



الساده / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

● مرفق لسيادتكم القوائم المالية في 2022/12/31 حسب البيان التالي .

1. قائمة المركز المالي في 2022/12/31 .
2. قائمة الدخل في 2022/12/31 .
3. قائمة الدخل الشامل في 2022/12/31 .
4. قائمة التدفقات النقدية في 2022/12/31 .
5. قائمة التغيير في حقوق المساهمين في 2022/12/31 .
6. حركة الأصول الثابتة ومخصص الأهلاك في 2022/12/31 .
7. الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في 2022/12/31 .
8. تقرير مراقب الحسابات عن القوائم المالية في 2022/12/31 .
9. تقرير مجلس الإدارة السنوي في 2022/12/31 وفقاً لأحكام المادة 40 .
10. تقرير مجلس الإدارة السنوي في 2022/12/31 للعرض علي الجمعية .

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر التحية ،،،

مسئول علاقات المستثمرين

محمد أحمد حمدي



تحريراً في 2023/03/01

# شريف دبوس - راسل بيدفورد

محاسبون قانونيون ومستشارون

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
وتقرير مراقب الحسابات عليها



الشركة العربية لادارة وتطوير الاصول  
شركة مساهمة مصرية وفقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١  
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

---

رقم الصفحة	<u>المحتويات</u>
٣	تقرير مراقب الحسابات
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٢	الايضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات  
على القوائم المالية للشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (ش.م.م)  
في ٢٠٢٢/١٢/٣١

السادة / مساهمي الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول  
شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل و التغير في حقوق الملكية والتدفق النقدي عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها 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 اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل و الواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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

### الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ، عن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً 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 و نظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .  
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

تحريراً في ٢٠٢٣/٣/١



سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٢٤٧

قائمة المركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١

القيمة بالجينة المصري

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	رقم الايضاح	الأصول
			<u>الأصول غير المتداولة</u>
٤ ٧١٦ ٨١٠	٤ ٥٥٨ ٠٠٧	(٤)	أصول ثابتة
٦٤ ٠٠٠			انفاق استثماري
٤٠ ٩١٩ ١٤٤	٤٠ ٥٦٠ ٤٥٠	(٥)	استثمار عقاري
	١ ٦٤٩ ٠٥٧	(٦)	أصول حق إنتفاع
٤٥ ٦٩٩ ٩٥٤	٤٦ ٧٦٧ ٥١٤		مجموع الاصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
١ ٠٨٢ ٧٢١	١ ٠٨٢ ٧٢١	(٧)	أصول محتفظ بها لغرض البيع
٨٠ ٩٣٠ ٥٨٣	٨٠ ٩٣٠ ٥٨٣	(٨)	المخزون
٦٩٦ ٨٣٠	٥٧١ ٠٦١	(٩)	عملاء واوراق قبض وارصدة مدينة
١٤٢ ٥٢٨	٥٢٧ ٥٤٦	(١٥)	مستحق من أطراف ذات العلاقة
٣٢ ١٢٤ ٨٥٤		(١٠)	استثمارات بغرض المتاجرة
١٦ ١٨٠ ١١٥	٤٥ ٣٤٩ ٨٢٢	(١١)	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
١٣١ ١٥٧ ٦٣١	١٢٨ ٤٦١ ٧٣٣		مجموع الاصول المتداولة
١٧٦ ٨٥٧ ٥٨٥	١٧٥ ٢٢٩ ٢٤٧		اجمالي الاصول
			<u>حقوق الملكية والالتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
١٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	١٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	(١٢)	راس المال المصدر والمدفوع
٦ ٤٧٠ ٥٨٤	٦ ٦٥٨ ٤٠٦		احتياطي قانوني
(٥ ١٩٩ ٧٢٦)	٣ ٥٦٨ ٦١١		ارباح (خسائر) مرحلة
٨ ٩٥٦ ١٥٩	(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)		ارباح (خسائر) العام
١٤٢ ٦٣٤ ٩٥٧	١٣٨ ١٧١ ١٥٩		اجمالي حقوق الملكية
			<u>الالتزامات</u>
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٩١ ٠٧٥	٩٢ ٧٧٨		الضريبة المؤجلة
	١ ٣٩٥ ٢٢٢	(١٣)	التزام مقابل أصول حق إنتفاع
٩١ ٠٧٥	١ ٤٨٨ ٠٠٠		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
٣٣ ٨٩٧ ٩٨٩	٣٥ ١٤٦ ٢١٨	(١٤)	موردون واوراق الدفع وارصدة دائنة اخري
٢٣٣ ٥٦٤			ضريبة الدخل
	٤٢٣ ٨٧٠	(١٣)	التزام مقابل عقود تأجير تشغيلي
٣٤ ١٣١ ٥٥٣	٣٥ ٥٧٠ ٠٨٨		مجموع الالتزامات المتداولة
٣٤ ٢٢٢ ٦٢٨	٣٧ ٠٥٨ ٠٨٨		مجموع الالتزامات
١٧٦ ٨٥٧ ٥٨٥	١٧٥ ٢٢٩ ٢٤٧		اجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المتممة المرفقة من ايضاح رقم (١) الي ايضاح رقم (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.  
تقرير مراقب الحسابات مرفق.

تحريراً في ٢٠٢٣/٣/١

رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب

دكتور مهندس/ هانى عبد اللطيف علما





## قائمة الدخل

عن السنة المالية من ٢٠٢٢/١/١ الي ٢٠٢٢/١٢/٣١

القيمة بالجينة المصرى من ٢٠٢١/١/١ الي ٢٠٢١/١٢/٣١	من ٢٠٢٢/١/١ الي ٢٠٢٢/١٢/٣١	رقم الايضاح	
١٥ ٩٣٣ ٣٩٢	١ ٠٣٨ ٩٠١	(١٦)	صافي الايرادات
( ٤٢٦ ٥٤٤)	( ٤٢٧ ٦٩٤)	(١٧)	تكلفة الحصول علي الايراد
١٥ ٥٠٦ ٨٤٨	٦١١ ٢٠٧		مجمل ربح (خسائر) العام
( ١٧٤ ٩٨٧)	١٧ ٢٠٩		فروق تقييم استثمارات مالية
٢ ٠٣٦ ٠٤٠	١ ٠٥٨ ٠٣٤		عائد وثائق استثمار
٧٧٨ ١٨١	١ ٣٧٥ ٥٨٧		عائد أذون خزانة
٧٣٧ ٩٢٣	١ ٩٦٧ ٠٦٥		عائد حساب جارى بنوك
	٩ ٤٧٥		ايرادات اخري
( ١٥٥ ٦٣٦)	( ٢٧٥ ١١٧)		ضرائب عائد أذون خزانة
( ١١٢ ٥٠٠)			مصروفات بيعية وتسويقية
(٤ ٠٤٢ ٨٢٥)	(٤ ٩٥٨ ٥١٤)	(١٨)	مصروفات عمومية وادارية
(٣ ٣٧٧ ٣٢٨)	(٢ ٠٠٣ ٦٣٦)		رواتب ومكافآت اعضاء مجلس الادارة
( ٩١٥ ٢٧٢)	( ٧٨٥ ٩٨٢)	(١٩)	مصروفات تسجيل ملكية وضريبة عقارية
( ٥٣٨ ٨٠٤)	( ٣٤٤ ٤٥٧)	(٢٠)	مصروفات خدمات مالية
	( ٢٠٧ ٣١٠)		فوائد تمويلية عن التزام عقود تشغيل
( ٤٨١ ٥٠٤)	( ٩١٢ ٦٧٨)	(٢١)	اهلاك اداري
( ٤٨ ٧١٤)	( ١٢ ٩٧٨)	(٢٢)	المساهمة التكافلية
٩ ٢١١ ٤٢٢	(٤ ٤٦٢ ٠٩٥)		صافي ارباح (خسائر) العام قبل الضرائب
( ٢٣٣ ٥٦٤)		(١/٢٣)	ضريبة الدخل
( ٢١ ٦٩٩)	( ١٧٠٣)	(٢/٢٣)	ضريبة الدخل المؤجلة
٨ ٩٥٦ ١٥٩	(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)		صافي ارباح (الخسائر) العام بعد الضرائب
٠,٠٠٧	(٠,٠٠٣)		نصيب السهم من ارباح (خسائر) العام



تحريرا في ٢٠٢٣/٣/١

رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب

دكتور مهندس/ هانى عبد اللطيف علما

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/١٢/٣١

القيمة بالجينة المصرى	الفترة من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/١٢/٣١	الفترة من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/١٢/٣١	رقم الايضاح
٨ ٩٥٦ ١٥٩	(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	-	صافي ارباح (خسائر) العام
-	-	-	بنود تتعلق بالدخل الشامل
<u>٨ ٩٥٦ ١٥٩</u>	<u>(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)</u>		اجمالي الدخل الشامل عن العام

