



شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
القوائم المالية
وتقرير مراقب الحسابات عليها
عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢



[هشام سامى وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون]

تقرير مراقب الحسابات
إلى السادة / مساهمي شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
(شركة مساهمة مصرية)

التقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتدفقات النقدية وقائمة التغير في حقوق المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسنوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها . وفيما عدا الأثر الذي قد يترتب على الفقرة المبينة أدناه فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية . وتتطلب هذه المعايير تخطيط و أداء 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 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 اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية. وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

أساس الرأي المتحفظ

لم يتم موافقتنا بتقرير معتمد من خبير مالي بشأن اثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الادوات المالية على تقديرات الشركة لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة عن ادواتها المالية التي تنطبق عليها متطلبات الاضمحلال فى القيمة وذلك فى تاريخ القوائم المالية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ .

الرأى المتحفظ

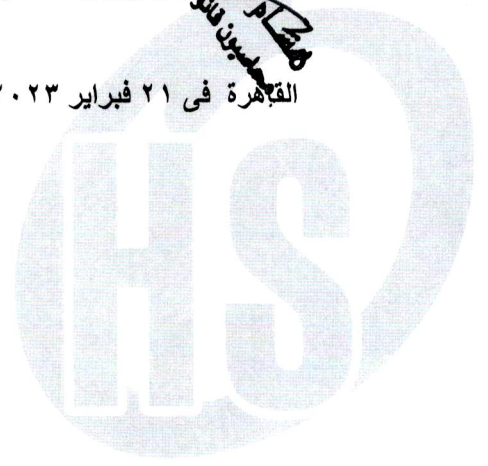
وفيما عدا الأثر الذي قد يترتب على الفقرة المبينة اعلاه ، فمن رأينا ان القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة يوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحي " شركة مساهمة مصرية " فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ، وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الادارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفقه مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

هشام سريومى وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة فى ٢١ فبراير ٢٠٢٣ .



شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٣ ٠٠٠	٥٧ ٦١٧	(٤ ، ٢/٣)	الأصول غير المتداولة
٧٥٦ ٢٦٤	١ ٤٧٩ ٧٩٣	(٥ ، ٤/٣)	الأصول الثابتة (بالصافي)
٥ ٣٤٦ ٤٠٩	٣ ٢٥٩ ٥١٨	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	الاستثمارات العقارية (بالصافي)
٥٤٩ ٠٠٣	٥٦٨ ٨٠٣	(٢٢ ، ١٨/٣)	المعلاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي)
٦ ٧٢٤ ٦٧٦	٥ ٣٦٥ ٧٣١		الأصول الضريبية المؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٣٠٠ ٠٠٠	-	(٦/٣)	الإصول المتداولة
٢٥ ٦٨٥ ٨٨٠	٢٧ ١٧٦ ١٥٥	(٧ ، ٥/٣)	وحدات تامة معدة للبيع
٥ ١١٧ ١٨١	٤ ٧٣٥ ٠٩٦	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٤٠ ٥٥١	٤٥ ٢٩٢	(٩)	المعلاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي)
١٥٤ ٢٣٢	٣١ ٩٧٢	(١٠)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
١١ ٥٥٣ ٤٦٧	٧ ٣٧٦ ١١١	(١١ ، ١٠/٣)	المدنيون والأرصدة المدينة الأخرى
٤٢ ٨٥١ ٣١١	٣٩ ٣٦٤ ٦٢٦		النقدية بالبنوك والصندوق
٤٩ ٥٧٥ ٩٨٧	٤٤ ٧٣٠ ٣٥٧		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤ ٨٨٠ ٥١٩	٥ ١٤٤ ٦٨٤	(١٣/٣)	الإحتياطي القانوني
٤ ٣٧٤ ٢٦٠	١ ٨٤٨ ٠٧٥		الأرباح المرحلة
٢ ٦٤١ ٦٥٤	٣ ٣٥١ ٥٩٠		أرباح العام
٢٦ ٨٩٦ ٤٣٣	٢٥ ٣٤٤ ٣٤٩		إجمالي حقوق الملكية
٩٩٤ ٠٠٠	٦٩٤ ٣٣٣	(١٤/٣)	الإلتزامات غير المتداولة
٩٩٤ ٠٠٠	٦٩٤ ٣٣٣		فوائد مؤجلة طويلة الأجل
			إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	الإلتزامات المتداولة
٢٤٨ ٥٧٠	١ ٨٢ ٠١٨	(١٤)	مخصص المطالبات
١٥ ٧٩٧ ٥٤٠	٨ ٩٨٧ ٥٧٣	(١٥)	الموردون والمقاولون وأوراق الدفع
١ ١٣٩ ٤٤٤	٢ ٠٢٢ ٠٨٤	(٢٣ ، ١٨/٣)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٢١ ٦٨٥ ٥٥٤	١٨ ٦٩١ ٦٧٥		ضريبة الدخل المستحقة
٤٩ ٥٧٥ ٩٨٧	٤٤ ٧٣٠ ٣٥٧		إجمالي الإلتزامات المتداولة
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

* تقرير مراقب الحسابات عليها "مرفق"

رئيس

مجلس الإدارة

احمد عزالدين احمد

نائب رئيس

مجلس الإدارة

سامح احمد عبدالله

المدير المالي

للشركة

احمد دياب طنطاوى



الخدمات

الخدمات

الخدمات

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)

عن السنة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح رقم	العمليات المستمرة
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٩ ٧٧١ ١٤٥	١٢ ٠٥٠ ٣٧٦	(١٦ ، أ/١٤/٣)	إيرادات النشاط
٤١ ٧٥٠	٣٨٩ ٢٥٠	(ب/١٤/٣)	ايراد ايجار تشغيلى
			(يخصم):
(٣ ٩١٠ ٧٦٠)	(٤ ٣١٦ ٨٣٠)	(١٧، أ/١٥/٣)	صافي تكلفة العمليات
(٥ ٩٨٩)	(٦٥ ٨٠٨)	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ٥)	إهلاكات الأستثمار العقارى
<u>٥ ٨٩٦ ١٤٦</u>	<u>٨ ٠٥٦ ٩٨٨</u>		مجمل ربح النشاط
			بضاف / (يخصم):
٢٨٨ ٨٢٤	٢٧٤ ٧٢٧		إيرادات متنوعة
٨٢ ٨٤٦	٤٥٣ ٠٦٩	(٥ ، ج / ١٤ / ٣)	فوائد دائنة
(١٧ ٥٩٦)	١ ٤٣٧ ٠٨٠		أرباح / (خسائر) فروق عملة
(١ ٤٠٣ ٧٨٧)	(١ ٣٠٨ ٤٢٦)	(١٨ ، ١٦/٣)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٧ ١٠١)	(١٥ ٣٨٣)	(٤ ، ج/٢/٣)	إهلاكات الاصول الثابتة
(٤ ٣٧١)	(٢٠ ٣٩٧)	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ٥)	إهلاكات الأستثمار العقارى
٨٧ ٢٥٢	-		أرباح رأسمالية
١٢٣ ٨٢٥	-	(٥ ، ٤/٣)	ارباح بيع استثمار عقارى
(١ ٢٣٧ ١٣٩)	(٥٢٣ ٧٨٤)	(٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	الانخفاض فى قيمة العملاء واوراق القبض
-	(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصصات اخرى مكونة
<u>٣ ٧٩٨ ٨٩٩</u>	<u>٥ ٣٥٣ ٨٧٤</u>		صافى أرباح العام قبل الضرائب
			بضاف / (يخصم):
(١٧ ٨٠١)	١٩ ٨٠٠	(٢٢ ، ١٨/٣)	الضريبة المؤجلة
(١ ١٣٩ ٤٤٤)	(٢ ٠٢٢ ٠٨٤)	(٢٣ ، ١٨/٣)	ضريبة الدخل عن العام
<u>٢ ٦٤١ ٦٥٤</u>	<u>٣ ٣٥١ ٥٩٠</u>		صافى ارباح العام
<u>٠,٦٦</u>	<u>٠,٨٤</u>	(١٩ ، ١٩/٣)	نصيب السهم فى الأرباح

