

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية

وتقرير مراقب الحسابات عليها

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

## تقرير مراقب الحسابات

### السادة مساهمي: شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

#### تقرير عن القوائم المالية: -

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفق النقدي عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات.

#### مسئولية الادارة عن القوائم المالية: -

هذه القوائم المالية مسئولية ادارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن اعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الادارة 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 المسئولية 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 مؤثرة.

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 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.

### الرأي :-

من رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي وتدفقاتها 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 ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات

القاهرة في: ٣ مارس ٢٠٢٤

نعيم ثابت متريوس

سجل محاسبين ومراجعين ٤٢٢٢

سجل مراقبي حسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات ١٢٣٨

سجل مراقبي حسابات لدى البنك المركزي المصري ٣٠٥

نعيم ثابت الأقصري  
NAEIM THABET EL LOXORY  
محاسب قانوني وخبير ضرائب  
CHARTERED ACCOUNTANT & TAX EXPERT  
R.A.A 4222 س.م.م ٤٢٢٢  
س هيئة سوق المال ٢٣٤ / س بنك مركزي ٣٠٥

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصرى	جنيه مصرى		<b>الأصول غير المتداولة</b>
٥٧ ٦١٧	٤٢ ٢٣٤	(٤ ، ٢/٣)	الأصول الثابتة (بالصافى)
١ ٤٧٩ ٧٩٣	١ ٢٠١ ٧٢٨	(٥ ، ٤/٣)	الإستثمارات العقارية (بالصافى)
٣ ٢٥٩ ٥١٨	٤ ٣٩٦ ١٢٧	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العلاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافى)
٥٦٨ ٨٠٣	٥٦٩ ١٠٩	(٢٢ ، ١٨/٣)	الأصول الضريبية المؤجلة
٥ ٣٦٥ ٧٣١	٦ ٢٠٩ ١٩٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
			<b>الأصول المتداولة</b>
٢٧ ١٧٦ ١٥٥	٢٤ ١٠٧ ٦٩٦	(٧ ، ٥/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٤ ٧٣٥ ٠٩٦	٤ ٧٢٩ ٠٦٥	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العلاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافى)
٤٥ ٢٩٢	١٠ ٣٧٢	(٩)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
٣١ ٩٧٢	٧٣٤ ١٦٩	(١٠)	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٧ ٣٧٦ ١١١	٢٣ ٢٨١ ٣٦٦	(١١ ، ١٠/٣)	النقدية بالبنوك والصندوق
٣٩ ٣٦٤ ٦٢٦	٥٢ ٨٦٢ ٦٦٨		إجمالي الأصول المتداولة
٤٤ ٧٣٠ ٣٥٧	٥٩ ٠٧١ ٨٦٦		إجمالي الأصول
			<b>حقوق الملكية والالتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر والمدفوع
٥ ١٤٤ ٦٨٤	٥ ٤٧٩ ٨٤٣	(١٣/٣)	الإحتياطى القانونى
١ ٨٤٨ ٠٧٥	٥ ٥٩٤ ٧٩٥		الأرباح المرحلة
٣ ٣٥١ ٥٩٠	١٣ ٤٦٧ ١٦٧		أرباح العام
٢٥ ٣٤٤ ٣٤٩	٣٩ ٥٤١ ٨٠٥		إجمالي حقوق الملكية
			<b>الإلتزامات غير المتداولة</b>
٦٩٤ ٣٣٣	٣٨٦ ٣٣٣	(١٤/٣)	فوائد مؤجلة طويلة الاجل
٦٩٤ ٣٣٣	٣٨٦ ٣٣٣		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			<b>الإلتزامات المتداولة</b>
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصص المطالبات
١٨٢ ٠١٨	١٥٠ ١٦١	(١٤)	الموردون والمقاولون وأوراق الدفع
٨ ٩٨٧ ٥٧٣	٨ ٣٨٩ ٢٨١	(١٥)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٢ ٠٢٢ ٠٨٤	٣ ١٠٤ ٢٨٦	(١٨/٣)	ضريبة الدخل المستحقة
١٨ ٦٩١ ٦٧٥	١٩ ١٤٣ ٧٢٨		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٤٤ ٧٣٠ ٣٥٧	٥٩ ٠٧١ ٨٦٦		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

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

\* تقرير مراقب الحسابات المرفق

رئيس  
مجلس الإدارة

احمد عزالدين احمد



سامح أحمد عبدالله

المدير المالي  
للشركة

احمد دياب طنطاوى



احمد دياب

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل ( الأرباح أو الخسائر )

عن السنة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح رقم	العمليات المستمرة
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١٢ ٠٥٠ ٣٧٦	٢١ ٩٣٧ ٧٤١	(١٦ ، ١٤/٣)	إيرادات النشاط
٣٨٩ ٢٥٠	٢٤٧ ٩٠٠	(٤/٣ ، ١٤/٣ ب)	إيراد ايجار تشغيلى
			(بخصم):
(٤ ٣١٦ ٨٣٠)	(٥ ٩٣٤ ٠٧٩)	(١٧ ، ١٥/٣)	صافي تكلفة العمليات
( ٦٥ ٨٠٨)	( ٤٤ ٢٨٢)	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ا ب)	إهلاكات الأستثمار العقارى
٨ ٠٥٦ ٩٨٨	١٦ ٢٠٧ ٢٨٠		مجمل ربح النشاط
			يضاف / (بخصم):
٢٧٤ ٧٢٧	٣٣٠ ١٣١		إيرادات متنوعة
٤٥٣ ٠٦٩	١ ٩٩٥ ٩٥٦	( ٣ / ١٤ / ج ، د )	فوائد دائنة
١ ٤٣٧ ٠٨٠	-		أرباح / (خسائر) فروق عملة
(١ ٣٠٨ ٤٢٦)	(٣ ٢٩٤ ٨٣٠)	( ١٨ ، ١٦/٣)	مصروفات عمومية وإدارية
( ١٥ ٣٨٣)	( ١٥ ٣٨٣)	( ٤ ، ٢/٣ ج )	إهلاكات الاصول الثابتة
( ٢٠ ٣٩٧)	( ٣٦ ٥٠٩)	(٥ ، ٤/٣)	إهلاكات الأستثمار العقارى
-	١ ٦٥٢ ٧٢٦	(٥ ، ٤/٣)	ارباح بيع أستثمار عقارى
( ٥٢٣ ٧٨٤)	٢٣١ ٧٧٦	( ٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	مخصصات خسائر ائتمانية متوقعة
(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	-	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصصات اخرى مكونة
٥ ٣٥٣ ٨٧٤	١٧ ٠٧١ ١٤٧		صافى أرباح العام قبل الضرائب
			يضاف / (بخصم):
١٩ ٨٠٠	٣٠٦	( ٢٢ ، ١٨/٣)	الضريبة المؤجلة
(٢ ٠٢٢ ٠٨٤)	(٣ ٦٠٤ ٢٨٦)	( ٢٣ ، ١٨/٣)	ضريبة الدخل عن العام
٣ ٣٥١ ٥٩٠	١٣ ٤٦٧ ١٦٧		صافى ارباح العام
٠,٨٤	٣,٥٨	( ١٩ ، ١٩/٣)	نصيب السهم في الأرباح