دكتور مهندس / هانى عبد اللطيف علما





قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٧/٣١

القيمة بالجنية المصري

الإجمالي	أرباح (خسائر) الفترة	أرباح (خسائر) مرحلة	الإحتياطي القانوني	رأس المال	
١٣٣٣ ٦٧٨ ٧٩٨	(٦٠٨٣ ٧٣١)	٨٨٤ ٠٠٥	٦ ٤٧٠ ٥٨٤	١٣٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	٢٠٢٠/١٢/٣١ في المساهمين في المرحلة محول الى الأرباح (خسائر) المرحلة أرباح (خسائر) العام
-	٦٠٨٣ ٧٣١	(٦٠٨٣ ٧٣١)	-	-	
٨ ٩٥٦ ١٥٩	٨ ٩٥٦ ١٥٩	-	-	-	
١٤٢٢ ٦٣٤ ٩٥٧	٨ ٩٥٦ ١٥٩	(٥١٩٩ ٧٢٦)	٦ ٤٧٠ ٥٨٤	١٣٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	٢٠٢١/١٢/٣١ في المساهمين في إجمالي حقوق المساهمين في
١٤٢٢ ٦٣٤ ٩٥٧	٨ ٩٥٦ ١٥٩	(٥١٩٩ ٧٢٦)	٦ ٤٧٠ ٥٨٤	١٣٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	٢٠٢١/١٢/٣١ في المساهمين في إجمالي حقوق المساهمين في المرحلة محول الى الأرباح (خسائر) المرحلة محول الى الإحتياطي القانوني أرباح (خسائر) العام
-	(٨ ٩٥٦ ١٥٩)	٨ ٩٥٦ ١٥٩	-	-	
-	-	(١٨٧ ٨٢٢)	١٨٧ ٨٢٢	-	
(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	-	-	-	
١٣٣٨ ١٧١ ١٥٩	(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	٣ ٥٦٨ ٦١١	٦ ٦٥٨ ٤٠٦	١٣٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	٢٠٢٢/١٢/٣١ في المساهمين في إجمالي حقوق المساهمين في

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول  
شركة مساهمة مصرية

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١

القيمة بالجينة المصرى	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	رقم الايضاح
٩ ٢١١ ٤٢٢	(٤ ٤٦٢ ٠٩٥)		
( ٢٣٣ ٥٦٤)	٢٠٧ ٣١٠		
(٣ ٥٥٢ ١٤٤)	(١ ٣٧٥ ٥٨٧)		
٩٠٨ ٠٤٨	(٣ ٠٢٥ ٠٩٩)		
١٧٤ ٩٨٧	١ ٣٤٠ ٣٧٢	(٦٠٥٤)	
٦ ٥٠٨ ٧٤٩	( ١٧ ٢٠٩)	(٩)	
٢١٧ ٤٢٦	(٧ ٣٣٢ ٣٠٨)		
٩ ٤٢٦ ٠٤٨	١٢٥ ٧٦٩	(٨)	
( ٤٣٧ ٠٤٧)	١ ٢٤٨ ٢٢٩	(١٣)	
١٥ ٧١٥ ١٧٦	( ٣٨٥ ٠١٨)	(١٤)	
٢٣٣ ٥٦٤	(٦ ٣٤٣ ٣٢٨)		
	( ٢٣٣ ٥٦٤)		
١٥ ٩٤٨ ٧٤٠	(٦ ٥٧٦ ٨٩٢)		
	٢٠ ١٣٢ ٧٠٦		
(٣ ١٤٦ ٠٧٣)	( ٥٢٣ ٢٩٥)	(٥٠٤)	
١٧ ٥٩٦ ٨١٩	١٣ ٣٨٤ ٩٤٤		
٣ ٥٥٢ ١٤٤	٣ ٠٢٥ ٠٩٩		
(٢٣ ٦٠٥ ١٩٧)			
(٥ ٦٠٢ ٣٠٧)	٣٦ ٠١٩ ٤٥٤		
	( ٢٧٢ ٨٥٥)		
	( ٢٧٢ ٨٥٥)		
١٠ ٣٤٦ ٤٣٣	٢٩ ١٦٩ ٧٠٧		
٥ ٨٣٣ ٦٨٢	١٦ ١٨٠ ١١٥		
١٦ ١٨٠ ١١٥	٤٥ ٣٤٩ ٨٢٢	(١٠)	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:

صافى الأرباح (الخسائر) العام قبل الضرائب

يتم تسويته بـ :

فوائد تمويل إلترام أصول حق انتفاع

عائد أذون خزانة

عائد وثائق استثمار و حساب جارى

اهلاك واستهلاك

فرق تقييم استثمارات بغرض المتاجرة

ارباح (خسائر) التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل

التغير في عملاء واوراق قبض وارصدة مدينة اخري

التغير في موردين واوراق الدفع وارصدة دائنة اخري

التغير في المستحق الي اطراف ذات العلاقة

النقدية المتولدة من أنشطة التشغيل

ضريبة الدخل غير المدفوعه

ضريبة الدخل المدفوعة

صافى النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار:

مقبوضات بيع وثائق استثمار

مدفوعات لشراء اصول ثابتة وإنفاق استثمارى

مقبوضات أذون خزانة

مقبوضات عائد وثائق استثمار و حساب جارى

مدفوعات شراء اذون خزانة

صافى النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

المسدد إلترام عقود تأجير تشغيلى

صافى النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل

صافى الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها خلال العام

النقدية وما في حكمها في بداية العام

النقدية وما في حكمها في نهاية السنة في ٢٠٢٢/١٢/٣١

## الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ١- نبذة عن الشركة :

أ) بناء علي قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة الشركة العربية لحليج الاقطان "ش.م.م" بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٣ بالموافقة علي اختيار التقسيم الافقي كأسلوب لتقسيم الاصول والخصوم بحيث يحصل كل مساهم من مساهمي الشركة المنقسمة علي ذات عدد الاسهم المملوكة له بالشركة القاسمة في تاريخ الجمعية العامة غير العادية التي تقرر الموافقة علي التقسيم كما قررت الجمعية العامة ان يكون التقييم بالقيمة الدفترية للاصول وذلك وفقا للاس المحاسبية المعمول بها مع اتخاذ تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٦ مركزا ماليا اساسا للتقسيم وسينتج عن التقسيم التشكيل الآتي :

- الشركة العربية لحليج الاقطان (الشركة القاسمة) شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

- الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (الشركة المنقسمة) شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتكون شركة مملوكة لمساهمي الشركة العربية لحليج الاقطان بذات نسب الملكية .

ب) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١ اصدر تقرير اللجنة المشكلة بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦ وقد انتهى رأي اللجنة الي ان صافي حقوق المساهمين في الشركة العربية لحليج الاقطان بغرض تقسيمها الي شركتين مساهمتين بنفس المساهمين وبذات نسب المساهمة وفقا للقيمة الدفترية في ٢٠١٦/٦/٣٠ (قبل التقسيم) تبلغ ١,٤٨٦,٠٥٩,٧٩٨ جنيها ويتم توزيعها علي ذات المساهمين وببنفس نسب المساهمة علي النحو التالي :-

- الشركة القاسمة "الشركة العربية لحليج الاقطان" ش.م.م. بمبلغ ١,٣٤٩,٣٧٦,٣٢٣ جنية

- الشركة المنقسمة "الشركة العربية لإدارة وتطوير الاصول" ش.م.م. بمبلغ ١٣٦,٦٨٣,٤٧٥ جنية

ج) بتاريخ ٢٠١٧/٩/٣٠ انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة العربية لحليج الاقطان وقد انتهت الي الموافقة علي تقرير لجنة التقييم المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٨/١ والموافقة علي تعديل المواد ٦ ، ٧ من النظام الاساسي للشركة القاسمة بما يفيد تخفيض راسمالها المصدر بعد الانقسام وكذلك علي الموافقة علي عقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة المنقسمة .

## الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

د) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠١٨ تم تأسيس الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول "شركة مساهمة مصرية" وفقا لاحكام القوانين السارية وفي اطار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقانون سوق راس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية وتم تسجيل الشركة بالسجل التجاري استثمار القاهرة برقم ١١٩٦٨٩ بتاريخ ٤/٤/٢٠١٨ لمدة ٢٥ سنة قابلة للتجديد ومقرها الرئيسي ٢٨ شارع طلعت حرب وسط البلد القاهرة .

هـ) غرض الشركة :

- التنمية العقارية للاراضي والمباني والمنشآت ويشمل ذلك شراء وبيع وتأجير وامتلاك الاراضي بهدف تقسيمها وتخطيطها ومدتها بالمرافق واعادتها للبناء أو بيعها بحالتها او بعد اقامة المنشآت عليها واقامة وادارة المباني والوحدات السكنية والتجارية والادارية والترفيهية لتمليكيها او تأجيرها او ادارتها او استغلالها لحسابها او لحساب الغير وتجهيزها بمرافق البنية الاساسية واستغلالها بالتمليك او الايجار .