*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

<u>٢٠٢١</u>	<u>٢٠٢٢</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٦٤١ ٦٥٤	٣ ٣٥١ ٥٩٠	ارباح العام
-	-	<u>بنود الدخل الشامل الاخر :-</u>
<u>٢ ٦٤١ ٦٥٤</u>	<u>٣ ٣٥١ ٥٩٠</u>	بنود الدخل الشامل الاخر
		<u>إجمالي الدخل الشامل عن الفترة</u>

*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣ ٧٩٨ ٨٩٩	٥ ٣٥٣ ٨٧٤		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي أرباح العام قبل الضرائب
			تسويات لمطابقة صافي ربح العام مع التدفقات النقدية من
			أنشطة التشغيل
١٧ ١٠١	١٥ ٣٨٣	(٤ ، ٢/٣)	إهلاك الاصول الثابتة
١٠ ٣٦٠	٨٦ ٢٠٥	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣)	إهلاك استثمار عقارى
(٨٧ ٢٥٢)	-		(أرباح) رأسمالية
(١٢٣ ٨٢٥)	-	(٥ ، ٤/٣)	(أرباح) بيع استثمار عقارى
١ ٢٣٧ ١٣٩	٥٢٣ ٧٨٤	(٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	الانخفاض فى قيمة العملاء واوراق القبض
-	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢ / ٣)	مخصصات اخرى مكونة
٤ ٨٥٢ ٤٢٢	٨ ٩٧٩ ٢٤٦		ربح العام بعد التسويات
			التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٦٧١ ٥١٥)	٢ ٠٩٥ ٢٦٥	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
(٣٠٠ ٠٠٠)	٣٠٠ ٠٠٠	(٦/٣)	التغير فى وحدات تامة معدة للبيع
١ ٧٢٩ ٩١٣	(٢ ٣٠٠ ٠٠٩)	(٧ ، ٥/٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
١ ٧١٧ ٥٤١	(١٦٠ ٤٧٨)	(١٣ ، ١٢/٣)	التغير فى العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل
١٩ ٦٥٠	(٤ ٧٤١)	(٩)	التغير فى الموردين والمقاولين دفعات مقدمة
(١١ ٣٧٥)	١٢٢ ٢٦٠	(١٠)	التغير فى المدينين والأرصدة المدينة الاخرى
(٦ ٠٥٠ ٦٧٥)	-		التغير فى دائنات تعاقدات حجز
(٤٦٩ ٦٠٥)	(٦٦ ٥٥٢)	(١٤)	التغير فى الموردين والمقاولين وأوراق الدفع
١١ ٣٥٨ ٨٠٦	(٧ ١٠٩ ٦٣٤)	(١٥)	التغير فى الدائنين والأرصدة الدائنة الاخرى
(٨٢٣ ٤٣٩)	(١ ١٣٩ ٤٤٤)	(١٨/٣)	المسدد عن ضرائب الدخل
١١ ٣٥١ ٧٢٣	٧١٥ ٩١٣		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
١٧٠ ٠٠٠	-	(٥ ، ٤/٣)	مقبوضات من بيع إستثمار عقارى
١١٧ ٠٨٣	-	(٤ ، ٢/٣)	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(٥١ ٠٢٠)	-	(٤ ، ٢/٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٣٦ ٠٦٣	-		صافي النقدية المتاحة من (المستخدمة فى) أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٤ ١٠٧ ٧٥٦)	(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)		المسدد من توزيعات الأرباح
(٤ ١٠٧ ٧٥٦)	(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)		صافي النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل
٧ ٤٨٠ ٠٣٠	(٤ ١٧٧ ٣٥٦)		صافي التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال العام
٤ ٠٧٣ ٤٣٧	١١ ٥٥٣ ٤٦٧		النقدية وما فى حكمها فى أول العام
١١ ٥٥٣ ٤٦٧	٧ ٣٧٦ ١١١	(١١ ، ١٠ / ٣)	النقدية و ما فى حكمها فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والساحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	رأس المال	الإحتياطى القانونى	الأرباح المرحلة	أرباح العام	الإجمالي
	حئنه مصرى	حئنه مصرى	حئنه مصرى	حئنه مصرى	حئنه مصرى
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢١	١٥٠٠٠٠٠٠٠	٤٥٨٣٨١٢	٥٨١٧٥٠٤	٢٩٦٧٠٦٩	٢٨٣٦٨٣٨٥
الأرباح المرحلة	-	-	٢٩٦٧٠٦٩	(٢٩٦٧٠٦٩)	-
المحول للإحتياطى القانونى	-	٢٩٦٧٠٧	(٢٩٦٧٠٧)	-	-
توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢٠	-	-	(٤١٠٧٧٥٦)	-	(٤١٠٧٧٥٦)
صافى التسويات على الأرباح المرحلة	-	-	(٥٨٥٠)	-	(٥٨٥٠)
إجمالي الدخل الشامل عن العام	-	-	-	٢٦٤١٦٥٤	٢٦٤١٦٥٤
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٥٠٠٠٠٠٠٠	٤٨٨٠٥١٩	٤٣٧٤٢٦٠	٢٦٤١٦٥٤	٢٦٨٩٦٤٣٣
الأرباح المرحلة	-	-	٢٦٤١٦٥٤	(٢٦٤١٦٥٤)	-
المحول للإحتياطى القانونى	-	٢٦٤١٦٥	(٢٦٤١٦٥)	-	-
توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢١ *	-	-	(٤٨٩٣٢٦٩)	-	(٤٨٩٣٢٦٩)
صافى التسويات على الأرباح المرحلة	-	-	(١٠٤٠٥)	-	(١٠٤٠٥)
إجمالي الدخل الشامل عن العام	-	-	-	٣٣٥١٥٩٠	٣٣٥١٥٩٠
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٥٠٠٠٠٠٠٠	٥١٤٤٦٨٤	١٨٤٨٠٧٥	٣٣٥١٥٩٠	٢٥٣٤٤٣٤٩

* طبقاً لقرار التوزيع والذي تم إقراره بالجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٢ .

*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١- عام :

أ- نبذة عن الشركة

تأسست شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي " شركة مساهمة مصرية " وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولأئحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولأئحته التنفيذية . وقد تم تسجيل الشركة بالسجل التجارى تحت رقم ٢٨١٨ بتاريخ ١٩٩٩/٤/٢١ .

ب- غرض الشركة

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية وانشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعه لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الاعمال ، مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة، والاستشارات فيما عدا القانونية.

ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الواجه مع الشركات وغيرها التى تزاوّل اعمالاً شبيهه لاعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلتحق بها .

وفى ١٩ مارس ٢٠٢٢ تم تعديل غرض الشركة بموجب اجتماع الجمعية العامة غير العادية ليصبح كما يلى:-

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية وانشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعه لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الاعمال ، وشراء وبناء وبيع وتاجير وتسويق وادارة المراكز التجارية بكافة انشطتها التجارية والترفيهية والسياحية والملاهي العامة والكافتريات .

مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة، ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاوّل اعمالاً شبيهه لاعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلتحقها بها وذلك طبقاً لاحكام القانون ولأئحته التنفيذية.