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

<u>٢٠٢٢</u>	<u>٢٠٢٣</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣ ٣٥١ ٥٩٠	١٣ ٤٦٧ ١٦٧	ارباح العام
-	-	<u>بنود الدخل الشامل الاخر :-</u>
<u>٣ ٣٥١ ٥٩٠</u>	<u>١٣ ٤٦٧ ١٦٧</u>	بنود الدخل الشامل الاخر
		<u>إجمالى الدخل الشامل عن العام</u>

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	أرباح العام / الفترة	الأرباح المرحلة	الإحتياطي القانوني	رأس المال	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
٢٦ ٨٩٦ ٤٣٣	٢ ٦٤١ ٦٥٤	٤ ٣٧٤ ٢٦٠	٤ ٨٨٠ ٥١٩	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٢ ٦٤١ ٦٥٤)	٢ ٦٤١ ٦٥٤	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	( ٢٦٤ ١٦٥)	٢٦٤ ١٦٥	-	المحول للإحتياطي القانوني
(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	-	(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢١
( ١٠ ٤٠٥)	-	( ١٠ ٤٠٥)	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
٣ ٣٥١ ٥٩٠	٣ ٣٥١ ٥٩٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
<b>٢٥ ٣٤٤ ٣٤٩</b>	<b>٣ ٣٥١ ٥٩٠</b>	<b>١ ٨٤٨ ٠٧٥</b>	<b>٥ ١٤٤ ٦٨٤</b>	<b>١٥ ٠٠٠ ٠٠٠</b>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٩١٠ ٥٨٩	-	٩١٠ ٥٨٩	-	-	تسويات اثر تطبيق معيار المحاسبه المصري رقم (٤٧) (٨ ، ٦)
-	(٣ ٣٥١ ٥٩٠)	٣ ٣٥١ ٥٩٠	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	( ٣٣٥ ١٥٩)	٣٣٥ ١٥٩	-	المحول للإحتياطي القانوني
( ١٧٢ ٨٠٠)	-	( ١٧٢ ٨٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢٢ *
( ٧ ٥٠٠)	-	( ٧ ٥٠٠)	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
١٣ ٤٦٧ ١٦٧	١٣ ٤٦٧ ١٦٧	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
<b>٣٩ ٥٤١ ٨٠٥</b>	<b>١٣ ٤٦٧ ١٦٧</b>	<b>٥ ٥٩٤ ٧٩٥</b>	<b>٥ ٤٧٩ ٨٤٣</b>	<b>١٥ ٠٠٠ ٠٠٠</b>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

\* طبقاً لقرار التوزيع والذي تم إقراره بالجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٣ والتي اقرت توزيع حصة العاملين في الأرباح فقط .

\*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 من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
٥ ٣٥٣ ٨٧٤	١٧ ٠٧١ ١٤٧		صافى أرباح العام قبل الضرائب
			<b>تسويات لمطابقة صافى ربح العام مع التدفقات النقدية من</b>
			<b>أنشطة التشغيل</b>
١٥ ٣٨٣	١٥ ٣٨٣	(٤ ، ٣/٢)	إهلاك الاصول الثابتة
٨٦ ٢٠٥	٨٠ ٧٩١	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ٥)	إهلاك استثمار عقارى
-	(١ ٦٥٢ ٧٢٦)	(٥ ، ٤/٣)	(أرباح) بيع استثمار عقارى
٥٢٣ ٧٨٤	( ٢٣١ ٧٧٦)	(٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣ )	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	-	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصصات اخرى مكونة
٨ ٩٧٩ ٢٤٦	١٥ ٢٨٢ ٨١٩		<b>ربح العام بعد التسويات</b>
			<b>التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
٢ ٠٩٥ ٢٦٥	( ٢٢٥ ٣١٠)	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	-	(٦/٣)	التغير فى وحدات تامة معدة للبيع
(٢ ٣٠٠ ٠٠٩)	٣ ٠٦٨ ٤٥٩	(٧ ، ٥/٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
( ١٦٠ ٤٧٨)	٢٣٧ ٠٩٧	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل
( ٤ ٧٤١)	٣٤ ٩٢٠	(٩)	التغير فى الموردين والمقاولين دفعات مقدمة
١٢٢ ٢٦٠	( ٧٠٢ ١٩٧)	(١٠)	التغير فى المدينين والأرصدة المدينة الاخرى
( ٦٦ ٥٥٢)	( ٣١ ٨٥٧)	(١٤)	التغير فى الموردين والمقاولين وأوراق الدفع
(٧ ١٠٩ ٦٣٤)	( ٩٠٦ ٢٩٢)	(١٥)	التغير فى الدائنين والأرصدة الدائنة الاخرى
(١ ١٣٩ ٤٤٤)	(٢ ٥٢٢ ٠٨٤)	(١٨/٣)	المسدد عن ضرائب الدخل
٧١٥ ٩١٣	١٤ ٢٣٥ ٥٥٥		<b>صافى النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</b>
-	١ ٨٥٠ ٠٠٠	(٥ ، ٤/٣)	مقبوضات من بيع إستثمار عقارى
-	١ ٨٥٠ ٠٠٠		<b>صافى النقدية المتاحة من (المستخدمة فى) أنشطة الإستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	( ١٧٢ ٨٠٠)		المسدد من توزيعات الأرباح
-	( ٧ ٥٠٠)		صافى التسويات على الارباح المرحله
(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	( ١٨٠ ٣٠٠)		<b>صافى النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل</b>
(٤ ١٧٧ ٣٥٦)	١٥ ٩٠٥ ٢٥٥		<b>صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال العام</b>
١١ ٥٥٣ ٤٦٧	٧ ٣٧٦ ١١١		النقدية وما فى حكمها فى أول العام
٧ ٣٧٦ ١١١	٢٣ ٢٨١ ٣٦٦	(١١ ، ١٠ / ٣)	<b>النقدية و ما فى حكمها فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣</b>