- انشاء وادارة القرى السياحية والفنادق (الثابتة) والموتيلات والانشطة المتصلة او المرتبطة بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية .

- اعداد التصميمات والاستشارات الهندسية والاشراف علي التنفيذ للغير .

- اقامة المراكز التجارية والمولات والهايبر ماركت .

و) السنة المالية للشركة تبدأ في يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام .

- تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٢ بقرار مجلس ادارة الشركة في ٢٧/٢/٢٠٢٣ .

### ٢- أسس إعداد القوائم المالية

أ) تم إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وتعديلاتها بالاصدارات الجديدة وفقاً لقرار وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٩ ولم ينتج عن التطبيق تعديلات بأثر رجعي حيث بدأت الشركة نشاطها في ٤/٤/٢٠١٨ ووفقا للقوانين واللوائح المصرية .

ب) اعدت القوائم المالية علي اساس التكلفة التاريخية ومبدأ الاستحقاق .

ج) استخدام التقديرات والحكم الشخصي :

- إن إعداد القوائم المالية طبقا لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الادارة استخدام الحكم الشخصي و عمل تقديرات وافترضات تؤثر علي تطبيق السياسات وقيم الأصول والالتزامات وكذلك الإيرادات والمصروفات وتعتمد هذه التقديرات والافتراضات المتعلقة بها علي الخبرة التاريخية وعوامل أخرى متنوعة تراها الشركة معقولة في ظل الظروف والاحداث الجارية والتي تمثل الاساس في تحديد القيمة الدفترية للاصول والالتزامات وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات ، ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة

## الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تلك التقديرات اذا كانت هذه الفروق تؤثر علي الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط اما اذا كانت تؤثر علي الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلي الفترات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق في هذه الفترة والفترات المستقبلية .

### (د) عملة التعامل والعرض

- يتم عرض القوائم المالية بالجنيه المصري و الذي يمثل عملة الانشطة الرئيسية للشركة وكافة المعلومات المعروضه بالجنيه المصري تم تقريبها لأقرب جنيه مصري لمدة ٢٥ سنة قابلة للتجديد ومقرها الرئيسي ٢٨ شارع طلعت حرب وسط البلد القاهرة .

### ٣ - السياسات المحاسبية المطبقة :

#### ١/٣ - ترجمة العملات الأجنبية :

- يتم ترجمة المعاملات بالعملات الاجنبية باستخدام سعر الصرف الساري في تاريخ المعاملة وفي تاريخ اعداد الميزانية يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الاجنبية وفقا لسعر الصرف السائد في ذلك التاريخ وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الدخل .

- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الاجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية أو بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الاولي .

#### ٢/٣ - الأصول الثابتة :

- يتم إثبات الأصول الثابتة أوليا بالتكلفة ولاحقا بالتكلفة مخصوما منها مجمع الاهلاك والخسائر الناتجة عن اضمحلال القيمة .

- يتم الاعتراف بالتكاليف اللاحقة علي الاقتناء المتعلقة بتكلفة احلال أحد مكونات الاصل ضمن تكلفة الاصل بعد إستبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتكلفة الاحلال .

- يتم تحديد القيمة القابلة للاهلاك بناء علي تكلفة الاصل الثابت ناقصا القيمة التخريدية له او القيمة المتبقية في نهاية عمره الانتاجي المقدر وتعتبر القيمة التخريدية للاصل عن صافي القيمة المتوقع الحصول عليها حاليا نتيجة التخلص من الاصل اذا كان بحالته المتوقع ان يكون عليها في نهاية عمره الانتاجي المقدر، ويتم تحميل القيمة القابلة للاهلاك علي قائمة الدخل وفقا لطريقة القسط الثابت علي اساس العمر الانتاجي المقدر لكل نوع من انواع الأصول الثابتة فيما عدا الاراضي فلا يتم اهلاكها ، وفيما يلي بيان بنسب الاهلاك المقدره لكل نوع من الأصول الثابتة :

#### النسبة

%٥

مباني وإنشاءات

%١٠

سيارات

%٢٥

اجهزة كمبيوتر وبرامج

%٦

اثاث

%١٠

تجهيزات ومعدات

٢٠%

تحسينات في أماكن مستأجرة

- يعاد النظر في الأعمار الانتاجية وطرق الاهلاك المستخدمة والقيمة التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية وتعديلها كلما كان هناك تغيير جوهري في أسلوب الحصول علي المنافع الاقتصادية من تلك الأصول .

### ٣/٣- الأصول غير الملموسة و الاستهلاك :

- يعترف بالأصل غير الملموس المقتني بشكل منفرد اذا كان من المحتمل ان تدفق الي الشركة منافع اقتصادية مستقبلية يمكن ان تنسب الي الأصل غير الملموس وكان من الممكن قياس تكلفته بصورة موثوق بها ، ويتم القياس اوليا بالتكلفة ولاحقا مخصوما منها مجمع الاهلاك ومجمع الخسائر الناتجة عن اضمحلال القيمة .
- يحمل المبلغ القابل للاستهلاك للأصل غير الملموس بطريقة منتظمة علي قائمة الدخل علي مدار الاستفادة المتوقعة منه ويبدأ الاستهلاك عندما يصل الأصل غير الملموس الي الحالة التي تسمح بتشغيله في الغرض الذي اقتني من أجله ويتم تحديد العمر الانتاجي للأصل غير الملموس اخذا في الاعتبار العوامل الاقتصادية والقانونية والتكنولوجية المؤثرة علي مستوي اداء الأصل غير الملموس وفيما يلي بيان بالأعمار الانتاجية المقدره لكل نوع من الأصول غير الملموسة :

#### العمر الانتاجي

٢٥ سنة

#### الأصل

موقع إلكتروني

### ٤/٣- المشروعات تحت التنفيذ :-

- يتم إثبات مشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة والتي تتضمن كافة التكاليف اللازمة والمتعلقة مباشرة بتجهيز الأصل الي الحالة التي تسمح بتشغيله وفي الغرض الذي أقتني من أجله .
- يتم تحويل مشروعات تحت التنفيذ الي بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض التي أقتتبت من أجله .

### ٥/٣- الاستثمار العقاري :-

- يتم قياس الاستثمار العقاري عند الاعتراف الاولي بالتكلفة التي تتمثل في ثمن الشراء وأية نفقات مباشرة متعلقة به وتكاليف تجارب التشغيل إذا كانت لازمة وضرورية لجعل العقار صالحا للتشغيل بالاسلوب الذي تنويه الادارة وكذلك خسائر التشغيل الاولي التي تتكبدها الشركة قبل ان يحقق الاستثمار العقاري معدلات الأشغال المخططة له .
- اذا تم تأجيل سداد قيمة الاستثمار العقاري تكون تكلفته هي المقابل لثمنه النقدي ويتم الاعتراف بالفرق بين هذا المبلغ وجملة المدفوعات علي انه مصروف فوائد خلال الفترة .
- يتم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للأفصاح عن القيمة العادلة على أساس تقييمها بواسطة مقيم مستقل حاصل على شهادة مهنية معترف بها ولديه خبره حديثه بالمواقع وبالقطاعات الخاصة بالاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها .

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- يتم قياس الاستثمار العقاري بعد الاعتراف الاولي على أساس تكلفتة مخصوما منها مجمع الاهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال وذلك بخلاف الاستثمارات العقارية الاخرى التى تستوفى شروط وقواعد التبويب كأصول متحفظ بها بغرض البيع أو تلك المدرجة ضمن مجموعة جارى التخصص منها.
- يتم تبويب الاستثمارات "استثمارات عقارية" عندما يتم الاحتفاظ بها بهدف تحقيق ارتفاع في قيمتها علي المدى البعيد وليس بغرض البيع في المدى القريب ضمن النشاط المعتاد للشركة .
- تتم التحويلات من والى الاستثمار العقاري عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مؤيدا ببده الشركة في استخدام العقار او تنمية الاستثمار للعقار استعدادا لبيعه او الانتهاء من استخدام الشركة للعقار او التأجير التشغيلي لطرف آخر .
- يتم استبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه او عندما يتم سحبه نهائيا من الاستخدام ولا توجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه .

٦/٣- أصول مستأجرة بعقود إيجار :

- يتم الاعتراف بأصل حق الأنفعا (الأصول المستأجرة) وبإلتزام عقد التأجير وذلك في بداية عقد التأجير حيث يتم القياس الاولي للأصول المستأجرة (أصل حق إنفعا) بالتكلفة والتي تتمثل في القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ بإستخدام معدل الفائدة الضمنى في عقد التأجير + التكاليف الاولية المتكبدة بواسطة المستأجر + التكاليف التى سيتكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصول محل العقد.
- يتم القياس اللاحق لالتزام عقد الإيجار بعد بداية العقد ويتم ما يلي :
- زيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على إلتزام عقد الإيجار
- تخفيض المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس دفعات الإيجار
- إعادة قياس المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس أى إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها المعدلة .
- يتم الإعتراف في قائمة الدخل بالفائدة عن إلتزام عقد التأجير وتدرج ضمن تكاليف التمويل .
- يتم إهلاك أصل حق الانفعا من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية عقد التأجير .

