	شركة جي بي أي للمشروعات

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	محافظ استثمارية
١,٠٩٩,٠٤٠	٩٧٥,٥٦٢	استثمارات واثق صناديق استثمار
٢٢,٠٢٧,١٠٧	٣٤,١٩٤,٢٤٠	
<u>٢٣,١٢٦,١٤٧</u>	<u>٣٥,١٦٩,٨٠٢</u>	

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٥,١٦٩,٨٠٢	٤٥,٨٥٠,٥٥٠	رصيد أول العام
٣,٢٥٥,٥١٦	٤,٣٩٢,٧٥١	فروق التقييم
(١٥,٢٩٩,١٧١)	(١٥,٠٧٣,٤٩٩)	بيع خلال العام
<u>٢٣,١٢٦,١٤٧</u>	<u>٣٥,١٦٩,٨٠٢</u>	رصيد آخر العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك
٣٠,٦٢٠,٤٦٥	٢٥,٠٥٦,٣٠٢	ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) *
٧٢,٦٣٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	
١٠٣,٢٥٠,٤٦٥	٧٩,٠٥٦,٣٠٢	

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٢٠).

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 ٢٨٣٢٠,٣١٢٥ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدره مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم بقيمة اسمية ١٠,٨٨٨,٦٤١ جنيه مصري، وتم اتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والبالغ قدره مبلغ ١,٦٩٥,٠٩٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية.

وبتاريخ ١٠ اغسطس ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وايضا التي مر على شرائها أكثر من ثلاثة أشهر والبالغ قدره مبلغ ٢١,٢١٩,٩٦٢ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم بقيمة اسمية ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

ويبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام أسهم الخزينة مبلغ ٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦ جنيه مصري موزع على ٢٦٨٤٦٢٤٢٩ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري			شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
١١٤,٦٢٣,٤٧٠	٩١٦٩٨٧٧٦	%٣٤,١٦	إبراهيم إبراهيم الصعيدي
٤٩,١٨٣,٦٥٣	٣٩٣٤٦٩٢٢	%١٤,٦٦	شركة مصر للتأمينات الحياة
٢٦,٧٨٢,٨٧٥	٢١٤٢٦٣٠٠	%٧,٩٨	شركة مصر للتأمين
١٩,٦٤٢,٠٦٤	١٥٧١٣٦٥١	%٥,٨٥	مساهمون آخرون
١٢٥,٣٤٥,٩٧٤	١٠٠٢٧٦٧٨٠	%٣٧,٣٥	
٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	٢٦٨٤٦٢٤٢٩	%١٠٠,٠٠	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١ قرر مجلس الإدارة شراء أسهم خزينة. وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيدها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدره مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم وتم اتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١. وبتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠٢١ وافق مجلس الإدارة على استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٢,٠٣٢,٨١٠ جنيه مصري لعدد ٥٧٨٨٦٣٧ سهم.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وفقا لرصيدها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والبالغ قدره مبلغ ١,٦٩٥,٠٩٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الإجراءات القانونية.

وبتاريخ ١٠ اغسطس ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وايضا التي مر على شرائها أكثر من ثلاثة أشهر والبالغ قدره مبلغ ٢١,٢١٩,٩٦٢ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم بقيمة إسمية ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

وبتاريخ ١١ اكتوبر ٢٠٢٢ قرر مجلس الإدارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٢,٤١١,٠٠٧ جنيه مصري لعدد ٦٨٩٥٦٥٦ سهم.

١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	مخصص مطالبات
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	مخصص قضايا
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	