ج- المركز العام والفرع الادارى للشركة

المركز العام : تريديو توبيا امام مدينة السينما- مدينة ٦ أكتوبر- الجيزة .

الفرع الادارى : ٣٦ شارع نادى الصيد - الدقى - الجيزة .

د- القيد بالبورصة

تم قيد اسهم الشركة ببورصة النيل اعتباراً من ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩.

هـ- مدة الشركة

المدة المحددة للشركة هي خمس وعشرون سنة، تبدأ من تاريخ إكتساب الشركة الشخصية الإعتبارية لها أى تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى.

و- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢١ فبراير ٢٠٢٣.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ - أسس إعداد القوائم المالية :

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

ب- أسس القياس

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

ج- عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصرى والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

د- إستخدام التقديرات و الافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة إستخدام الافتراضات والتقديرات التي تؤثر على القيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإفصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة في تاريخ الميزانية والإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير وبالرغم من أن هذه التقديرات مستندة على معرفة الإدارة بالأحداث والتصرفات الجارية فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية على أن يتم الإقرار بالتغير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أوفى فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

الحكم الشخصى

الأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية والمعلومات المتعلقة بها و التي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية تمت في ضوء الخبرة السابقة وعوامل اخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها.

الإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة

الإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة والمعلومات المتعلقة بها والتي قد ينتج عنها تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والإلتزامات في السنة المالية القادمة تتمثل في:

- الإقرار وقياس المخصصات: الإفتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- قياس خسائر الإئتمان المتوقعة من العملاء والمدينين والأصول المالية الأخرى.

هـ- قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية وغير المالية. تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الإفتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الإلتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو الإلتزام. وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الإقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الإعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع إقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام. بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، جرى تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبند ذات الفوائد إستناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة التسويقية لأصل مشابه أو بالإستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها الى الحد الأدنى. ويجرى تصنيف جميع الأصول والإلتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجرى الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهريًا لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:
- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقًا تمامًا في أسواق نشطة.
 - المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الإلتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
 - المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الإلتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها).
- ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والإلتزامات استنادًا إلى طبيعتها وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة :

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات الماليه المعروضه في هذه القوائم المالية.

١/٣ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية:

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل. وفي تاريخ المركز المالي يتم ترجمة أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن الترجمة بقائمة الأرباح والخسائر. تترجم البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة.

٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢/٣-ج) وخسائر الإنخفاض في القيمة (٩/٣). تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة بإقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول. يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب- التكاليف اللاحقة علي الإقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع إقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. ويعاد النظر في العمر الافتراضي والقيم التخريديه وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة ماليه ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره:

العمر الانتاجي	نسبة الإهلاك	
٨ سنوات	١٢.٥ %	أجهزة ومعدات
١٦.٦٦ سنة	٦ %	أثاث وتركيبات
٥ سنوات	٢٠ %	حاسب الى وملحقاته
٥ سنوات	٢٠ %	وسائل نقل وانتقال
٥ سنوات	٢٠ %	تجهيزات

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولى. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها.

٤/٣ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محددده أوجه إستخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجار تشغيلي) للغير ويتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصاً منها مجمع الإهلاك وخسائر الإنخفاض في القيمة "Impairment" و يتم اهلاك المباني المتواجدة ضمن الإستثمار العقارى بطريقة القسط الثابت بنسبة ٦ % على ان يعاد النظر في العمر الافتراضي والقيمة التخريدية وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد.

٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي يتم انشاؤها لغرض البيع كأعمال تحت التنفيذ . تظهر هذه الوحدات غير المباعه بالتكلفه او صافي قيمه البيعيه ايهما اقل . تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ على تكلفة الاراضى والمصرفات الاخرى ذات العلاقه التي يتم رسملتها عندما تكون الانشطه الضروريه لجعل الوحدات الجاهزه للبيع قيد التنفيذ. وتعتبر الوحدات مكتمله عند اتمام جميع الأنشطة المتعلقة بها ويشمل البنية التحتية والمرافق لكل المشروع.

٦/٣ وحدات تامة معده للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في اعمال تسويقها , أوالبدء في إنشائها طبقاً للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها , حيث تم إثبات الوحدات التامة المعده للبيع بالتكلفة , حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضي وتكاليف انشائيه وتكاليف غير مباشره علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفة الوحده ببند وحدات تامة علي ان تدرج تكلفة الوحده بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات علي ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة الاستردادية ايهما اقل، بالإضافة إلي الوحدات التي قامت الشركة بإعادة شرائها من الملاك والتي يتم إثباتها بتكلفة الشراء او صافي القيمة الاستردادية ايهما اقل.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧/٣ الأصول والإلتزامات المالية بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)

الإعتراف والقياس الأولي

يتم الإعتراف بالعملاء وسندات الدين وجميع الأصول والإلتزامات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداء. يتم قياس جميع الأصول والإلتزامات المالية بالقيمة العادلة عند الإعتراف المبدئي، بالإضافة إلى، في حالة الأصول أو الإلتزامات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بشراء أو إصدار الأصول أو الإلتزامات المالية. إن تكاليف المعاملات المتعلقة بالأصول والإلتزامات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها كمصروف في قائمة الدخل.

التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية وفقاً لفئات التصنيف التالي:

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة وتشمل الأصول المالية للشركة على المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وأذون الخزانة.

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الإعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولي التالية للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى كلاً من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الإحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الإحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل دفعات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي والغير مسدد).

عند الإعتراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الإستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الإختيار لكل استثمار على حدى.

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المذكورة أعلاه، يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية بعد الإعتراف الأولي، وللشركة إمكانية الإختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق للأصول المالية والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الإعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الإضمحلال، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

إستثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر، عند الاستبعاد يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمة الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

التوقف عن إثبات الأصول والالتزامات المالية

يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية عندما تنتهي صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصول أو تتحمل التزاماً بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات فورية وإما أن تقوم الشركة بتحويل جميع مخاطر ومنافع الأصول بشكل جوهري أو لم تقم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول ولكنها قامت بنقل السيطرة على الأصول.

يتم التوقف عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزامات مالية قائمة بالتزامات مالية أخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزم الحالي بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه توقف عن إثبات الإلتزامات الأصلية ويتم الاعتراف بمطلوبات جديدة، ويتم إثبات الفرق في القيمة الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

٨/٣ المقاصة بين الأصول والالتزامات

يتم اجراء المقاصة بين الاصل والالتزام المالي واطهار المبلغ الصافي بقائمة المركز المالي فقط وعندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة ، وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس صافي القيمة او يكون تحقق الاصول وتسوية الالتزامات في نفس الوقت .

٩/٣ الإضمحلال في قيمة الأصول

أ- الأصول المالية

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الإضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الإضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية منذ لحظة الاعتراف الأولي لها، بغض النظر عن وجود مؤشرات لحدوث الخسارة وفي تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الإضمحلال في قيمة الأصل، وتتضمن الأدلة الموضوعية على إضمحلال قيمة الأصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
- التغييرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- إختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
 - وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.
 - بالنسبة للإستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الإضمحلال الإنخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة.
- تستخدم الشركة النموذج المبسط (على مدى عمر الدين) لحساب خسائر الإئتمان المتوقعة للعملاء التجاريين والمدنيين، لا يتطلب المنهج المبسط عند تقييم الخسائر الإئتمانية المتوقعة لأرصدة العملاء والمدنيين التجاريين الإعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، وبدلاً من ذلك، تعترف الشركة بمخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل قوائم مالية.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية علي حدوث اضمحلال في قيمة هذه الاصول منفردة او علي المستوى المجمع، كل الاصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة علي اضمحلال هذه الاصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده علي الاصول المنفردة. الاصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع ذات سمات المخاطر المتشابهة معا.