٧/٣- المخزون :-

- تشمل بنود المخزون الاراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض اعادة البيع ويتم اثبات تكلفة المخزون بتكلفة الشراء والتكاليف المتعلقة بالمعاملة واللازمة وضرورية لتنمية الاستثمار العقاري استعدادا لبيعه او التأجير التشغيلي لطرف لآخر .
- يتم قياس قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافى القيمة الاستردادية أيهما أقل .
- يتم الاعتراف بلانخفاض فى قيمة المخزون الى صافى القيمة البيعية و الاعتراف بالخسائر ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الارباح أو الخسائر فى الفترة التى حدث فيها الانخفاض.

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٨/٣ - العملاء وأوراق القبض والمديون:-

- يتم إثبات العملاء الذين تتراوح مديونياتهم من يوم الي ٣٦٠ يوم بقيمة الفاتورة مطروحا منها المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد العملاء والمديونية بقيمة الديون الرديئة عند تحديدها ، هذا ويتم اثبات الارصدة المدينة بالتكلفة مطروحا منها خسائر الاضمحلال .

٩/٣ - الأصول المحتفظ بها لغرض البيع :

- يتم تبويب الأصول غير المتداولة الجاري التخلص منها كأصول محتفظ بها لغرض البيع إذا كان من المتوقع ان يتم استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي من صفقة بيع وليس الاستمرار في استخدامها ويتم قياس قيمتها على أساس القيمة الدفترية أو القيمة العادية مخصوماً منها تكاليف البيع أيهما أقل ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الدخل عند التبويب الأولى للأصول المحتفظ بها لغرض البيع.

١٠/٣ - الاستثمارات المالية (بغرض المتاجرة) :-

تدرج الاستثمارات المالية بغرض المتاجرة عند الاثبات الاولى بالتكلفة على أن يعاد تقييمها في نهاية كل فترة مالية بالقيمة العادلة لها (سعر السوق) ويتم الاعتراف بفروق التقييم الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار ضمن قائمة الدخل أما فيما يتعلق بأذون الخزانة فيتم الاثبات الاولى بتكلفة إقفائها ويتم تقييمها في نهاية الفترة المالية بصافي القيمة الاستردادية و إستهلاك الفرق بين تكفة الاقتناء و القيمة الاستردادية خلال الفترة من تاريخ الحيازه و حتى تاريخ الاسترداد بقائمة الدخل .

١١/٣ - النقدية وما في حكمها :-

- تتضمن النقدية وما في حكمها ارصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع تحت الطلب وتعد ارصدة البنوك سحب علي المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب جزءا مكملا لنظام ادارة الاموال بالشركة من النقدية وما في حكمها بغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية .

١٢/٣ - القروض :-

- يتم الاعتراف اوليا بالقروض والتسهيلات الائتمانية بفوائد بالقيمة العادلة ناقصا التكاليف ذات العلاقة ، وبعد الاعتراف الاولي يتم اثبات هذه القروض بالقيمة المستهلكة والاعتراف باي فرق بين التكلفة والقيمة الاستردادية في قائمة الدخل علي مدار فترة كل قرض علي حدة علي اساس سعر الفائدة الفعلية .

١٣/٣ - الاضمحلال :-

(أ) الأصول المالية:

- يتم اعتبار الاصل المالي مضمحلا اذا كان هناك دليل موضوعي يشير الي ان هناك حدث او اكثر له تأثير سلبي علي التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الاصل .  
- يتم قياس خسارة الأضمحلال المتعلقة بأصل مالي تم قياسه بالتكلفة المستهلكة - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بإستخدام سعر الفائدة الفعلي للأصل ويتم قياس خسائر الاضمحلال المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع باستخدام القيمة العادلة السائدة .

- يتم اختبار الاضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها علي مستوى كل أصل بصفة مستقلة وبالنسبة للأصول المالية الأخرى والتي يمكن تبويبها في مجموعات في ضوء خطر الائتمان فإنه يتم إرجاء اختبار الاضمحلال علي مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية علي مستوى المجموعات التي تشترك في نفس خصائص خطر الائتمان .
- يتم الاعتراف بكافة خسائر الاضمحلال في قائمة الدخل ، هذا ويتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقا ضمن حقوق الملكية الي قائمة الدخل اذا ما كان الانخفاض في قيمته يدل علي حدوث اضمحلال .
- يتم إلغاء خسائر الاضمحلال اذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية لحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الاضمحلال المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل ويتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية .

#### (ب) الأصول غير المالية :

- تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الاستثمارات العقارية والمخزون والأصول الضريبية المؤجلة (ان وجدت) في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما اذا كان هناك مؤشر للاضمحلال .
- يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال اذا كانت القيمة الدفترية للأصل او وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الاستردادية ، وتتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول او مجموعات الأصول ، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في قائمة الدخل .
- تتمثل القيمة الاستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد في قيمته الاستخدامية او قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع ايهما اكبر ويتم خصم التدفقات المستقبلية المتوقع حدوثها للوصول الي القيمة الحالية لها باستخدام سعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل .
- يتم مراجعة خسائر الاضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ القوائم المالية لمعرفة مدى وجود مؤشرات لانخفاض الخسارة او عدم وجودها .
- يتم عكس أثر خسائر الاضمحلال في القيمة اذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاستردادية ويتم عكس خسارة الاضمحلال الي حدود ان القيمة الدفترية للأصل لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم حسابها بعد خصم الإهلاك او الاستهلاك اذا ما كانت خسارة الاضمحلال في القيمة لم يتم الاعتراف بها.

## الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

### ١٤/٣ - راس المال :-

#### (أ) الاسهم العادية :

- يتم اثبات التكاليف المتعلقة بإصدار الاسهم العادية وخيارات الاكتتاب في الاسهم كتخفيض من حقوق الملكية.

#### (ب) إعادة شراء اسهم راس المال :

- عند إعادة شراء اسهم راس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة باعارة الشراء كتغير في حقوق الملكية ويتم تبويب الاسهم المشتراه كأسهم خزينة وتظهر مخصومة من اجمالي حقوق الملكية .

#### (ج) توزيعات الارباح :

- يتم الاعتراف بتوزيعات الارباح كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعلان التوزيع .

#### (د) حصة العاملين في الارباح :

- تسدد الشركة نسبة ١٠% من توزيعات الارباح النقدية للعاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الشركة ويتم إعتماؤها من الجمعية العامة بما لا يزيد علي مجموع الاجور السنوية للعاملين بالشركة ويتم الاعتراف بحصة العاملين في الارباح كتوزيعات ارباح في قائمة التغير في حقوق الملكية وكالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع ولا يتم الاعتراف بأي التزام مقابل حصة العاملين في الارباح فيما يخص الارباح غير الموزعة .

### ١٥/٣ - الاحتياطي القانوني :-

- طبقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الاساسي للشركة ، يتم تجنب ٥% من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي القانوني ويتوقف التحويل الي الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠% من راس المال المصدر . ويكون الاحتياطي غير قابل للتوزيع ولكن يمكن استخدامه لزيادة راس المال أو تخفيض الخسائر وفي حال انخفاض الاحتياطي تحت المستوي المحدد (٥٠% من راس المال المصدر) تعود الشركة الي تجنب ٥% من الربح السنوي حتي يصل الي ٥٠% من راس المال المصدر .

### ١٦/٣ - مخصصات :-

- يتم اثبات المخصصات عند وجود التزام حكومي أو قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل ان يترتب عليه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام . وإذا كان الاثر جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة بعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام اذا كان ذلك ملائماً .

١٧/٣ - موردين وأوراق دفع ودائنون وارصدة دائنة اخري :-

- يتم اثبات الموردين والدائنون والارصدة الدائنة الاخرى بالتكلفة .

١٨/٣ - الإيرادات :-

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

(أ) يتم الاعتراف بالعقد الذى إتفق أطرافه عليه ويمكن تحديد حقوق كل طرف وتحديد شروط السداد وللعقد مضمون تجارى وأن يكون من المرجح قيام الشركة بتحصيل المقابل الذى سيكون لها حق فيه مقابل السلع أو الخدمات التى سيتم تحويلها إلى العميل .

(ب) يتم الاعتراف بالإيراد من العقود عند وفاء الشركة بالتزاماتها بتحويل السلعة أو الخدمة المتعهد بها إلى العميل وحصوله على السيطرة والقدرة على توجيه الاستخدام ، وفيما يتعلق بالوفاء بالتزامات الاداء يتم مايلي :

• يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن تحويل السيطرة على سلعة أو خدمة على مدار زمنى إذا تلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء الشركة ويستهلكها فى الوقت الذى تقوم فيه بالتنفيذ ، أو أن يترتب على أداء الشركة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل فى ذات الوقت الذى يتم فيه إنشاء الاصل أو تحسينه ، أو لا يترتب على أداء الشركة إنشاء أصل ليس له إستخدام بديل لديها وللشركة حق واجب التنفيذ فى مقابل الاداء المكتمل حتى تاريخه .