\*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 ٢٠٢٣

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 التي تزاوّل اعمالاً شبيهة لاعمالها او التي 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 يلي: -

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 التي تزاوّل اعمالاً شبيهة لاعمالها او التي 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 ٢٠٢٣ من مجلس إدارة الشركة المنعقد في

٢٠٢٤/٠٢/١٥

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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 المصري 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 الإعتراض 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 الشخصي

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:

- الإعتراض 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، يجري 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 ٢٠٢٣

- 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 جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:
- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً 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 استناداً 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 ٢٠٢٣

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 المطبقه في نهاية كل سنه ماليه ويتم المحاسبه عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره:

العمر الإنتاجي	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 المتواجده ضمن الإستثمار العقارى بطريقة القسط الثابت بنسبة ٦ % على ان يعاد النظر في العمر الافتراضى والقيمة التخريديه وطرق الإهلاك المطبقة فى نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبه 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 ايها اقل . تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ على تكلفة الاراضى والمصروفات 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 , أو البدء 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 ايها اقل، بالإضافة إلي الوحدات التي قامت الشركة بإعادة شرائها من الملاك والتي يتم إثباتها بتكلفة الشراء او صافي القيمة الاستردادية ايها اقل.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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 الخزنة.

- 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 ٢٠٢٣

**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 الإلتزامية 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 ٢٠٢٣

- 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 المنهج المبسط لأغراض قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء التجاريين المدينين واوراق القبض والذي يشترط ان يتم ان يتم قياس الخسارة بمبلغ مساوي للخسائر الائتمانية علي مدي العمر، وتستخدم الشركة مصفوفة مخصصات من خلال تطبيق معدلات مخصص خسارة معينة لكل مجموعة اعمار ديون مختلفة ويتم تقسيم العملاء واوراق القبض الي سكني و تجاري حيث ان لكل منهم خصائص مختلفة، وعليه قامت الشركة باعداد مصفوفة مخصصات بناءا علي خبرتها التاريخية مع تعديلها وفقا للعوامل الاقتصادية المستقبلية ( تضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الاجمالي) والبيئة الاقتصادية مع الاخذ في الاعتبار اية ضمانات و لا توجد اية ضمانات فيما عدا قيمة الوحدات المرتبطة بأرصدة العملاء الذي يتعاملون بدون شيكات.
- يتم الشطب عندما لا يكون هناك توقع معقول بالاسترداد، كما في حالة فشل المدين في سداد مدفوعات التعاقدية مع اتخاذ الاجراءات القانونية للتحويل و اعتماد الشطب بواسطة ادارة الشركة، وفي حالة الشطب تواصل الشركة ممارسة الاجراءات اللازمة لمحاولة الارصدة المدينة المستحقة، واذا ما تم استردادها يتم اثباتها ضمن الارباح او الخسائر.

#### الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية علي حدوث اضمحلال في قيمة هذه الأصول منفردة او علي المستوي المجمع، كل الأصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة علي اضمحلال هذه الأصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده علي الأصول المنفردة. الأصول 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 اضمحلال علي المستوي المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن اضمحلال 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 اضمحلال 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 اضمحلال 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 اضمحلال في الأصول 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 مبوبة 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 ٢٠٢٣

**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 لأنشطة 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 الاصول 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 العادية 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.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

**١٣/٣ الإحتياطي القانوني**

طبقاً لقانون الشركات المساهمة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسى للشركة يتم احتجاز ١٠% من صافى ربح الشركة لتكوين الإحتياطي القانوني وذلك حتى يصل رصيد ذلك الإحتياطي نصف رأس المال المصدر.

**١٤/٣ تحقق الإيراد**

التزمت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء وبذلك تتمثل إيرادات الشركة فى القيمة العادلة للمقابل الذي تم استلامه او القابل للاستلام متضمنا النقدية وأوراق القبض والمديون التجاريون والتي تنشأ عن بيع البضائع (السلع) أو تأدية الخدمات من خلال النشاط العادى للشركة وغير متضمنة ضريبة القيمة المضافة أو الخصم أو التخفيض.

**ويتم 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 إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن.  
- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات بالصافى بعد تخفيض خصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

**ب- إيرادات الإيجار التشغيلي**

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

**ج- البيع بالتقسيط**

- فى حالة البيع بالتقسيط يثبت الإيراد بإجمالى 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 الإعتراف بإيرادات الفوائد بقائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق على اساس التوزيع الزمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلى.