عند تقييم الاضمحلال علي المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الاصل فانه يتم إعدام القيمة ذات العلاقة. إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المتاحة للبيع

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة توييب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الأرباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح والخسائر الفرق بين تكلفة الإقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح او الخسائر.

عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين مبوبة كمتاحة للبيع في ايه فترة لاحقه وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الأرباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الأرباح او الخسائر.

لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوب كمتاح للبيع في الأرباح او الخسائر.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الارباح او الخسائر ويتم عكس خسارة الاضمحلال عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاستردادية. يتم شطب الأصول المالية عندما لا يكون من المتوقع بشكل معقول استرداد التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي بأكمله أو جزء منه، ومع ذلك فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل لأشطة الإلتزام من أجل الإمتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

ب- الأصول غير المالية

- تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة غير المالية بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد أي مؤشر للإنخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للإنخفاض في القيمة.
- يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد المتعلقة به يزيد عن القيمة الاستردادية المتعلقة به. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في اصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية بإستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- يتم عكس أثر خسائر الإنخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الاستردادية. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الاستردادية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة.

١٠/٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها على أنها النقدية بالصندوق، وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء وكذا ارصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١١/٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العاديه وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الادارة.

١٢/٣ المخصصات

يتم اثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الألتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام . وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود ، فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الاعتبار . هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي.

١٣/٣ الإحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات المساهمه رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسي للشركة يتم احتجاز ١٠٪ من صافي ربح الشركة لتكوين الإحتياطي القانوني وذلك حتى يصل رصيد ذلك الإحتياطي نصف رأس المال المصدر.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤/٣ تحقق الإيراد

التزمت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء وبذلك تتمثل إيرادات الشركة في القيمة العادلة للمقابل الذي تم استلامه أو القابل للاستلام متضمناً النقديّة و أوراق القبض و المدينون التجاريون والتي تنشأ عن بيع البضائع (السلع) أو تأدية الخدمات من خلال النشاط العادي للشركة وغير متضمنة ضريبة القيمة المضافة أو الخصم أو التخفيض .

و يتم الاعتراف بالإيراد عندما :-

- يتم تحديد عقد مع العميل.
- تحديد التزامات الاداء بالعقد مع العميل .
- تحديد سعر المعاملة للعقد .
- يتم تخصيص سعر المعاملة بالعقد على التزامات الاداء بالعقد .
- يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم اداء الالتزامات بالعقد .

أ- إيرادات النشاط

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والتجارية والإدارية وحقوق الانتفاع للأجزاء غير المستغلة المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس المبالغ المتوقع الحصول عليها من العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن.
- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات بالصافي بعد تخفيض خصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء .

ب- إيرادات الإيجار التشغيلي

- يتم الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود الإيجارات التشغيلية على أنها إيرادات بقائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً للقيمة الإيجارية السارية خلال السنة المالية .

ج- البيع بالتقسيط

- في حالة البيع بالتقسيط يثبت الإيراد بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والأرباح المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث :-
▪ يتم اثبات ما يخص الفترة المالية من إيرادات وفوائد تقسيط متعلقة بالوحدات عند تسليمها فعلياً .

د- إيرادات الفوائد

- يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد بقائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق على اساس التوزيع الزمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي .

هـ- إيرادات عقود التشطيب

- يتم إثبات الإيراد من عقود التشطيب المتعاقد عليها عند اداء الالتزامات طبقاً للشروط المتفق عليها بالعقود مع العملاء بالقيمة التي تعكس المبالغ المتوقع الحصول عليها ويتم إثبات إيراد تلك العقود على المدار الزمني للتنفيذ في ضوء نسبة المخرجات الفعلية الى إجمالي التشطيبات المتفق عليها بكل عقد .

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥/٣ التكلفة

أ - تكلفة النشاط

تتمثل تكاليف النشاط في تكلفة الوحدات المسلمة من تكاليف مباشره وغير مباشره لكل من الاراضى المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافة الى التكاليف الانشائية والمرافق والتكاليف الغير مباشره الاخرى وذلك وفقا للتقرير الفنى والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركه وبموجب إجتماع مجلس إداره الشركه المنعقد فى ٢٧/١١/٢٠١٨ تم إقرار تعديل تكلفة الوحده بمشروع يوتوبيا سیتی لمواجهة ارتفاع اسعار المواد الخام والبناء والعمالة ويتم تطبيق التكلفة الجديدة على الوحدات المسلمة بعد تاريخ هذا المحضر .

ب - تكلفة الإستثمار العقارى

تتمثل تكلفة الإستثمار العقارى فى قيمة اهلاك الإستثمار العقارى.

١٦/٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما فى ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل فى الفترة المالية التى حدثت فيها تلك المصاريف.

١٧ /٣ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركه فى نظام التأمينات الإجتماعية الحكومى لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الأجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون فى النظام بنسبة من الأجر، يقتصر إلتزام الشركه فى قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركه لقائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق.

١٨/٣ ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بينود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية. هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافى الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد الميزانية بالاضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن الفروق الزمنية بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس الضريبى ، ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد الميزانية. يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركه عندما يكون هناك إحتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

١٩/٣ نصيب السهم من الأرباح

يتمثل نصيب السهم الاساسي فى الارباح فى قيمة نصيب كل سهم من الاسهم العادية للشركه من صافي الارباح الناتجة من الانشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصه مجلس الادارة وذلك على اساس متوسط عدد الاسهم القائمة خلال السنة المالية.

٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقه الغير مباشرة.

٢١/٣ أرقام المقارنة

يعاد تبويب ارقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع التغيرات العرض المستخدم فى الفترة الحالية.

تابع الايضاحات المتممة للقوائم المالية لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والساحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

بلغت صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦١٧ ٥٧ جنيه مصري ، وتتمثل في الآتي: -

التكلفة	الأجهزة والمعدات	الأثاث والتركيبات	الحاسب الآلي وملحقاته	وسائل النقل والانتقال	التجهيزات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٠٩ ٤٦٦	١٨٤ ٥٠٠	٦٤ ١٥٢	٧٥٧ ٣٠٨
الإضافات خلال العام	-	-	٢١ ١٩٠	٢٩ ٨٣٠	-	٥١ ٠٢٠
الاستبعادات خلال العام	-	-	-	(٢١٤ ٣٣٠)	-	(٢١٤ ٣٣٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٣٠ ٦٥٦	-	٦٤ ١٥٢	٥٩٣ ٩٩٨
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٣٠ ٦٥٦	-	٦٤ ١٥٢	٥٩٣ ٩٩٨
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٣٠ ٦٥٦	-	٦٤ ١٥٢	٥٩٣ ٩٩٨
مجمع الإهلاك						
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١	٢١٣ ٦٢٠	١٤١ ٦٢٥	٨٤ ٥٠٣	١٨٤ ٤٩٩	٦٤ ١٤٩	٦٨٨ ٣٩٦
إهلاك العام	٤ ٣٩٩	٢ ١٠١	١٠ ٦٠١	-	-	١٧ ١٠١
اهلاك الاستبعادات	-	-	-	(١٨٤ ٤٩٩)	-	(١٨٤ ٤٩٩)
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢١٨ ٠١٩	١٤٣ ٧٢٦	٩٥ ١٠٤	-	٦٤ ١٤٩	٥٢٠ ٩٩٨
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢	٢١٨ ٠١٩	١٤٣ ٧٢٦	٩٥ ١٠٤	-	٦٤ ١٤٩	٥٢٠ ٩٩٨
إهلاك العام	٤ ٣٣٤	٢ ١٠١	٨ ٩٤٨	-	-	١٥ ٣٨٣
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٢٢ ٣٥٣	١٤٥ ٨٢٧	١٠٤ ٠٥٢	-	٦٤ ١٤٩	٥٣٦ ٣٨١
صافي القيمة الدفترية						
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧ ٤٥٥	٢٣ ٥٥٥	٣٥ ٥٥٢	-	٣	٥٧ ٦١٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١١ ٧٨٩	٢٥ ٦٥٦	٣٥ ٥٥٢	-	٣	٧٣ ٠٠٠