• يتم الاعتراف بالإيراد عند وفاء الشركة بالتزامات الاداء عند نقطة من الزمن إذا كان للشركة حق حال فى تحصيل مقابل الاصل أو إذا كان للعميل حق الملكية القانونى فى الاصل أو إذا قامت الشركة بتحويل الحيازة المادية للاصل أو إذا كان للعميل المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بملكية الاصل أو قبوله للاصل .

• يتم الاعتراف بالإيراد على مدار زمنى بقياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الاداء على أساس القياسات المباشرة لقيمة السلع أو الخدمات المحولة للعميل حتى تاريخه منسوبة إلى السلع أو الخدمات المتعهد بها بموجب العقد .

(ج) يتم الاعتراف بالتكاليف التى يتم تكبدها للوفاء بالعقد مع العميل إذا كانت تتعلق بالعقد بشكل مباشر وأنها ستؤدى إلى توليد أو تحسين موارد الشركة التى سيتم إستخدامها فى الوفاء بالتزامات أداء فى المستقبل ومن المتوقع استردادها .

(د) يتم العرض فى قائمة المركز المالى عندما يقوم أى من طرفى التعاقد بالوفاء بالتزاماته وكذلك أى حقوق غير مشروطة فى تحصيل مبالغ على أنها مستحق التحصيل من العميل

(٢) يتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن توقف إستخدام العقار المستبعد إذا كانت صافى متحصلات التصرف فى العقار تزيد عن صافى القيمة الدفترية له وبالتعويضات التى يتم الحصول من الغير وذلك عندما تصبح هذه التعويضات مستحقة .

## الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(٣) يتم تسجيل إيرادات عقود الايجار على أساس القيمة الاجارية لعقود الايجار على مدار مدة التأجير .  
(٤) يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد بقائمة الدخل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وذلك باستخدام معدل الفائدة الفعلية الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعه مع الأخذ في الاعتبار جميع الشروط التعاقدية .

### ١٩/٣ - المصروفات :-

- يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل المباشرة والتي نشأت أو الناشئة من الاستثمار العقاري والتي تولدت عنها او لم تتولد عنها إيرادات ايجار خلال الفترة المالية .  
- يتم الاعتراف بالخسائر الناتجة عن توقف استخدام العقار المستبعد إذا كانت صافي القيمة الدفترية له تزيد عن صافي متحصلات التصرف في العقار .  
- يتم الاعتراف بالفوائد التمويلية والاعباء التمويلية والمرتبطة بقروض وتسهيلات بنكية بفوائد برسملتها على تكلفة الاصول المؤهلة لتحمل تكلفة الاقتراض باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (الساري) ويتم التوقف عن عملية رسملة تكلفة الاقتراض عندما يتم الانتهاء من كل الانشطة الجوهرية اللازمة لاعداد الاصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للاستخدام في الاغراض المحددة له او بيعه للغير .

### ٢٠/٣ - المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة :-

- تتمثل الاطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين و الادارة العليا والشركات المسيطر عليها أو الخاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الاطراف ذات العلاقة ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الادارة طبقاً للشروط السائدة في معاملات الشركة على أساس تجارى مع الغير . ويتم الحصول مسبقاً على موافقة الجمعية العامة للشركة على ابرام عقود معاوضة على أن يتم عرض ما يتم إبرامه على الجمعية العامة للحصول على موافقتها .

### ٢١/٣ - نظام معاشات العاملين :-

- تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ ويساهم العاملون واصحاب العمل بموجب هذا القانون بنسبة ثابتة من الأجور ويقنصر التزام الشركة فقط على قيمة مساهمتها ويتحمل علي قائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

### ٢٢/٣ - الضرائب

#### ( أ ) ضرائب الدخل :

- تتضمن ضريبة الدخل علي ارباح أو خسائر العام كلا من ضريبة الشركات والضريبة المؤجلة ويتم اثباتها بقائمة الدخل ، باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببندود حقوق الملكية والتي يتم اثباتها مباشرة بقائمة الدخل الشامل ، وتتمثل الضريبة الحالية في الضريبة المتوقعة علي الربح الخاضع للضريبة عن العام باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ الميزانية بالاضافة الي الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة .

**(ب) ضرائب الدخل المؤجلة:-**

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة كالتزام بالميزانية والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي ، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام سعر الضريبة السارية في تاريخ اعداد الميزانية .
- ويتم الاعتراف بالأصول المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقق ارباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية .

**٢٣/٣ - نصيب السهم من الربح :**

- يتم احتساب نصيب السهم من الأرباح بقسمة صافي ربح أو خسارة الفترة بعد خصم نصيب العاملين وحصص مجلس الإدارة من الأرباح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة .

**٢٤/٣ - قياس القيمة العادلة :**

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأدوات المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أى تكاليف بيع مستقبلية مقدرة
- يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات
- فى حالة عدم وجود سوق نشطه لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفه مع الأخذ فى الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهه بصورة جوهرية بأسلوب التدفقات النقدية المخصومة أو أى طريقه أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للأداة ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم فى ضوء السعر السائد فى السوق فى تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهه من حيث طبيعته وشروطه.

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

القيمة بالجنية المصري

٤- الأصول الثابتة :

أ- الأصول الثابتة وأهلاكها في ٢٠٢٢/١٢/٣١

الإجمالي	تخصينات في أماكن مؤجرة	موقع الكترول	تجهيزات	اثاث	اجهزة كمبيوتر	سيارات	
٥٥٠٣٩٤٠	١٢٥٣٧١٠	٧٠٣٦٠	٢٩٧٤٧١	٦٨٢٦٦٢	١٤٥٤١٢	٣٠٥٤٣٢٥	التكلفة في ٢٠٢٢/١/١
٥١٨٢٩٥			٢٤٥٥٢	٦٥٩٤٣	٧٨٠٠	٤٢٠٠٠٠	اصافات خلال العام
٦٠٢٢٢٣٥	١٢٥٣٧١٠	٧٠٣٦٠	٣٢٢٠٢٣	٧٤٨٦٠٥	١٥٣٢١٢	٣٤٧٤٣٢٥	التكلفة في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٧٨٧١٣٠	١٠٤٤٧٦	٢١٦٩٤	٣٣٧١١	٤٠٧٠٩	٩٧٨٦٣	٤٨٨٦٧٧	مجمع الاهلاك في ٢٠٢٢/١/١
٦٧٧٠٩٨	٢٥٠٧٤٢	٧٠٣٦	٣١٨١٥	٤٤٢٥٧	٣٧٨١٥	٣٠٥٤٣٣	اهلاك العام
١٤٦٤٢٢٨	٣٥٥٢١٨	٢٨٧٣٠	٦٥٥٢٦	٨٤٩٦٦	١٣٥٦٧٨	٧٩٤١١٠	مجمع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٤٥٥٨٠٠٧	٨٩٨٤٩٢	٤١٦٣٠	٢٥٦٤٩٧	٦٦٣٦٣٩	١٧٥٣٤	٢٦٨٠٢١٥	الأصول الثابتة بالصافي في ٢٠٢٢/١٢/٣١

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٤- الأصول الثابتة :

القيمة بالجنيه المصري

الإجمالي	تحسينات في أماكن موقرة	موقع الكتروني	تجهيزات	اثاث	أجهزة كمبيوتر	سيارات
٢ ٢٧١ ٨٦٧		٧٠. ٣٦٠	٧٧. ٠٩٣	١٤١ ٣٨٩	١٣٧ ١١٢	١ ٨٤٥ ٩١٣
٣ ٢٣٢. ٠٧٣	١ ٢٥٣ ٧١٠		٢٢٠. ٣٧٨	٥٤١ ٢٧٣	٨٣٠٠	١ ٢٠٨ ٤١٢
٥ ٥٠٣ ٩٤٠	١ ٢٥٣ ٧١٠	٧٠. ٣٦٠	٢٩٧ ٤٧١	٦٨٢ ٦٦٢	١ ٤٥٤ ١٢	٣. ٥٥٤ ٣٢٥
٣. ٥٠٦ ٢٢١		١٤ ٦٥٨	١٥ ٨٢٨	١٨ ٧٥٩	٦٣. ٠٦٦	١٩٣ ٣١٥
٤٨١ ٥٠٤	١٠٤ ٤٧٦	٧٠. ٣٦٠	١٧ ٨٨٣	٢١ ٩٥٠	٣٤ ٧٩٧	٢٩٥ ٣١٢
٧٨٧ ١٣٠	١٠٤ ٤٧٦	٢١ ٦٩٤	٣٣ ٧١١	٤٠. ٧٠٩	٩٧ ٨٦٣	٤٨٨ ٦٧٧
٤ ٧١٦ ٨١٠	١ ١٤٩ ٢٣٤	٤٨ ٦٦٦	٢١٣ ٧٦٠	٦٤١ ٩٥٣	٤٧ ٥٤٩	٢ ٥٦٥ ٦٤٨

ب- الأصول الثابتة واهلاكاتها في ٢٠٢١/١٢/٣١

التكلفة

٢٠٢١/١/١ في

إضافات خلال العام

٢٠٢١/١٢/٣١ في

مجموع الاهلاك في ٢٠٢١/١/١

اهلاك العام

مجموع الاهلاك في ٢٠٢١/١٢/٣١ في

الأصول الثابتة بالصافي في ٢٠٢١/١٢/٣١

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- الاستثمار العقاري

تم إثبات قيمة الاستثمار العقاري بالقيمة الواردة في تاريخ تقييم اللجنة المشكله بقرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦.