**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 إيرادات تلك العقود على المدار الزمني للتنفيذ فى ضوء نسبة المخرجات الفعلية الى اجمالى 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 ٢٠٢٣

**١٥/٣ التكلفة**

**أ - تكلفة النشاط**

تتمثل تكاليف النشاط في تكلفة الوحدات المسلمة من تكاليف مباشرة وغير مباشرة لكل من الاراضى المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالإضافة الى التكاليف الانشائية والمرافق والتكاليف الغير مباشرة الاخرى وذلك وفقا للتقرير الفنى والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركة وبموجب إجتماع مجلس إداره الشركة المنعقد فى ٢٧/١١/٢٠١٨ تم إقرار تعديل تكلفة الوحدة 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 الشركة فى نظام التأمينات الإجتماعية الحكومى لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الإجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون فى النظام بنسبة من الأجر، يقتصر إلتزام الشركة فى قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة 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 ببنود 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 بالإضافة 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 للشركة عندما يكون هناك احتمال 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 للشركة 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 يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

بلغت صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٣٤ ٤٢ جنيه مصري ، وتتمثل في الآتي: -

الإجمالي	التجهيزات	الحاسب الآلي وملحقاته	الأثاث والتركيبات	الأجهزة والمعدات	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
<b>مجمع الإهلاك</b>					
٥٢٠ ٩٩٨	٦٤ ١٤٩	٩٥ ١٠٤	١٤٣ ٧٢٦	٢١٨ ٠١٩	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
١٥ ٣٨٣	-	٨ ٩٤٨	٢ ١٠١	٤ ٣٣٤	إهلاك العام
٥٣٦ ٣٨١	٦٤ ١٤٩	١٠٤ ٠٥٢	١٤٥ ٨٢٧	٢٢٢ ٣٥٣	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٣٦ ٣٨١	٦٤ ١٤٩	١٠٤ ٠٥٢	١٤٥ ٨٢٧	٢٢٢ ٣٥٣	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣
١٥ ٣٨٣	-	٨ ٩٤٨	٢ ١٠١	٤ ٣٣٤	إهلاك الفترة
٥٥١ ٧٦٤	٦٤ ١٤٩	١١٣ ٠٠٠	١٤٧ ٩٢٨	٢٢٦ ٦٨٧	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
<b>صافي القيمة الدفترية</b>					
٤٢ ٢٣٤	٣	١٧ ٦٥٦	٢١ ٤٥٤	٣ ١٢١	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٧ ٦١٧	٣	٢٦ ٦٠٤	٢٣ ٥٥٥	٧ ٤٥٥	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

\* بلغت اجمالي التكلفة التاريخية للأصول المهلكة دفتريا وما تزال تستخدم مبلغ قدره ٥٦١ ٤٧٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي :-

٢٠٢٢-١٢-٣١	٢٠٢٣-١٢-٣١	الاصل
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٥ ١٣٣	١٩٥ ١٣٣	الأجهزة والمعدات
١٣٤ ٣٦٠	١٣٤ ٣٦٠	الأثاث والتركيبات
٨٥ ٩١٦	٨٥ ٩١٦	الحاسب الآلي وملحقاته
٦٤ ١٥٢	٦٤ ١٥٢	التجهيزات
٤٧٩ ٥٦١	٤٧٩ ٥٦١	اجمالي التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### ٥- الاستثمارات العقارية (بالصافي):

بلغ صافي قيمة الاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٧٢٨ ٢٠١ ١ جنيه مصري، وتتمثل في الآتي:

الإجمالي	المباني والإنشاءات	الأراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة:
١ ٦٠٤ ٧٢٣	١ ٥٤٠ ٠٧٣	٦٤ ٦٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
(٢٥١ ٤٠٦)	(٢٣٧ ٤٢٥)	(١٣ ٩٨١)	الاستبعادات خلال الفترة
<u>١ ٣٥٣ ٣١٧</u>	<u>١ ٣٠٢ ٦٤٨</u>	<u>٥٠ ٦٦٩</u>	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
			بخصم مجمع الإهلاك:
١٢٤ ٩٣٠	١٢٤ ٩٣٠	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣
٨٠ ٧٩١	٨٠ ٧٩١	-	إهلاك الفترة
(٥٤ ١٣٢)	(٥٤ ١٣٢)	-	استبعادات الفترة
<u>١٥١ ٥٨٩</u>	<u>١٥١ ٥٨٩</u>	<u>-</u>	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١ ٢٠١ ٧٢٨	١ ١٥١ ٠٥٩	٥٠ ٦٦٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
<u>١ ٤٧٩ ٧٩٣</u>	<u>١ ٤١٥ ١٤٣</u>	<u>٦٤ ٦٥٠</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

\*قامت ادارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمعرفتها طبقا لدراسة السوق المعدة بمبلغ ٢ ٩٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

#### ٦- العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي):

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٩٦ ١٢٧ ٤ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي: -

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٧٤٤ ٢٥٠	٤ ٤٤٩ ٠٠٠	اوراق قبض مولات - طويل الاجل (*)
٤٩٣ ٦٦٠	١٤ ٢٢٠	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل (*)
		(بخصم)
(٩٧٨ ٣٩٢)	(٦٧ ٠٩٣)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٣ ٢٥٩ ٥١٨</u>	<u>٤ ٣٩٦ ١٢٧</u>	الصافي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
 لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
 " شركة مساهمة مصرية "  
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

وفيما يلي تحليل لاعمار اوراق القبض طويلة الاجل (\*)

الاجمالي في	اوراق قبض مولات	اوراق قبض يوتوبيا	
٢٠٢٣/١٢/٣١	(وحدات تجارية)	سيتي (وحدات سكنية)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٥٩٣ ٩٧٠	١ ٥٧٩ ٧٥٠	١٤ ٢٢٠	اكثر من سنة حتى سنتان
١ ١١٣ ٢٥٠	١ ١١٣ ٢٥٠	-	حتى ثلاث سنوات
١ ٧٥٦ ٠٠٠	١ ٧٥٦ ٠٠٠	-	حتى اربع سنوات
٤ ٤٦٣ ٢٢٠	٤ ٤٤٩ ٠٠٠	١٤ ٢٢٠	الاجمالي