١٤ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤,١٤٦,١٣٢	٣,٧١٣,٩٤٧	عملاء دفعات مقدمة
١٨,٦٨٨,١٣٤	٢٣,٣٩٦,٧١٨	إيرادات مؤجلة
٥,٤٥٩,٤٢٤	٦,٤٤١,٢٩٨	مصروفات مستحقة
٢٦,٨٨٧,٠٤٠	٢٨,٨٤١,١٤٣	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٨٢٠,١١٣	١,٠٠٨,٣٤٥	تأمينات من الغير
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	موردون
١٢٦,١٣٣	٧٦,١٣٣	المستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص
٧٧,١٩٨	١١٧,٥٥٩	صندوق الزمالة
٦,٥٤٥,٦١٢	٤,٧٩١,٢٥٩	دائنو التوزيعات
٢,٦٩٠,٧٧٥	٧٦٨,٦٤٨	أرصدة دائنة أخرى
٦٥,٤٥٩,٠٤٦	٦٩,١٧٣,٥٣٥	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مصرف ضرائب الدخل
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٣,٦٠٨,٠٩٣	ضريبة الدخل المؤجلة - مصرف (إيراد)
(٥٨,٤٦٥)	٥١,٩٦٠	مصرف ضرائب الدخل
<u>١٩,٩٩٠,٨٦٩</u>	<u>٢٣,٦٦٠,٠٥٣</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي الربح المحاسبي
٨٣,٣٤٢,٧٢٠	٩٦,٣٧٨,١٣٧	ضرائب الدخل وفقا لسعر الضريبة - محاسبي
١٨,٧٥٢,١١٢	٢١,٦٨٥,٠٨١	تسويات علي صافي الربح المحاسبي
٥,٧٦٥,٤٣١	٨,٥٤٦,٧٢٠	ضريبة الدخل وفقا لسعر الضريبة - فعلي
<u>٢٠,٠٤٩,٣٣٤</u>	<u>٢٣,٦٠٨,٠٩٣</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	ضرائب الدخل الجارية
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٢٠,٠٤٩,٣٣٤	مصرف ضريبة الدخل عن العام
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٣,٦٠٨,٠٩٣	المسدد خلال العام
(٢٧,٠٥٥,٤٤٩)	(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	رصيد آخر العام
<u>٢٠,٠٤٩,٣٣٤</u>	<u>٢٣,٦٠٨,٠٩٣</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	ضريبة الدخل المؤجلة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام - أصل
٥,٩٦٢	٦٤,٤٢٧	الحركة خلال العام - (مصرف) إيراد
٥٨,٤٦٥	(٥١,٩٦٠)	رصيد آخر العام - أصل
<u>٦٤,٤٢٧</u>	<u>١٢,٤٦٧</u>	

١٦ - المبيعات و الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	إيجارات
١٢٦,٣٣٠,١٢١	١٦٣,١٨٠,٨٥٩	إيرادات أخرى
١,٨٤٢,٠١٠	٢,٥٨١,٢٥٩	
٨٦٤,٠٣٤	٨٤٥,٢٥٥	
<u>١٢٩,٠٣٦,١٦٥</u>	<u>١٦٦,٦٠٧,٣٧٣</u>	

١٧ - تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨,٨٠١,٢٥٥	٢٤,٠٧٥,٨٩٥	
<u>٢٨,٨٠١,٢٥٥</u>	<u>٢٤,٠٧٥,٨٩٥</u>	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٦١٢,٧٠٩	١٣,٠١١,٢٢٢	مرتببات وما في حكمها
٢٨٧,٨٣١	٣٣٢,٧٦٦	وقود وزيوت وقوى محرك
٥٥٦,٧٦٧	٨١٢,٤٢٦	مصروفات صيانة
٤٨٨,٨٣٢	٦٠٥,٦٣٦	مصروفات نقل وانتقالات
٣٥١,٩٢١	٤٤٧,٥٨٦	المساهمة التكافلية
٣١٦,٦٣٩	٤١٨,٠٣٦	مصروفات دعائية واستقبال ونشر وطبع
٩٤,٤٢٤	١٥٧,٩٩٦	أدوات كتابية
٢١٣,٨٦٩	٣٢٧,١٠٧	مصروفات تأمين
١٨٩,١٥٦	١٤٥,٩٤١	رسوم واشتراكات
٨٢,٨٦٥	١١٦,٦٦٠	قطع غيار ومهمات
٧٨٣,٦١٠	٦٣٣,٠٤٧	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٣٤٥,٨٩٥	٩٦٢,٧١٦	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٢)
٤,٠٧٥,٢٠٧	٥,٤٩١,٣٦٤	مصروفات أخرى
<u>٢٠,٣٩٩,٧٢٥</u>	<u>٢٣,٤٦٢,٥٠٣</u>	

١٩ - التبرعات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	التبرعات
١٥٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	
<u>١٥٠,٠٠٠</u>	<u>٢٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	

تتمثل التبرعات في قيمة المبالغ المسددة لمؤسسة حياة كريمة مقابل مساهمة من الشركة في المشروعات الخدمية التي تقدمها المؤسسة لصالح البلاد والشعب المصري خلال العام ٢٠٢٢