أ- الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١

اجمالي	مباني	أراضي	
٤٥٥٢٨٤٤١	٨٥٣٠٨٨٥	٣٦٩٩٧٥٥٦	التكلفة في ٢٠٢٢/١/١
٦٩٠٠٠	٦٩٠٠٠	--	اضافات العام
<u>٤٥٥٩٧٤٤١</u>	<u>٨٥٩٩٨٨٥</u>	<u>٣٦٩٩٧٥٥٦</u>	التكلفة في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٤٦٠٩٢٩٧	٤٦٠٩٢٩٧	--	مجمع الاهلاك في ٢٠٢٢/١/١
٤٢٧٦٩٤	٤٢٧٦٩٤	--	اهلاك العام
<u>٥٠٣٦٩٩١</u>	<u>٥٠٣٦٩٩١</u>	<u>--</u>	مجمع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١
<u>٤٠٥٦٠٤٥٠</u>	<u>٣٥٦٢٨٩٤</u>	<u>٣٦٩٩٧٥٥٦</u>	صافي التكلفة في ٢٠٢٢/١٢/٣١

ب- الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١

اجمالي	مباني	أراضي	
٤٥٥٢٨٤٤١	٨٥٣٠٨٨٥	٣٦٩٩٧٥٥٦	التكلفة في ٢٠٢١/١/١
<u>٤٥٥٢٨٤٤١</u>	<u>٨٥٣٠٨٨٥</u>	<u>٣٦٩٩٧٥٥٦</u>	التكلفة في ٢٠٢١/١٢/٣١
٤١٨٢٧٥٣	٤١٨٢٧٥٣	--	مجمع الاهلاك في ٢٠٢١/١/١
٤٢٦٥٤٤	٤٢٦٥٤٤	--	اهلاك العام
<u>٤٦٠٩٢٩٧</u>	<u>٤٦٠٩٢٩٧</u>	<u>--</u>	مجمع الاهلاك في ٢٠٢١/١٢/٣١
<u>٤٠٩١٩١٤٤</u>	<u>٣٩٢١٥٨٨</u>	<u>٣٦٩٩٧٥٥٦</u>	صافي التكلفة في ٢٠٢١/١٢/٣١

٦- أصول حق إنتفاع

يتمثل أصل حق إنتفاع في القيمة الحالية الدفعات الايجار غير المدفوعة في ٢٠٢٢/١/١ عن عقد إيجار المقر الرئيسي للشركة والذي ينتهي في ٢٠٢٩/١١/٣٠ .

التكلفة في ٢٠٢٢/١/١	١٨٨٤٦٣٧
اهلاك الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١	( ٢٣٥٥٨٠ )
صافي التكلفة في ٢٠٢٢/١٢/٣١	<u>١٦٤٩٠٥٧</u>

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- أصول محتفظ بها لغرض البيع

- بتاريخ ٢٠١٩/٦/٣٠ وافق مجلس الإدارة على اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لعرض مساحة ١٤ فدان من اجمالى مساحة ٤٣ فدان من ارض اهناسيا محافظة بنى سويف للبيع وكذا عرض أرض أبو تيج بمحافظة أسيوط للبيع وتفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة و السيد / عضو مجلس الإدارة المنتدب - منفردين - فى اتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة .
- تبلغ التكلفة التاريخية لهذه الأصول ١٠٨٢٧٢١ جنيها وفقا لما يلى :

١٠٠٨٠٤٨ جنية قيمة مساحة ٥٨٨٠٠ م٢ أهناسيا محافظة بنى سويف .

٧٤٦٧٣ جنية قيمة مساحة ٢٩١٣٥ م٢ أبو تيج محافظة أسيوط .

الاجمالي ١٠٨٢٧٢١

٨-المخزون

١/٨ يتمثل المخزون فيما يلى :-

- أ- قيمة الاراضى التى إعتبرت محتفظ بها لغرض البيع وفقا لخطة العمل المستقبلية للشركة المعتمدة من مجلس الإدارة بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠١٨ ويتمثل الرصيد فيما يلى :

الرصيد فى	مصفوفات	استبعادات	الرصيد فى	
٢٠٢١/١٢/٣١	الفترة	الفترة	٢٠٢٢/١٢/٣١	
١٠٢٧٢١٠	--	--	١٠٢٧٢١٠	أرض منية سمند
٧٧٦٧٦٦٢٣	--	--	٧٧٦٧٦٦٢٣	أرض زفتى
٢٢٢٦٧٥٠	--	--	٢٢٢٦٧٥٠	أرض ميت بره
٨٠٩٣٠٥٨٣	--	--	٨٠٩٣٠٥٨٣	

- ب - الاراضى التى آلت ملكيتها الى الشركة بموجب قرار تقسيم الشركة العربية لحليج الاقطان الى شركتين (الشركة العربية لحليج الاقطان ، الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول) بدون قيمة بناء على قرار اللجنة المشكلة بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار و المناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦ والذي انتهى الى صافى حقوق المساهمين المستخدم فى تقسيم الشركة الى شركتين و تتمثل هذه الاراضى فيما يلى :-

المساحة فى	المباع خلال	المساحة فى	
٢٠٢١/١٢/٣١	الفترة	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢م ٤٩٤١٧	--	٢م ٤٩٤١٧	أرض سمالوط
٢م ١٢٤٩	--	٢م ١٢٤٩	أرض دسوق

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢/٨ - لم يؤد عقد بيع أرض دسوق لمساحة ٢م<sup>٢</sup>٤٩ المؤرخ في ٢٠٢٠/٦/٤ إلى إعتراف الشركة بالمقابل المستلم على أنه إيراد وذلك لعدم إستيفاء أسس المحاسبة الواردة في الايضاح رقم ١٨/٣ الفقرة (١) وفيما يلي المعلومات المفيدة عن العقد :

أ- بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢ وافقت الجمعية العامة العادية على بيع ثلاث قطع أرض فضاء بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٤٩ بمدينة دسوق بمبلغ ٦٢٤٦١٥٠٠ جنيه .

ب- تم الاتفاق على سداد المبلغ وفقا لما يلي :

تم إيداعها بالبنك الاهلى المصرى ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه

بموجب ثلاث شيكات مسطرة مسحوبة على البنك الاهلى المصرى ٤٧,٤٦١,٥٠٠ جنيه

فرع دسوق على النحو التالى :

بالشيك رقم ١١٣٠٠٧ حق ٢٠٢٠/١١/٣٠ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه

بالشيك رقم ١١٣٠٠٨ حق ٢٠٢١/٦/١ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه

بالشيك رقم ١١٣٠٠٩ حق ٢٠٢١/١١/٣٠ ١٧,٤٦١,٥٠٠ جنيه

وبتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣٠ تم الاتفاق على تعديل موعد إستحقاق الاقساط المستحقة في ٢٠٢١/٦/١ ، وذلك نظراً لما حدث من أثار نتيجة فيروس كورونا ومن قرار توقف أعمال البناء لمدة عام ٢٠٢١/١١/٣٠ .

ج- بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٠ تم تسليم المشتريين جزء من القطعة الثالثة من القطع الثلاث بلغ ٢م<sup>٢</sup>٠٠ بناء على مايقضى به البند الخامس من العقد مع التعهد بالمحافظة عليها وعدم إقامة أى مبانى حتى تمام الوفاء بباقي ثمن الارض .

د- وكان قد تم الاتفاق بالعقد المبرم معهم على مايلي :

- أن البيع للقطع الثلاثة صفقة واحدة ولا يجوز لأيا من البائع أو المشتريين طلب تجزأة الصفقة لأى سبب من الاسباب .

- أن الارض المباعه مقررا عليها حق إمتياز لصالح الشركة البائعة ضمانا لسداد باقى الثمن بحيث تظل الارض محملة بهذا الحق لحين تمام السداد .

- يمتنع على المشتريين التصرف فى الارض حتى الوفاء بكامل الثمن .

- يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا إستمر تأخر سداد أى قسط من أقساط الثمن حتى حلول موعد القسط التالى وتستحق الشركة دون حاجه إلى التنبيه أو إنذار أو مطالبة قضائية تعويض قدره ١٠ مليون جنيه ويخصم من ما تم سداه .