وتتمثل حركة الانخفاض والخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة ارصدة اوراق القبض على النحو التالي :

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨٦ ٧٦٤	٩٧٨ ٣٩٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٨٦٥ ٢٠٣)	اثر تطبيق معيار المحاسبة المصري ( ٤٧ ) على ارصدة اول المدة
(٨ ٣٧٢)	(٤٦ ٠٩٦)	رد الاضمحلال خلال الفترة
٩٧٨ ٣٩٢	٦٧ ٠٩٣	الرصيد

#### ٧- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٤ ١٠٧ ٦٩٦ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي: -

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٦١١ ٧٥٤	٢ ٩٤٧ ٥٩١	* مشروع يوتوبيا فيلات
١١ ٦٣٤ ٠٤١	١١ ٦٣٤ ٠٤١	** مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات
٩ ٩٣٠ ٣٦٠	٩ ٥٢٦ ٠٦٤	مشروع المنطقة الخدمية سيتي
٢٧ ١٧٦ ١٥٥	٢٤ ١٠٧ ٦٩٦	الإجمالي

\* يتضمن الرصيد مبلغ ١٤٤ ٦٣١ جنيه مصري قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات وجارى استغلالها في بناء عدد ١ فيلا وهي تتمثل في قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ١ ٣١٤,٨ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصري.

\*\* يتكون الرصيد من مبلغ ٦١٩ ٤٣١ جنيه مصري تكلفة قطعة أرض محولة من ارض الفيلات بمساحة ٦٣١ ٥ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصري ، بالإضافة الى مبلغ ١١ ٠١٤ ٦١٠ جنيه مصري تتمثل في تكلفة انشاءات وحدات تجارية وإدارية من مباني وخرسانات ومشمولاتهم.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### ٨- العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي) :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٧٢٩.٠٦٥ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٦ ٧١٠	٥ ١٠٠	عملاء يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل
١ ٤٠٧ ٨٤٥	٧٦٧ ٣٣٥	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل (*)
٣ ٥٦٩ ٦٠٠	٤ ٢٣٦ ٥٠٠	اوراق قبض مولات - قصيرة الأجل (*)
٤٧٤ ٣٤٧	٢٧١ ٥٩٥	شيكات مرتدة
		<u>يخصم منه</u>
(٧٩٣ ٤٠٦)	(٥٥١ ٤٦٥)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٤ ٧٣٥ ٠٩٦</u>	<u>٤ ٧٢٩ ٠٦٥</u>	<u>الصافي</u>

وفيما يلي تحليل لاعمار اوراق القبض قصيرة الاجل (\*)

الاجمالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١	اوراق قبض مولات (وحدات تجارية)	اوراق قبض يوتوبيا سيتي (وحدات سكنية)	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٣٧٩ ٠٤٥	٩٦٧ ٢٥٠	٤١١ ٧٩٥	حتى ٩٠ يوم
١ ٥٦٢ ٦٤٠	١ ٢٤٨ ٥٠٠	٣١٤ ١٤٠	حتى ١٨٠ يوم
٨١٣ ٦٦٠	٧٧٧ ٠٠٠	٣٦ ٦٦٠	حتى ٢٧٠ يوم
١ ٢٤٨ ٤٩٠	١ ٢٤٣ ٧٥٠	٤ ٧٤٠	حتى ٣٦٥ يوم
<u>٥ ٠٠٣ ٨٣٥</u>	<u>٤ ٢٣٦ ٥٠٠</u>	<u>٧٦٧ ٣٣٥</u>	<u>الاجمالي</u>

وتتمثل حركة الانخفاض والخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة ارصدة اوراق القبض على النحو التالي :

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٦١ ٢٥٠	٧٩٣ ٤٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٤٥ ٣٨٦)	اثر تطبيق معيار المحاسبة المصري ( ٤٧ ) على ارصدة اول المدة
٥٣٢ ١٥٦	(١٨٥ ٦٨٠)	(رد) مكون الانخفاض خلال العام
-	(١٠ ٨٧٥)	المستخدم من المخصصات خلال العام
<u>٧٩٣ ٤٠٦</u>	<u>٥٥١ ٤٦٥</u>	<u>الرصيد</u>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### ٩- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٧٢ ١٠ جنية مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	الموردون دفعات مقدمة
١٠ ٣٧٢	١٠ ٣٧٢	
٣٤ ٩٢٠	-	المقاولون دفعات مقدمة
٤٥ ٢٩٢	١٠ ٣٧٢	الإجمالي

#### ١٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٦٩ ٧٣٤ جنية مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب المصرية
-	٧٠٠ ٠٠٠	تأمينات لدى الغير
١٥ ٧٣٠	١٥ ٧٣٠	الأرصدة المدينة الأخرى
١٤ ٧٤٢	٢ ٤٩٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
-	١٢ ٩٤٠	سلف العاملين
١ ٥٠٠	٣ ٠٠٠	الإجمالي
٣١ ٩٧٢	٧٣٤ ١٦٩	

#### ١١- النقدية بالبنوك والصندوق :-

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٦٦ ٢٨١ ٢٣ جنية مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	النقدية بالصندوق
١٥ ٢٩٣	١٥٥ ٦٢٤	البنك الأهلي الكويتي - جنية مصري - حسابات جارية
٤ ٧١٦ ١٥٤	٢٠ ٠٦٨ ٩١٢	البنك العربي الأفريقي - جنية مصري - حسابات جارية
٢ ٤٩٩ ٨٨٥	٣ ٠٠٣ ٨٥٣	بنك مصر - جنية مصري - حسابات جارية
١٠٢ ٦٧٦	١٥ ٠٩٢	بنك قطر الوطني الأهلي - جنية مصري - حسابات جارية
٢٣ ٨٣٧	٢٣ ٩٢٦	بنك الإسكندرية - جنية مصري - حسابات جارية
٨ ٧٤٤	٦ ٦٨٤	بنك الإسكان والتعمير - جنية مصري - حسابات جارية
٨ ٠٤٥	٧ ٢٧٥	بنك فيصل الإسلامي - جنية مصري - حسابات جارية
٢٣٦	-	البنك الأهلي الكويتي - يورو - حسابات جارية
١ ٢٤١	-	الإجمالي
٧ ٣٧٦ ١١١	٢٣ ٢٨١ ٣٦٦	

## تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

## لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

## " شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

## 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 الإقتصادي بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٢ و تم التأشير بذلك في السجل التجارى بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢ .	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

ويظهر هيكل رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ موزعاً بين المساهمين كما يلي :-

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية للسهم	عدد الأسهم	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	الإجمالى

## ١٣- مخصص مطالبات :

بلغ رصيد مخصص المطالبات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٧ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري، يتمثل فى الآتى:-

٢٠٢٣/١٢/٣١	مخصصات انتفى الغرض منها	المستخدم من المخصصات	المكون خلال العام	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	-	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(أ) مخصص ضرائب
٢ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	-	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	(ب) مخصص التزامات محتملة
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	-	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

أ- تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام الضريبي المحتمل عن السنوات التي لم يتم فحصها ضريبياً ، وتم زيادة المخصص خلال عام ٢٠٢٢ بناء على طلب المستشار الضريبي للشركة لمواجهة الالتزامات الضريبية التي 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 ومصارييف 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 - المقاولون وأوراق الدفع:

بلغ رصيد الموردين والمقاولين وأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٦١ ١٥٠ جنية مصري، ويتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٨ ٦٩٦	٣٨ ٢١٣	الموردين
١٣٣ ٣٢٢	١١١ ٩٤٨	المقاولين
<u>١٨٢ ٠١٨</u>	<u>١٥٠ ١٦١</u>	الإجمالي

١٥ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٨١ ٣٨٩ ٨ جنية مصري، ويتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٦٠ ١٦٤	١٦٠ ١٦٣	تأمين ضمان أعمال
٨١ ١١٩	٦٥ ٩٩١	التأمين الصحي الشامل - المساهمة التكافلية
٢٢٩ ٧٦٧	١ ٨٦٥ ٢٦٧	مصروفات مستحقة
٣ ٩٤٤	٤ ٠٠٠	ضرائب الخصم وتحصيل
٢٥ ٩٠٠	٢ ٧٧٢	ضرائب القيمة المضافة
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء اراضي
٢٤٣ ٣٠٢	٢٤٣ ٣٠٢	أرصدة دائنة متنوعة
١ ٧٩٥ ٨٠٠	١ ٧٧٠ ٠٠٠	دائنون عقود ومقدمات - ملغاه
١٥ ٤٢٥	١٢ ١٩١	أرصدة تحت التسوية - معلقات عملاء
٢١٤ ٧٥٠	١٦٥ ٧٥٠	تأمينات للغير - تأمين تشطيب
٦ ١٠٠	٦ ١٠٠	مقدمات حجز - سيتي
٤ ٥٢٧ ٨٩٠	-	مقدمات حجز - وحدات تجارية وفيلات
١ ٣١٢ ٥٠٠	٣ ٧٣٠ ٠٠٠	دائنون عقود تشطيبات
٣٠٨ ٠٠٠	٣٠٨ ٠٠٠	فوائد مؤجلة قصيرة الاجل
٢١ ٠٠٠	١٨ ٠٠٠	تأمينات للغير ايجار تشغيلي
٤ ١٦٧	-	جاري إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي *
<u>٨ ٩٨٧ ٥٧٣</u>	<u>٨ ٣٨٩ ٢٨١</u>	الإجمالي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

\*\* في ١٥ مايو ٢٠١٦ تم قيد اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي - مدينة ٦ أكتوبر بدفتر قيد اتحاد الشاغلين تحت رقم: ٥٥٦ بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر.  
- وفي ٨ مارس ٢٠٢١ تم إبرام تعاقداً بين الشركة واتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي ينص على تحصيل اقساط الصيانة وسداد مصروفات الاتحاد مقابل نسبة ١٥% من إجمالي المصروفات تحتسب كل ثلاثة اشهر بالإضافة الى نسبة ٥% من متحصلات اقساط عام ٢٠١٩ وما قبله ويبدأ التعاقداً في ٨ مارس ٢٠٢١ وينتهي في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وفي خلال العام تم تسويه الرصيد مع الاتحاد.

١٦ - إيرادات النشاط:

بلغ إجمالي إيرادات النشاط في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢١ ٩٣٧ ٧٤١ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥ ٥٧٦ ٦٩٦	١٩ ٣١٧ ٤٩١	مبيعات فيلات وحدات تجارية وسكنية وحق انتفاع
٦ ٤٧٣ ٦٨٠	٢ ٦٢٠ ٢٥٠	إيرادات عقود تشطيب
<u>١٢ ٠٥٠ ٣٧٦</u>	<u>٢١ ٩٣٧ ٧٤١</u>	<b>الإجمالي</b>

١٧ - تكلفة العمليات:

بلغ إجمالي تكلفة العمليات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥ ٩٣٤ ٠٧٩ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩٢٣ ١٢٥	٥ ٣٤٣ ٤٢٢	تكلفة مبيعات فيلات وحدات تجارية وسكنية
٣ ٣٩٣ ٧٠٥	٥٩٠ ٦٥٧	تكلفة عقود تشطيب *
<u>٤ ٣١٦ ٨٣٠</u>	<u>٥ ٩٣٤ ٠٧٩</u>	<b>الإجمالي</b>