٢٠ - 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 ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح العام
٦٣,٣٥١,٨٥١	٧٢,٧١٨,٠٨٤	
		يخصم:
(٥,٥٨٨,١٤١)	(٦,٣٨٥,١٨٥)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدره) *
(٤,٣٠٢,٨٥٠)	(٥,٢٣٠,٣٢٨)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدره) *
٥٣,٤٦٠,٨٦٠	٦١,١٠٢,٥٧١	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
٢٧٢٩٨٤٢٨٤	٢٧٧٣٦٣٤٣٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٢٠</u>	<u>٠,٢٢</u>	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.

٢١ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢,٩٤٠,٦٦٣ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٣,٨٢٦,٧٠٣ جنيه مصري).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

٢٢ - 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 ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- 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 ٢٠٢١.
- 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 الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١.
- 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 ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

هـ - الضريبة العقارية

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٢ - عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التكلفة
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أول العام
٧٠١,٤٤٠	٧,٩٦٦,٢٣٤	أضافات خلال العام
٧,٢٦٤,٧٩٤	-	استبعادات خلال العام
-	(٧٠١,٤٤٠)	آخر العام
٧,٩٦٦,٢٣٤	٧,٢٦٤,٧٩٤	مجمع الاستهلاك
		أول العام
(٣٨٥,٧٩٢)	(٧٣١,٦٨٧)	استهلاك العام (إيضاح ١٨)
(٣٤٥,٨٩٥)	(٩٦٢,٧١٦)	استبعادات خلال العام
-	٦٦٦,٣٦٨	آخر العام
(٧٣١,٦٨٧)	(١,٠٢٨,٠٣٥)	صافي القيمة الدفترية آخر العام
٧,٢٣٤,٥٤٧	٦,٢٣٦,٧٥٩	

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقود ترتيب	عقود تأجير	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٣٧٣,٠١٥,٥٩٤	٣٦٦,٩٦٥,٤٢٣	٦,٠٥٠,١٧١	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٨,٦٦٦,٥٤٢)	(٧,٧٥٧,٢٠٣)	(٩٠٩,٣٣٩)	
٣٦٤,٣٤٩,٠٥٢	٣٥٩,٢٠٨,٢٢٠	٥,١٤٠,٨٣٢	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقود ترتيب	عقود تأجير	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٣٢,٨٨٠,٦٥٣	٢٥,٧٢٦,١٩٨	٧,١٥٤,٤٥٥	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٧,٥٤٣,١٦٣)	(٦,٤٦٥,٦٢٦)	(١,٠٧٧,٥٣٧)	
٢٥,٣٣٧,٤٩٠	١٩,٢٦٠,٥٧٢	٦,٠٧٦,٩١٨	

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستنجاز لمقر الشركة والمكون من أراضي ومباني مملوكة للشركة المبوب بالأصول الثابتة (إيضاح ٣) والكانن في ٩٥ طريق ٢٦ يوليو الأزاريطة - 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 على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٠ قسط لمدة خمس سنوات.

بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ نجحت الشركة في تنفيذ عقد بيع مع إعادة استنجاز ل ٣ قطع أراضي بمنطقة السيوف بإجمالي مساحة ٢٥٠١٢ م^٢ مملوكة للشركة ومبوبة ضمن بند مشروعات إسكان وتعمير (إيضاح ٦) مع شركة كوربليس للتأجير التمويلي والحصول بموجبه على مبلغ ٣٤٧,٧٠٤,٨٥٠ جنيه مصري من خلال الية التأجير التمويلي تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات تنفيذ لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٢.

٢٤ - 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 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 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 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 وتحقق 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 ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال واسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٠٣,٢٠٧,٥٦٤ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٧٣,٠٣٩,٥٩٤ 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 والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

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

٢٥ - 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 للآلات 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.

٢٦ - أحداث هامة

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال ٢٠٢٢، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترة بنسبة تجاوزت (٥٨٪)، مما ترتب عليه تأثير الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.

ولم يكن هناك أي أثر جوهري على قائمة الأرباح والخسائر نتيجة تحريك سعر الصرف على القوائم المالية للشركة، وذلك لعدم وجود أرصدة دائنة جوهرية بالعملة الأجنبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.