* بلغت اجمالي التكلفة التاريخية للأصول المهلكة دفتريا وما تزال في الاستخدام مبلغ ٥٦١ ٤٧٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي :-

الأصل	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الأجهزة والمعدات	١٩٥ ١٣٣	١٩٥ ١٣٣
الأثاث والتركيبات	١٣٤ ٣٦٠	١٣٤ ٣٦٠
الحاسب الآلي وملحقاته	٨٥ ٩١٦	٨٣ ٦٨٨
التجهيزات	٦٤ ١٥٢	٦٤ ١٥٢
اجمالي التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٧٩ ٥٦١	٤٧٧ ٣٣٣

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- الاستثمارات العقارية (بالصافي):

بلغ صافي قيمة الاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٤٧٩ ٧٩٣ جنية مصري، وتتمثل في الآتي:

الإجمالي	المباني والإنشاءات	الأراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة:
٧٩٤ ٩٨٩	٧٦٣ ٢٦٤	٣١ ٧٢٥	التكلفة في ٢٠٢٢/١/١
٨٠٩ ٧٣٤	٧٧٦ ٨٠٩	٣٢ ٩٢٥	الإضافات خلال العام **
١ ٦٠٤ ٧٢٣	١ ٥٤٠ ٠٧٣	٦٤ ٦٥٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			يخصم مجمع الإهلاك:
٣٨ ٧٢٥	٣٨ ٧٢٥	-	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٢/١/١
٨٦ ٢٠٥	٨٦ ٢٠٥	-	إهلاك العام
١٢٤ ٩٣٠	١٢٤ ٩٣٠	-	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١ ٤٧٩ ٧٩٣	١ ٤١٥ ١٤٣	٦٤ ٦٥٠	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٧٥٦ ٢٦٤	٧٢٤ ٥٣٩	٣١ ٧٢٥	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١٢/٣١

*قامت ادارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمعرفتها طبقا لدراسة السوق المعدة بمبلغ ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ جنية مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

** خلال عام ٢٠٢٢ تم إضافة عدد ٤ وحدة من منطقة خدمية سيتي (٢) مول ١ ومول ٢ ليلغ عدد الوحدات المدرجة بالاستثمار العقاري عدد ٨ وحدات وتم تأجيرها خلال الفترة وتم ادراج الإيرادات الناتجة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٦- العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي):

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣ ٢٥٩ ٥١٨ جنية مصري، ويتمثل في الآتي: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٧٩٣ ٨٥٠	-	عملاء يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل
١ ٦٧٦ ٥٧٣	٤٩٣ ٦٦٠	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل (*)
٢ ٨٦٢ ٧٥٠	٣ ٧٤٤ ٢٥٠	اوراق قبض مولات - طويل الاجل (*)
(٩٨٦ ٧٦٤)	(٩٧٨ ٣٩٢)	(يخصم)
٥ ٣٤٦ ٤٠٩	٣ ٢٥٩ ٥١٨	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض طويلة الأجل
		الصافي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

وفيما يلي تحليل لاعمار اوراق القبض طويلة الاجل (*)

الاجمالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١	اوراق قبض مولات (وحدات تجارية) جنيه مصري	اوراق قبض يوتوبيا سنتي (وحدات سكنية) جنيه مصري	
٣ ٤٣٥ ٦٩٠	٢ ٩٥٦ ٢٥٠	٤٧٩ ٤٤٠	اكثر من سنة حتى سنتان
٥٨٣ ٩٧٠	٥٦٩ ٧٥٠	١٤ ٢٢٠	حتى ثلاث سنوات
٢١٨ ٢٥٠	٢١٨ ٢٥٠	-	حتى اربع سنوات
٤ ٢٣٧ ٩١٠	٣ ٧٤٤ ٢٥٠	٤٩٣ ٦٦٠	الاجمالي

٧- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٧ ١٧٦ ١٥٥ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٢٠٥ ٠٩٣	٥ ٦١١ ٧٥٤	* مشروع يوتوبيا فيلات
١١ ٦٣٤ ٠٤١	١١ ٦٣٤ ٠٤١	** مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات
١٠ ٨٤٦ ٧٤٦	٩ ٩٣٠ ٣٦٠	مشروع المنطقة الخدمية سيتي
٢٥ ٦٨٥ ٨٨٠	٢٧ ١٧٦ ١٥٥	الإجمالي

* يتضمن الرصيد مبلغ ٣٨٧ ٦٩٧ جنيه مصري قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات وجاري استغلالها في بناء عدد ٢ فيلا وهي تتمثل

في قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ٣ ٥٢٤.٥ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصري.

** يتكون الرصيد من مبلغ ٦١٩ ٤٣١ جنيه مصري تكلفة قطعة أرض محولة من أرض الفيلات بمساحة ٦٣١ ٥ متر مربع سعر المتر

١١٠ جنيه مصري ، بالإضافة الى مبلغ ٦١٠ ٠١٤ ١١ جنيه مصري تتمثل في تكلفة الانشاءات و وحدات تجارية وإدارية من مباني وخرسانات ومشمولاتهم.

٨- العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي) :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤ ٧٣٥ ٠٩٦ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٤٨ ٠١٠	٧٦ ٧١٠	عملاء يوتوبيا سيتي - قصيرة الاجل
٢ ١٩٥ ٤٩٩	١ ٤٠٧ ٨٤٥	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - قصيرة الاجل (*)
١ ٥١٦ ٢٧٥	٣ ٥٦٩ ٦٠٠	اوراق قبض مولات - قصيرة الاجل (*)
٩١٨ ٦٤٧	٤٧٤ ٣٤٧	شيكات مرتدة
(٢٦١ ٢٥٠)	(٧٩٣ ٤٠٦)	يخصم منه
٥ ١١٧ ١٨١	٤ ٧٣٥ ٠٩٦	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض قصيرة الاجل
		الصافي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

وفيما يلي تحليل لاعداد اوراق القبض قصيرة الاجل (*)

الاجمالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١	اوراق قبض مولات (وحدات تجارية) جنيه مصري	اوراق قبض يوتوبيا سنتى (وحدات سكنية) جنيه مصري	حتى ٩٠ يوم
١ ٤٩٤ ١٠٥	٨٧١ ١٠٠	٦٢٣ ٠٠٥	حتى ١٨٠ يوم
١ ٤٠٦ ٢٧٠	٩٤١ ٠٠٠	٤٦٥ ٢٧٠	حتى ٢٧٠ يوم
٧٤٣ ٣٦٥	٤٨٩ ٥٠٠	٢٥٣ ٨٦٥	حتى ٣٦٥ يوم
١ ٣٣٣ ٧٠٥	١ ٢٦٨ ٠٠٠	٦٥ ٧٠٥	الاجمالي
٤ ٩٧٧ ٤٤٥	٣ ٥٦٩ ٦٠٠	١ ٤٠٧ ٨٤٥	