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

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨ - المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٣٠ ٢٩٤ ٣ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٧٥ ٢٦٩	٣٦٩ ٩١٥	اجور ومرتببات ومكافأة وبدلات وما في حكمها
١٩١ ٠٧٠	٢٠٥ ١١٠	إيجار
٢٠ ٨٢٥	١٦ ٤١٠	دعاية وإعلان
١١٣ ٤٠٠	٢ ١٦٦ ٢٧٥	أتعاب مهنية واستشاريه
٥٨ ٦٤٩	٦٨ ٩٩٣	كهرباء وتليفون وانترنت
١٤٤ ٥٧٤	١١٣ ١٩٥	هدايا وكراميات
٩٧ ٦٥٨	٤٩ ٥٩٤	رسوم واشتراكات
١٦ ٩٧٣	١٦ ٢٦٣	مصروفات بنكية
٢٨١ ٦٣٧	٢٢٣ ٠٨٤	مصروفات أخرى
٣١ ٧٨٦	٦٥ ٩٩١	التأمين الصحي الشامل (المساهمة التكافلية)
٧٦ ٥٨٥	-	ديون معدومة (جارى اتحاد شاغلى منتجع يوتوبيا فيلات)
<u>١ ٣٠٨ ٤٢٦</u>	<u>٣ ٢٩٤ ٨٣٠</u>	<u>الإجمالى</u>

١٩ - نصيب السهم فى أرباح العام :

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

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٥٢٠ ٣٨٧	١٠ ٧٣٠ ٢٠٦	صافى ربح العام القابل للتوزيع
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام
<u>٠,٨٤</u>	<u>٣,٥٨</u>	<u>نصيب السهم من صافى الأرباح</u>

٢٠ - القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :

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

(أ) خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية 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 فى تاريخ المركز المالى.

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(ب) خطر الائتمان

- مخاطر الائتمان هي المخاطر الناشئة عن فشل العميل او الطرف المقابل لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.
- تقتصر الأصول المالية المعرضة للمخاطر الائتمانية علي النقدية لدي البنوك و العملاء المدينين واوراق القبض.
- يتم ايداع النقدية بالبنوك لدي بنوك ذات سمعة معروفة وجدارة ائتمانية مرتفعة. وجميعهم بنوك محليه تخضع للإشراف من البنك المركزي
- تتكون الأرصدة المدينة الأخرى من مبالغ صغيرة نسبيا ولم يسبق حدوث اي خسائر ائتمانية مرتبطة بها.
- كما تقوم الشركة بصورة مستمرة بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان تجاه العملاء واوراق القبض وتكوين مخصص خسارة باستخدام مصفوفة مخصص الخسائر الائتمانية. ويجري متابعة العملاء واوراق القبض بشكل فردي وبصورة منتظمة.
- فيما يلي اجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير المالي :

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>حنيه مصري</u>	<u>حنيه مصري</u>	
٧ ٣٦٠ ٨١٨	٢٣ ١٢٥ ٧٤٢	نقدية بالبنوك *
٧٦ ٧١٠	٥ ١٠٠	عملاء **
٩ ٦٨٩ ٧٠٢	٩ ٧٣٨ ٦٥٠	ارواق قبض ***
٣١ ٩٧٢	٧٣٤ ١٦٩	المدينون والارصدة المدينة الأخرى ****
<u>١٧ ١٥٩ ٢٠٢</u>	<u>٣٣ ٦٠٣ ٦٦١</u>	الإجمالي

- \* تم تحديد المخاطر الائتمانية لهذا البند علي انها مخاطر محدودة حيث تم ايداع تلك الارصدة لدي بنوك ذات سمعة جيدة .
- \*\* لم يتم اثبات خسارة لهذا حيث تتجاوز قيمة الضمانات المتمثلة في قيمة الوحدات محل التعاقد قيمة المستحقات.
- \*\*\* تم احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذا البند إيضاح (٩/٣ ، ٦ ، ٨ )
- \*\*\*\* تحديد المخاطر الائتمانية لهذا البند علي انها مخاطر ائتمانية محدودة حيث انها مبالغ صغير نسبيا ولم يسبق التعرض لاي خسارة منها .

(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 والحرجة 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 تغيير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. ونظراً لعدم إعتدال الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة.

(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.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(و) إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الإحتفاظ 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 تغييرات في إستراتيجية 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 ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٩ ٥٦٩ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

بيان	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
رصيد أول المدة أصل - (إلتزام)	٥٦٨ ٨٠٣	٥٤٩ ٠٠٣
الضريبة على الإهلاك المحاسبي	٣ ٤٦١	٢٢ ٨٥٧
الضريبة على الإهلاك الضريبي	(٣ ١٥٥)	(٣ ٠٥٧)
الضريبة المؤجلة أصل - (إلتزام)	٥٦٩ ١٠٩	٥٦٨ ٨٠٣

٢٣ - تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
الربح المحاسبي قبل الضريبة	١٧ ٠٧١ ١٤٧	٥ ٣٥٣ ٨٧٤
يضاف (يخصم):		
تكاليف غير واجبة الخصم ومخصصات وانقفي الغرض منها	(١ ٠٥٣ ٤٦٠)	٣ ٥٥٥ ٥٧٠
فرق الالهلاك الضريبي والمحاسبي	١ ٣٦٠	٨٨ ٠٠١
تسويات على الأرباح المرحلة	-	(١٠ ٤٠٥)
الوعاء الضريبي	١٦ ٠١٩ ٠٤٧	٨ ٩٨٧ ٠٤٠
سعر الضريبة	%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠
قيمة الضريبة	٣ ٦٠٤ ٢٨٦	٢ ٠٢٢ ٠٨٤
سعر الضريبة الفعلية	%٢١,١١	%٣٧,٧٧

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٤ - إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية:

أصدر السيد رئيس مجلس الوزراء القرار رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة الصادرة بالقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ وفيما يلي ملخص لاهم هذه التعديلات: -