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩- عملاء و أوراق قبض و أرصدة مدينة :

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢٤٣٢٣٦	١٨١٤٦١	مصروفات مدفوعة مقدما
٣٤٨٥٠٠	٢٨١٥٠٠	دفعات تحت حساب تسجيل الارض
٥١٠٠	٨١٠٦	سلف عاملين وعهد
٥٨٩٩٤	٥٨٩٩٤	سلف عاملين تحت حساب توزيع الارباح
٤١٠٠٠	٤١٠٠٠	تأمينات لدى الغير
<u>٦٩٦٨٣٠</u>	<u>٥٧١٠٦١</u>	

١٠- استثمارات بغرض المتاجرة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢٠١١٥٤٩٧	--	وثائق إستثمار
١٢٠٠٩٣٥٧	--	أذون خزانة
<u>٣٢١٢٤٨٥٤</u>	<u>--</u>	

١١- نقدية بالصندوق والبنوك

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٨٥٣٣	١٥٦١٢	نقدية بالصندوق
١٦١٧١٥٨٢	٤٥٣٣٤٢١٠	حسابات جارية بنوك
<u>١٦١٨٠١١٥</u>	<u>٤٥٣٤٩٨٢٢</u>	

١٢- رأس المال

- حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى وحدد رأس المال المصدر بمبلغ ١٣٢,٤٠٧,٩٤٠ جنية مصرى موزع على عدد ٢٦٤,٨١٥,٨٨١ سهم بقيمة اسمية ٥٠ قرش واسهم الشركة ناتج تقييم اللجنة بتاريخ ٢٠١٧/٨/١ المشكلة بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦ أن صافى حقوق المساهمين فى الشركة العربية لحليج الاقطان بغرض تقسيمها الى شركتين مساهمتين بنفس المساهمين وبذات نسب المساهمة وفقا للقيمة الدفترية ٢٠١٦/٦/٣٠ (قبل التقسيم) تبلغ ١,٤٨٦,٠٥٩,٧٩٨ جنية يتم توزيعها على ذات المساهمين وبنفس نسب المساهمة.

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل رأس المال المرخص به ليصبح ٦٠٠ مليون جنيه وتعديل قيمة السهم بتجزئة قيمته ليصبح ١٠ قروش بدلا من ٥٠ قرش أى تقسيم السهم الواحد إلى خمسة أسهم و بذلك يصبح عدد الاسهم ١,٣٢٤,٠٧٩,٤٠٥ سهم وقد تم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٥ .

- المساهمون الذين يملكون أكثر من ٥% فى ٢٠٢٢/١٢/٣١

الاسم	عدد الاسهم	النسبة الى اجمالى عدد الاسهم %
١- محمد بن ناصر بن جار الله	١٣٢٥٠٠٠٠٠	١٠,٠٠٧
٢- الجمعية التعاونية العامة للإصلاح الزراعى	٧٠٩٤٣٠٠٠	٥,٣٥٨
٣- اسلام محمد السيد على حسنين	٨١٤٨٣٢٣٦	٦,١٥٤
المجموع	٢٨٤٩٢٦٢٣٦	٢١,٥١٩

١٣- (التزام مقابل عقود تأجير تشغيلى):

البيان	الرصيد فى ٢٠٢٢/١٢/٣١		الرصيد فى ٢٠٢٢/١/١	
	التزام متداول	التزام غير متداول	التزام غير متداول	مجموع
عقد إيجار المقر الرئيسى للشركة	٤٢٣٨٧٠	١٣٩٥٢٢٢	٢٤٥٨١٥	١٨٨٤٦٣٧

١٤- موردين و أوراق دفع و أرصدة دائنة

ايضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
أوراق دفع	٣٧٣٨٠٠	٢٤١٩٥
عملاء دفعات مقدمة	٣٤٥٠٠٦٤٠	٣٣٥٩٠٦٤٠
ضريبة كسب عمل	١٠٠٠٥٧	٩٦١٩٥
ضريبة خصم وإضافة	٢١٠٧١	٨١٦٧
تأمينات اجتماعية	١٥٧٦٦	١٢٧١٩
أخرى	٥٩٨	٨٤٥٩
مصروفات مستحقة	١٢١٣٠٨	١٠٨٩٠٠
التأمين الصحى (المساهمة التكافلية)	١٢٩٧٨	٤٨٧١٤
	٣٥١٤٦٢١٨	٣٣٨٩٧٩٨٩

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١/١٤ - عملاء ودفوعات مقدمة

١. بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٤ تم إبرام عقد بيع أرض دسوق لمساحة ١٢٤٩ م<sup>٢</sup> بمبلغ ٦٢٤٦١٥٠٠ جنيه تم سداد مبلغ ٣١٥٠٠٠٠٠٠ جنيه والباقي ٣٠٩٦١٥٠٠ جنيه مستحق منها مبلغ ١٣٥٠٠٠٠٠٠ جنيه الباقي من شيك حق ٢٠٢١/٦/١ ، وشيك حق ٢٠٢١/١١/٣٠ بمبلغ ١٧٤٦١٥٠٠ جنيه ، وبناءً على ما تم الاتفاق عليه فقد تم تعديل موعد إستحقاق الأقساط المستحقة ( إيضاح ٢/٨ ) ولن يتم عرض ما يستحق التحصيل ولم يسدد في قائمة المركز المالي حيث أن العقد سوف يصير مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا إستمر تأخير موعد أى قسط حتى حلول موعد القسط التالي ( الفقرة الاخير من إيضاح ٢/٨ )
٢. بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٥ وافق مجلس الادارة على العرض المقدم لشراء قطعة أرض مساحتها ٢م<sup>٢</sup> ٥٧٧٦٧ بسعر ١٨٠٠ جنيه للمتر المربع الواحد وتجزئتها إلى قطعتين بعقدين بالنسبة والتناسب وقد تم تحرير عقد بيع بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٨ لمساحة ٨٣٥٠ م<sup>٢</sup> جزء من المساحة محدد بحدود أربعة ومحاطة بسور من ثلاث جهات بمبلغ ١٥٠٣٠٠٠٠ جنيه تم تسليمها للمشتري بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ وبذلك يصبح إجمالي الدفعات تحت حساب شراء باقى المساحة مبلغ ٢٠٩٠٦٤٠ جنيه .

١٥ - المعاملات مع أطراف ذات العلاقة

الاطراف ذوى العلاقة هي الشركة العربية لحليج الاقطان "ش.م.م" لوجود بعض المساهمين فى الشركتين وتتمثل المعاملات معها فيما يلى :

- تأجير الشركة العربية لحليج الاقطان لمباني المحالج و سداد الضرائب العقارية .
- انتداب بعض العاملين من الشركة العربية لحليج الاقطان للعمل فى الشركة .
- تأجير شقة حيازة الشركة العربية مقرا للشركة وسداد مصروفات الصيانة المتعلقة بها .

- أسفرت هذه المعاملات مما يلى :

الرصيد فى ٢٠٢٢/١٢/٣١		الرصيد فى ٢٠٢١/١٢/٣١		
دائن	مدين	دائن	مدين	
٤٦٦٣٤٥	(٦.٨٨٧٣)	--	--	رصيد ٢٠٢٢/١/١
	(١.٣٨٩.٠١)	١.٣٨٩.٠١	(٦.٨٨٧٣)	تأجير المحالج للشركة العربية لحليج
٦٥٥٣٧		٤٧٤٩٣	٦٥٢٧٦	تكاليف انتداب عماله ومصاريف
٥٦٢٧.٦		٤١٥٥٥٢	٥٦٢٧.٦	ضرائب عقارية مسددة
٢٥٦٤٠		٣٣٠٠	٢٥٦٤٠	إيجار شقة
<b>١١٢.٢٢٨</b>	<b>(١٦٤٧٧٧٤)</b>	<b>٤٦٦٣٤٥</b>	<b>(٦.٨٨٧٣)</b>	<b>الرصيد</b>

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦- إيرادات النشاط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	رقم الايضاح
١٥٠٣٠٠٠٠	--	مبيعات أراضي
٩٠٣٣٩٢	١٠٣٨٩٠١	إيجار مباني
١٥٩٣٣٣٩٢	١٠٣٨٩٠١	الاجمالي

١٧- تكلفة الحصول على الايراد

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٤٢٦٥٤٤	٤٢٧٦٩٤	اهلاك المباني
٤٢٦٥٤٤	٤٢٧٦٩٤	الاجمالي