٩- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٩٢ ٤٥ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	الموردون دفعات مقدمة
١٠ ٣٧٧	١٠ ٣٧٢	المقاولون دفعات مقدمة
٣٠ ١٧٤	٣٤ ٩٢٠	الإجمالي
٤٠ ٥٥١	٤٥ ٢٩٢	

١٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٧٢ ٣١ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جاري اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات *
٧٦ ٥٨٥	-	تأمينات لدى الغير
٥ ٠٠٠	١٥ ٧٣٠	الأرصدة المدينة الأخرى
٢٥ ٠٩١	١٤ ٧٤٢	سلف العاملين
٢ ٥٠٠	١ ٥٠٠	جاري اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي
٤٥ ٠٥٦	-	الإجمالي
١٥٤ ٢٣٢	٣١ ٩٧٢	

* يتمثل هذا الرصيد في تعاملات بين الشركة واتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات عبارة عن تحصيلات مبالغ صيانة من مالكي وحدات منتجع يوتوبيا من خلال الشركة ووجود مصروفات خاصة بإتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا علماً بأنه قد تم تسليم كافة الوحدات الخاصة بالمشروع وكذا تسليم المشروع الى المسؤولين عن اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا ولعدم قدرة الشركة على استرداده تم اعدامه بموجب قرار رئيس مجلس ادارة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على ان يتم اعتماد القرار في اقرب اجتماع منعقد لمجلس إدارة.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١- النقدية بالبنوك والصندوق :-

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧ ٣٧٦ ١١١ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩ ٠٨٢	١٥ ٢٩٣	النقدية بالصندوق
٤ ٥٦٩ ٨٥٤	٤ ٧١٦ ١٥٤	البنك الأهلي الكويتي - جنيه مصري - حسابات جارية
١٠٨ ٥٩٠	٢ ٤٩٩ ٨٨٥	البنك العربي الأفريقي - جنيه مصري - حسابات جارية
١٦ ١٩٦	١٠٢ ٦٧٦	بنك مصر - جنيه مصري - حسابات جارية
١٢ ٩١٧	٢٣ ٨٣٧	بنك قطر الوطني الأهلي - جنيه مصري - حسابات جارية
٦ ٩٩٥	٨ ٧٤٤	بنك الإسكندرية - جنيه مصري - حسابات جارية
٨ ٨٠٥	٨ ٠٤٥	بنك الإسكان والتعمير - جنيه مصري - حسابات جارية
٧٢٣	٢٣٦	بنك فيصل الإسلامي - جنيه مصري - حسابات جارية
-	١ ٢٤١	البنك الأهلي الكويتي - يورو - حسابات جارية
٦ ٣٠٥ ١٨٠	-	البنك الأهلي الكويتي - دولار أمريكي - حسابات جارية
٥٠٥ ١٢٥	-	البنك التجاري الدولي - جنيه مصري - حسابات جارية
<u>١١ ٥٥٣ ٤٦٧</u>	<u>٧ ٣٧٦ ١١١</u>	الإجمالي

١٢- رأس المال :

حدد رأس المال للشركة المرخص به بمبلغ ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسون مليون جنيه مصري) وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة عشر مليون جنيه مصري) موزع على عدد ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية للسهم ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم نقدية وفيما يلي تطور رأس مال الشركة منذ التأسيس وحتى تاريخ المركز المالي .

جنيه مصري

رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٩ ٢٤٠ سهم بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .	٢ ٩٢٤ ٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨ موزع على ١ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .	٥ ٠٠٠ ٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٥ يناير ٢٠١٢ موزع على ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية وتم سداد كامل الزيادة عن طريق الأرباح وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٢ و تم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢ .	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

ويظهر هيكل رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ موزعا بين المساهمين كما يلي :-

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية للسهم	عدد الاسهم	الإسم
٣١.٣٥ %	٤ ٧٠٢ ٩٠٠	٩٤٠ ٥٨٠	احمد عز الدين احمد زين
٢٢.٣١ %	٣ ٣٤٦ ٧١٥	٦٦٩ ٣٤٣	سامح احمد عبدالله البيك
١٢.٩٩ %	١ ٩٤٩ ٠٢٥	٣٨٩ ٨٠٥	اشرف على محمد عيسى
٦.٤٧ %	٩٧٠ ٥٧٥	١٩٤ ١١٥	رشدى احمد عبدالله البيك
٥.٠٧ %	٧٦٠ ٩٦٠	١٥٢ ١٩٢	تركى بن عبدالله بن عبدالعزيز
٢١.٨١ %	٣ ٢٦٩ ٨٢٥	٦٥٣ ٩٦٥	مساهمون اخرون اقل من ٥%
١٠٠ %	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	الاجمالي

١٣ - مخصص مطالبات :

بلغ رصيد مخصص المطالبات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى، يتمثل فى الآتى:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	مخصصات انتفى الغرض منها	المستخدم من المخصصات	المكون خلال العام	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	(أ) مخصص ضرائب
٢ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	-	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	(ب) مخصص التزامات محتملة
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	

أ- تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام الضريبي المحتمل عن السنوات التى لم يتم فحصها ضريبياً ، وتم زيادة المخصص بناء على طلب

المستشار الضريبي للشركة لمواجهة الالتزامات الضريبية التى قد تنشأ عن السنوات من عام ٢٠١٠ الى عام ٢٠١٦ والتي اخطرت عنها

مصلحة الضرائب ادارة الشركة بمطالبات عن تلك السنوات .

ب- تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام المحتمل نظير رسوم ومصاريف تسجيل الاراضي او المباني المباعة لمشروعات الشركة (فيلات -

شقق سكنية - وحدات تجارية) حيث انه لم يتم التسجيل حتى الان وكان ذلك بسبب حداثة المنطقة وانتظاراً للرسومات الهندسية الخاصة

بهيئة المساحة .

١٤ - الموردون والمقاولون وأوراق الدفع:

بلغ رصيد الموردون والمقاولين وأوراق الدفع فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٨٢ ٠١٨ جنيه مصرى، ويتمثل فى الآتى:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٥٧ ٥١١	٤٨ ٦٩٦	الموردون
٩١ ٠٥٩	١٣٣ ٣٢٢	المقاولين
٢٤٨ ٥٧٠	١٨٢ ٠١٨	الإجمالى

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨ ٩٨٧ ٥٧٣ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٦٠ ١٦٤	١٦٠ ١٦٤	تأمين ضمان أعمال
٤٩ ٣٣٣	٨١ ١١٩	التأمين الصحي الشامل - المساهمة التكافلية
٢١٧ ٦٦٧	٢٢٩ ٧٦٧	مصروفات مستحقة
١ ٧٨٨	٣ ٩٤٤	ضرائب الخصم وتحصيل
١٢٢ ١٤٦	٢٥ ٩٠٠	ضرائب القيمة المضافة
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء اراضى
٢٧٤ ٨٠٢	٢٤٣ ٣٠٢	أرصدة دائنة متنوعة
٢ ٠٤٣ ٣٠٠	١ ٧٩٥ ٨٠٠	دائنون عقود ومقدمات - ملغاه
١٣ ٦٢٥	١٥ ٤٢٥	أرصدة تحت التسوية - معلقات عملاء
٢٥٠ ١٠٠	٢١٤ ٧٥٠	تأمينات للغير - تأمين تشطيب
٦ ١٠٠	٦ ١٠٠	مقدمات حجز - سیتی
٧ ٨٢٩ ٠٠٠	٤ ٥٢٧ ٨٩٠	مقدمات حجز - وحدات تجارية وقيلات
٢ ٩٦٠ ٥٨٠	١ ٣١٢ ٥٠٠	دائنون عقود تشطيبات
١ ١٥٢ ٠٠٠	-	مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
٢٨٨ ٠٠٠	-	ضرائب الدخل عن مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
٣٠٨ ٠٠٠	٣٠٨ ٠٠٠	فوائد مؤجلة قصيرة الاجل
٣٧ ٥٠٠	٢١ ٠٠٠	تأمينات للغير ايجار تشغيلي
٤٥ ٦٩٠	-	دفعات مقدمة ايجار تشغيلي
-	٤ ١٦٧	جاري إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سیتی *
<u>١٥ ٧٩٧ ٥٤٠</u>	<u>٨ ٩٨٧ ٥٧٣</u>	الإجمالي

* أقرت إدارة الشركة توزيع مصروفات مشروع يوتوبيا سیتی طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر خلال عام ٢٠١٥ وذلك بتحميل نسبة ٩٥ % منها على بند أقساط صيانة يوتوبيا سیتی و ٥% يتم تحميلها على الشركة واعتبار من ١ يونيو ٢٠١٦ تم تخفيض نسبة المصاريف التي تتحملها الشركة الى ٣% طبقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٦ ولم تتحمل الشركة اية مصروفات خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى تاريخه وذلك بموجب قرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٠ لتسليم كافة وحدات المشروع .

- وفي ١٥ مايو ٢٠١٦ تم قيد إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سیتی - مدينة ٦ أكتوبر بدفتر قيد إتحاد الشاغلين تحت رقم: ٥٥٦ بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر .

- وفي ١١ مايو ٢٠١٧ تم ابرام عقد بين إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سیتی و شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي وفيه ان تتولى الشركة تحصيل اقساط الصيانة نيابةً عن الاتحاد من مالكي الوحدات و ان تقوم كذلك بسداد اى مصروفات على ان تضيف الشركة ١٥ % من اجمالي المصروفات كمصروفات ادارية على ان تتم تسوية تلك المصروفات والارادات التي قامت بها الشركة لصالح الاتحاد كل ثلاثة شهور .

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- و في ٨ مارس ٢٠٢١ تم تجديد تعاقد الشركة مع اتحاد شاغلي منتج يوتوبيا سيتي على تحصيل اقساط الصيانة وسداد مصروفات الاتحاد مقابل نسبة ١٥% من اجمالي المصروفات تحتسب كل ثلاثة اشهر بالاضافة الى نسبة ٥% من متحصلات اقساط عام ٢٠١٩ وما قبله ويبدأ التعاقد في ٨ مارس ٢٠٢١ وينتهي في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، وجرى تجديد العقد.

١٦ - إيرادات النشاط:

بلغ إجمالي إيرادات النشاط في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٧٦ ٠٥٠ ١٢ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٨ ٦٥٥ ٤٧٥	٥ ٥٧٦ ٦٩٦	مبيعات وحدات تجارية وسكنية وحق انتفاع
١ ١١٥ ٦٧٠	٦ ٤٧٣ ٦٨٠	إيرادات عقود تشطيب
٩ ٧٧١ ١٤٥	١٢ ٠٥٠ ٣٧٦	الإجمالي

١٧ - تكلفة النشاط:

بلغ إجمالي تكلفة النشاط في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨٣٠ ٣١٦ ٤ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٣ ٩١٠ ٧٦٠	٩٢٣ ١٢٥	تكلفة مبيعات وحدات تجارية وسكنية
-	٣ ٣٩٣ ٧٠٥	تكلفة عقود تشطيب *
٣ ٩١٠ ٧٦٠	٤ ٣١٦ ٨٣٠	الإجمالي

* تتضمن تكلفة عقود التشطيبات مصنعيات واجور عمال الموقع والخامات المستخدمة في التشطيب وتختلف باختلاف التزامات كل عقد.

١٨ - المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٢٦ ٣٠٨ ١ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٧٩ ٨٥٢	٢٧٥ ٢٦٩	اجور ومرتببات وبدلات وما في حكمها
١٧٧ ١٢٠	١٩١ ٠٧٠	إيجار
٥٤ ٨٠٠	٢٠ ٨٢٥	دعاية وإعلان
١٢٢ ٢٠٠	١١٣ ٤٠٠	أتعاب مهنية
٥٧ ٠٧٠	٥٨ ٦٤٩	كهرباء وتليفون وانترنت
٣٩٥ ٦٧١	١٤٤ ٥٧٤	هدايا وكراميات
١٥٥ ٦٢٧	٩٧ ٦٥٨	رسوم واشتراقات
٣٠ ٦٥١	١٦ ٩٧٣	مصروفات بنكية
٣٠٥ ٠١٤	٢٨١ ٦٣٧	مصروفات أخرى
٢٥ ٧٨٢	٣١ ٧٨٦	التأمين الصحي الشامل (المساهمة التكافلية)
-	٧٦ ٥٨٥	ديون معدومة (جاري اتحاد شاغلي منتج يوتوبيا فيلات)
١ ٤٠٣ ٧٨٧	١ ٣٠٨ ٤٢٦	الإجمالي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩ - نصيب السهم في أرباح العام :

تم احتساب نصيب السهم من صافي أرباح العام باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام بعد خصم الاحتياطي القانوني وتقدير التوزيعات المستقبلية على العاملين ومكافآت اعضاء مجلس الادارة وذلك على النحو التالي:

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	صافي ربح العام القابل للتوزيع
١ ٩٨٤ ٢٢٠	٢ ٥٢٠ ٣٨٧	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	نصيب السهم من صافي الأرباح
<u>٠.٦٦</u>	<u>٠.٨٤</u>	

٢٠ - القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية والبنوك والمدينون والعملاء وأوراق القبض والدائنون ، وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

(أ) خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وقد بلغت صافي قيمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية ما يعادل مبلغ ١ ٢٤١ جنيه مصري -أصل- كمايلي:-

<u>فائض</u>	<u>العملات الأجنبية</u>
٤٧	- يورو

وكما هو وارد بالإيضاح رقم (١/٣) ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية يتم تقييم أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام الأسعار المعلنة للعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي .

(ب) خطر الائتمان

ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية بالبنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بعملاء الشركة المتمثلة في حسابات العملاء واوراق القبض، و يتم ادارة مخاطر الائتمان للشركة ككل.

بالنسبة للبنوك فانه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل وكافة البنوك المصرية التي تتعامل معها الشركة تخضع للرقابة من البنك المركزي المصري. بالنسبة للعملاء تقوم ادارة الائتمان بتقييم مدى الملاءة الائتمانية في ضوء المركز المالي والخبرات السابقة في التعاملات وعوامل اخرى. ويتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل العملاء لكل حالة على حدى ان وجد.

(ج) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية والدرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

(د) خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. ونظراً لعدم إعتداد الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(هـ) خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة وقيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

(و) إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمتابعة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين ولا توجد أية تغيرات في استراتيجية للشركة في إدارة رأس المال خلال الفترة.

٢١ - الإلتزامات العرضية والمسئوليات المحتملة

لا توجد أية إلتزامات عرضية أو مسئوليات محتملة.