١٨- مصروفات عمومية وادارية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢٥٤١٤٨٣	٣١٠٤٠٣٧	مرقبات وبدلات
٢٤١٣٤٣	٣٧٧٤٩٦	امن وحراسة
١٤٨٩٨٩	١٩٢٩٠٤	علاقات عامة وبوفية ونظافة
٢٥١٣٥٠	٢٦٢٤٠	ايجار وصيانة
٢٥٥٠٩٣	٢٨٧١٣٥	مصاريف سيارة
٢٦٢٩٨	٥١٤٦٥	أدوات كتابية ومطبوعات ومصروفات تصوير
٤٥٤٣٠٨	٨٠١٣٥٠	اتعاب مهنية
١٤٩٩٧	٣٣٧٧٨	كهرباء وغاز
٤٢٨١٩	٣٠٥٢١	تليفون وانترنت
٥٠٣٩	٦٦٧٠	مصاريف بنكية
٦١١٠٦	٤٦٩١٨	مصروفات متنوعة
٤٠٤٢٨٢٥	٤٩٥٨٥١٤	

١٩- مصاريف تسجيل ملكية وضريبة عقارية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٤٤٣١٩٣	٢٢٣٠٢١	مصاريف تسجيل نقل ملكية
٤٧٢٠٧٩	٥٦٢٩٦١	ضريبة عقارية
٩١٥٢٧٢	٧٨٥٩٨٢	الاجمالي

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠- مصروفات خدمات مالية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢٥٤٨١٢	٢٣٨١٩٤	رسوم قيد بالبورصة
١٥٩٩٢	٤١٢٦٣	كشوف قوائم
١٦٨٠٠٠	٦٢٠٠٠	غرامات
١٠٠٠٠٠	--	أخرى
٥٣٨٨٠٤	٣٤٤٤٥٧	

٢١- الإهلاك

٦٧٧٠٩٨	اهلاك إدارى
٢٣٥٥٨٠	اهلاك أصل حق إنتفاع
٩١٢٦٧٨	

٢٢- المساهمة التكافلية :

٥١٩١١٥٣	إجمالى الإيرادات
× ٢,٥ فى الالف =	١٢٩٧٨ جنيه

٢٣- الضرائب :

١/٢٣ الضريبة المؤجلة :

٩٣٥٧٦١٣	صافى الأصول الضريبية
(٩٧٦٩٩٥٨)	صافى الأصول المحاسبية
(٤١٢٣٤٥)	الفرق وينشأ عنه إلتزام ضريبى
× ٢٢,٥ % =	٩٢٧٧٨
٩١٠٧٥	الالتزام الضريبى فى ٢٠٢١/١٢/٣١
١٧٠٣	إلتزامات ضريبية خلال العام
٩٢٧٧٨	الالتزام الضريبى فى ٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٤- الموقف الضريبى

ضريبة شركات الاموال

- بدأت الشركة النشاط اعتبارا من ٢٠١٨/٤/٤ تاريخ التأسيس وتم تقديم اول إقرار للشركة في ٢٠١٩/١٢/٣١ وتقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية فى مواعيدها القانونية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرارات المقدمة .

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ضريبة كسب العمل

- تقوم الشركة بتوريد ضريبة كسب العمل طبقا لما نص عليه القانون .

#### ضريبة الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة

- تقوم الشركة بخصم وتوريد الضريبة طبقا لما نص عليه القانون.

#### ضريبة الدمغة

- الشركة ملتزمة باحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦.

#### ضريبة القيمة المضافة

- الشركة غير خاضعة لضريبة القيمة المضافة.

#### ٢٥- إدارة المخاطر

تتعرض الشركة نتيجة أنشطتها المعتادة الى مخاطر مالية تتمثل فيما يلي :

#### (١) مخاطر السوق

##### ١- مخاطر أسعار العملات الاجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف حيث أن معظم معاملات الشركة تتم بالجنيه المصرى .

##### ٢- مخاطر الاسعار

لا يوجد لدى الشركة إستثمارات فى أدوات حقوق الملكية أو أدوات دين مسجلة ومتداولة فى أسواق المال و بالتالى فهى غير معرضة لخطر التغير فى القيمة العادلة للاستثمارات نتيجة تغير الاسعار .

##### ٣- مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية و القيمة العادلة

لا تتأثر إيرادات الشركة وتدفقاتها النقدية بالتغيرات فى معدلات الفائدة نتيجة لعدم إعتماذ الشركة على تمويل خارجى .

#### (٢) مخاطر الائتمان

ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وودائع لدى البنوك و كذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بعملاء الشركة و المتمثلة فى حسابات العملاء و أوراق القبض و تقوم الشركة بالتعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتمانى العالى و البنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية فى حالة عدم وجود تصنيف إئتمانى مستقل كما تقوم إدارة الائتمان بتقييم مدى الملاءة الائتمانية فى ضوء المركز المالى و الخبرات السابقة فى التعاملات مع العملاء بالاضافة الى الترتيبات القانونية و المستندات عند تنفيذ المعاملة لتقليل خطر الائتمان الى الحد الأدنى.

### (٣) مخاطر السيولة

- تقوم الإدارة بمراقبة مستوى السيولة النقدية المتوقع الاحتفاظ بها لتغطية إحتياجات التشغيل وسداد الالتزامات و السلفيات لضمان الوفاء بالالتزامات الشركة في جميع أوقات السنة .
- (د) السياسات المحاسبية المتبعة عند رد الاضمحلال في الاستثمارات المالية المتاحة للبيع:
- لا يوجد إستثمارات متاحة للبيع لدى الشركة و الايضاح رقم ٧/٣ يتضح منه أنه لا يتم رد خسائر إضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح أو الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق الملكية مبوب كمتاح للبيع في الأرباح أو الخسائر .
- (هـ) الاحداث اللاحقة لتاريخ الميزانية .
- لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ الميزانية تتطلب الإفصاح .

### ٢٦ - الأدوات المالية :-

- تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية ارصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك ، العملاء واوراق القبض ، المستحق لدي اطراف ذات العلاقة و ارصدة مدينة اخري كما تتضمن الالتزامات المالية ارصدة البنوك قروض قصيرة الاجل وسحب علي المكشوف والموردون واوراق الدفع والمستحق لاطراف ذت العلاقة ومصرفوات دائنة اخري و الايضاح رقم (٣) يتضمن اهم السياسات المحاسبية المطبقة بالشركة.
- يتحمل مجلس الادارة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة و الاشراف عليه وتتحمل الادارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسة المخاطر ورفع تقاريرها الى مجلس الادارة تتناول أنشطتها على أساس منتظم ويتمثل الاطار الحالي لإدارة المخاطر المالية للشركة في إن العقود التي أبرمتها الشركة حتى تاريخ القوائم المالية لن يسفر عنها مخاطر إئتمان أو مخاطر السوق أو التعرض لمخاطر أسعار الفائدة أو مخاطر سعر صرف العملات أو مخاطر السيولة .

### ٢٧ - ادارة راس المال :-

- ان الهدف الرئيسي لادارة راس مال الشركة هو التأكد من محافظة الشركة علي نسب راس المال صحيحة من اجل دعم اعمالها وتحقيق اقصي زيادة للمساهمين ويتولي مجلس الادارة متابعة العائد علي راس المال والذي تحدده الشركة بانه صافي ايرادات النشاط مقسوما علي اجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس الادارة مستوي توزيعات الأرباح للمساهمين ولا توجد اي تغييرات في استراتيجية الشركة في ادارة راس المال خلال الفترة المالية كما لاتخضع الشركة لايه متطلبات خارجية مفروضة علي راس المال الخاص بها .
- لم يتم عرض ملخص بالبيانات الكمية لما تقوم الشركة بإدارته كرأس مال وكذا التغييرات في الفترة الحالية عن الفترة السابقة نظرا لان الشركة في بداية النشاط .

## الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول ( شركة مساهمة مصرية )

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- يعاد تبويب ارقام المقارنة كلما كان ذلك ضروريا لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم لذلك فقد تم اعادة تبويب الاراضى والمباني بناء على موافقة مجلس الادارة على خطة العمل المستقبلية للشركة فى ضوء غرض الشركة (ايضاح ١ فقرة د) ولم ينتج عن إعادة التبويب آثار على القوائم المالية والسياسات المحاسبية المتبعة .

### ٢٨- الالتزامات التعاقدية:

لا توجد إلتزامات تعاقدية لشراء أو إنشاء أو تطوير أو إصلاح أو صيانة أو تحسين الاستثمار العقارى

### ٢٩- أحداث هامة

بداية من عام ٢٠٢٠ تأثر العالم بوباء فيروس كورونا مما أدى إلى تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية وما إستتبع ذلك من تباطؤ العديد من إقتصاديات الدول الكبرى فى الفترة الماضية وإرتفاع الاسعار العالمية للسلع الاساسية وقد أعقب ذلك نشوب الحرب الروسية الاوكرانية فى عام ٢٠٢٢ الامر الذى أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على إقتصاديات الكثير من الدول ومنها إقتصاد جمهورية مصر العربية ، ولذا فإن تلك الأحداث كان لها تأثير على المركز المالى و نتائج الأعمال للشركة نتيجة تأجيل سداد مشتري أرض دسوق للشيكات حق ٢٠٢١/٦/١ ، ٢٠٢١/١١/٣٠ ومن ثم التأخر فى إجراءات نقل حوالة الحق للمشتريين ومن ثم الاعتراف بالايراد .