٢٢ - الضريبة المؤجلة :

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨٠٣ ٥٦٨ جنية مصري ويتمثل في الآتي:

بيان	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
رصيد أول المدة أصل - (التزام)	٥٤٩ ٠٠٣	٥٦٦ ٨٠٤
الضريبة على الإهلاك المحاسبي	٢٢ ٨٥٧	٦ ١٧٨
الضريبة على الأرباح الرأسمالية	-	(١٩ ٦٣٢)
الضريبة على الإهلاك الضريبي	(٣ ٠٥٧)	(٤ ٣٤٧)
الضريبة المؤجلة أصل - (التزام)	٥٦٨ ٨٠٣	٥٤٩ ٠٠٣

٢٣ - تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

بيان	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
الربح المحاسبي قبل الضريبة	٥ ٣٥٣ ٨٧٤	٣ ٧٩٨ ٨٩٩
<u>يضاف (يخصم):</u>		
تكاليف غير واجبة الخصم ومخصصات	٣ ٥٥٥ ٥٧٠	١ ٢٨٠ ٥١٧
فرق الالهلاك الضريبي والمحاسبي	٨٨ ٠٠١	٨ ١٤٠
أرباح رأسمالية	-	(١٧ ٥١١)
تسويات على الأرباح المرحلة	(١٠ ٤٠٥)	(٥ ٨٥٠)
الوعاء الضريبي	٨ ٩٨٧ ٠٤٠	٥ ٠٦٤ ١٩٥
سعر الضريبة	%٢٢.٥٠	%٢٢.٥٠
قيمة الضريبة	٢ ٠٢٢ ٠٨٤	١ ١٣٩ ٤٤٤
سعر الضريبة الفعلية	%٣٧.٧٧	%٢٩.٩٩

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤ - أحداث هامة ومؤثرة:

- الحرب الروسية الأوكرانية :

اندلعت الحرب الروسية الأوكرانية في شرق أوروبا خلال عام ٢٠٢٢ مما قد يؤثر على زيادة معدلات التضخم العالمي، الا انه يصعب حالياً تقدير الآثار المحتملة على القوائم المالية المترتبة على تلك الحرب.

- رفع معدل الفائدة وتحريك سعر الصرف :

بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢ أعلنت لجنة السياسات النقدية رفع سعر الفائدة على الإقراض وسعر الائتمان وتحريك سعر صرف الدولار الأمريكي مقابل الجنية المصري الأمر الذى في مجمله قد يشكل أثراً على الاقتصاد المحلي. وفى هذا الشأن صدر قرارين من رئيس مجلس الوزراء وكان صدور القرار الاول فى ٢٧ ابريل ٢٠٢٢ برقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ ، ثم صدر القرار الثانى فى ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٢ برقم ٤٧٠٦ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ " آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية " وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة، هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً فيما بعد المدى الزمنى لسريان هذا الملحق. و فيما يلى اهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية:

الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التى قامت قبل تاريخ تحركات سعر الصرف غير العادية بقتناء أصول ثابتة و/أو استثمارات عقارية و/أو أصول تقييم وتقييم و/أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) و/أو أصول حق انتفاع عن عقود تأجير ، مموله بالتزامات قائمة فى ذلك التاريخ بعملات اجنبية ، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة المدينة الناتجة عن الجزء المسدد من هذه الالتزامات خلال الفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة ، بالإضافة الى فرق العملة الناتج عن ترجمة الرصيد المتبقى من هذه الالتزامات فى نهاية يوم ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أو فى نهاية يوم تاريخ اقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة اذا كان سابقاً باستخدام سعر الصرف المستخدم فى ذلك التاريخ . ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل اصل على حدى .

وعند تعديل تكلفة تلك الأصول يجب ألا تزيد صافى التكلفة المعدلة عن القيمة الاستردادية للأصل والتى يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل "اضمحلال الأصول" .

فروق العملات الأجنبية:

إستثناءً من متطلبات الفقرة رقم " ٢٨ " من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) " آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية " الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التى تأثرت نتائج أعمالها بصافى أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية غير الاعتيادية ، سواء كان عملة القيد لديها هو الجنيه المصري أو أى عملة أجنبية أخرى ، أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بصافى فروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة فى نهاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أو فى نهاية يوم تاريخ اقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة الخاصة اذا كان سابقاً باستخدام سعر الصرف المستخدم فى ذلك التاريخ ، مخصوماً منها أى فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة الأصول وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب تحركات سعر صرف العملات الاجنبية غير الاعتيادية .

ويتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية والتي تم عرضها فى بنود الدخل الشامل الآخر فى الأرباح أو الخسائر المرحلة فى نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٥- الموقف الضريبي

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب الشركات المساهمة بالقاهرة برقم تسجيل ضريبي ٧٥٩-٢١٦-٢٠٠ وملف ضريبي رقم ١٩٩ / ٥ / ٠١٣٥٦ .
- تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للاسكان العائلي والاداري والتجاري) داخل مدينة ٦ اكتوبر فقط بالاعفاء الضريبي المقرر بالقانون ورقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولمدة عشرة سنوات تبدأ من السنة التالية لبدء الانتاج من ١ يناير ٢٠٠٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ على ان تشمل السنة الاولى الفترة من بداية النشاط في ٩ اكتوبر ٢٠٠١ على ان يكون اثبات هذا الاعفاء الضريبي المؤقت لحين الفحص و صدور الحكم النهائي البات على طعن هيئة الاستثمار .
وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٦ تم رفض طعن هيئة الاستثمار و صدور الحكم النهائي بقبول الطعن شكلاً و رفضه موضوعاً .
- تم الفحص والسداد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٤ مع وجود خلاف مع المصلحة حول قيمة الضريبة المستحقة عن السنوات من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ بسبب وجود بند (بيع اراضى) معفي ضريبيا من عدمه وتم تحويل الملف الى لجنة داخلية وتم إقرار الضريبة بالفحص وقد تم سداد الشركة للربط الضريبي ولم ترتضى بما وصل اليه قرار اللجنة و السير فى إجراءات الدعوى من التوقف وتحدد لها جلسة ٢٥ فبراير ٢٠١٩ وفى جلسة ٢٤ يونيو ٢٠١٩ تم تحويلها للخبير وحددت جلسة بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢٠ للمناقشة وتقديم المستندات وقد تم مناقشة الدعوى امام الخبير وإنهاء المناقشة وتم حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٧/٧/٢٠٢١ ، وقررت المحكمة بعد نظر الدعوى احالتها للدائرة ٢٦ ضرائب للاختصاص وحددت المحكمة جلسة ٣ يناير ٢٠٢٢ وبذات الجلسة قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، تم الحكم بانتهاء الخصومة وجرى العمل على استخراج صورة رسمية من الحكم واجراء التسوية اللازمة مع مصلحة الضرائب المصرية.
- تم الاخطار بنماذج ربط ضريبي للأرباح التجارية والصناعية عن السنوات من عام ٢٠١٠ الى عام ٢٠١٦ وتم توقيع حجز تنفيذي عن تلك النماذج لفتح باب الطعن وإعادة الفحص، كما انه تم الاخطار بنماذج طلب الفحص عن السنوات من عام ٢٠١٧ الى عام ٢٠٢٠ وجرى الاعداد للفحص عن تلك السنوات .
- تم فحص ضرائب كسب العمل و السداد عن الاعوام من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ ولم يتم فحص سنوات أخرى حتى تاريخه.
- تم تسوية ضرائب الخصم تحت حساب الضريبة حتى عام ٢٠١١ ، مع وجود متابعة دورية من مأمور الفحص للشركة خلال كل فترة مالية لحين السداد وتوريد الضريبة عن الفترة وذلك حتى الفترة الثالثة من عام ٢٠٢٢ .
- تم فحص ضرائب الدمغة حتي يوليو ٢٠٠٦ ، ولم يتم الفحص لسنوات اخرى حتى تاريخه .
- تم تسجيل الشركة بـضرائب القيمة المضافة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٧ برقم تسجيل ٧٥٩ / ٢١٦ / ٢٠٠ وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات فى المواعيد القانونية ولم يتم فحص الشركة حتى تاريخه .