اسم المعيار	ملخص التعديل	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الاصول الثابتة واهلاكاتها	<p><b>نطاق المعيار</b></p> <p>- تم التعديل في نطاق المعيار ليشتمل "النباتات المثمرة"</p> <p><b>القياس</b></p> <p>- تم اضافة نموذج اعادة التقييم للأصول الثابتة مما يتناسب مع قيمتها العادلة، ويتم تسجيل فائض إعادة التقييم على قائمة الدخل الشامل الاخر (في حاله وجود أرباح) وضمن الأرباح والخسائر في حالة وجود انخفاض في قيمة الأصل (التطبيق الاولي فقط) .</p> <p>- يتم استخدام نموذج إعادة التقييم علي كامل فئة الأصل الذي ينتمي لها الأصل المقيم.</p> <p>- يتم الاعتماد على التقييم طبقاً للقيمة العادلة بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيدين في "سجل هيئة العامة للرقابة المالية".</p> <p><b>الإفصاحات</b></p> <p>- تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة الخاصة بنموذج إعادة التقييم.</p>	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج اعاده التقييم بشكل أولى بإضافته الى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.
معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) الاصول الغير ملموسة.	<p><b>القياس</b></p> <p>- تم إضافة نموذج إعادة التقييم الذي يسمح بإعادة تقييم الأصول الغير ملموسة مما يتناسب مع قيمتها العادلة، ويتم تسجيل فائض إعادة التقييم على قائمة الدخل الشامل الاخر (في حاله وجود أرباح) وضمن الأرباح والخسائر في حاله وجود انخفاض في قيمه الأصل (التطبيق الاولي فقط).</p> <p>- يتم استخدام نموذج إعادة التقييم</p>	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج اعاده التقييم بشكل أولى بإضافته الى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	<p>علي كامل فئة الأصل الذي ينتمي لها الأصل المقيم.</p> <p>- لا بد من وجود سوق نشط لاستخدام نموذج اعادة التقييم ويتم التقييم بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيدين في "سجل هيئة العامة للرقابة المالية".</p> <p><b>الإفصاحات</b></p> <p>- تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة الخاصة بنموذج إعادة التقييم.</p>	
<p>تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولى بإضافته الى رصيد الأرباح او الخسائر في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.</p>	<p><b>القياس</b></p> <p>- تم إضافة نموذج القيمة العادلة والذي يسمح بإعادة تقييم الأصول الاستثمارية مما يتناسب مع قيمتها العادلة، ويتم معالجتها طبقاً لنموذج اعادة التقييم في معيار الاصول الثابتة رقم (١٠).</p> <p>- يتم استخدام نموذج القيمة العادلة علي كامل الأصول الاستثمارية.</p> <p>- يتم التقييم بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيدين في "سجل هيئة العامة للرقابة المالية".</p> <p><b>الإفصاحات</b></p> <p>- تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة الخاصة بنموذج القيمة العادلة .</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري.</p>
<p>تطبق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p>	<p><b>نطاق المعيار</b></p> <p>- تم التعديل في نطاق المعيار حيث تم استبعاد "النباتات المثمرة" لتصيح في نطاق معيار الأصول الثابتة.</p> <p>- تم استبعاد المنح الحكومية الخاصة بالنشاط الزراعي.</p> <p><b>التعريفات</b></p> <p>- تعديل على بعض التعريفات حيث تم اضافة النباتات المثمرة.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) الزراعة.</p>

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	<p><b>القياس</b></p> <p>- تم تعديل صياغة الفقرة رقم ٢٤.</p> <p><b>الإفصاحات</b></p> <p>- تم التعديل في بعض صياغات الإفصاحات.</p>	
<p>تطبيق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p>	<p><b>القياس</b></p> <p>- تم اضافة نموذج القيمة العادلة والذي يسمح بإعادة تقييم الأصول ويتم معالجتها طبقاً لنموذج إعادة التقييم في معيار الأصول الثابتة رقم (١٠).</p> <p>- يتم استخدام مقيمين معتمدين ومسجلين في "سجل وزارة البترول"</p> <p><b>الإفصاحات</b></p> <p>تم اضافة بعض الإفصاحات الجديدة الخاصة بنموذج إعادة التقييم.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) التقييب عن الموارد التعدينية.</p>
<p>يتم اتاحة التطبيق من ١ يوليو ٢٠٢٤ او بداية السنة المالية بعد ١ يوليو ٢٠٢٤.</p>	<p>تم الغاء معايير رقم (٣٧) عقود التأمين واستبداله بمعيار رقم (٥٠) عقود التأمين.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) عقود التأمين</p>

## ٢٥ - الموقف الضريبي

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب الشركات المساهمة بالقاهرة برقم تسجيل ضريبي ٧٥٩-٢١٦-٢٠٠ وملف ضريبي رقم ١٩٩ / ٠١٣٥٦ / ٥.
- 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 وصدور الحكم النهائي البات على طعن هيئة الاستثمار. وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٦ تم رفض طعن هيئة الاستثمار وصدور الحكم النهائي بقبول الطعن شكلاً ورفضه 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 ضريبياً من عدمه وتم تحويل الملف الى لجنة داخلية وتم إقرار الضريبة بالفحص وقد تم سداد الشركة للربط الضريبي ولم ترضى 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 ٢٠٢١/٧/٢٧ ، 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، والذي قضت بقبول بعض البنود للإعفاء بقيمه ماليه في حدود مائه واربعون الف جنيه مصري ورفض باقي البنود المطعون عليها على انه جاري مخاطبه شعبه الحجز وذلك لتنزيل المبلغ من الوعاء الضريبي عند سداد إقرار ضريبة الأرباح التجارية.

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- 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 ٢٠٢١ تم الانتهاء من الفحص من عام ٢٠١٧ الى عام ٢٠٢١ وفي انتظار النماذج لتحديد قيمة الضريبة.
- تم فحص ضرائب كسب العمل والسداد عن الاعوام من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ وجاري اعمال الفحص من عام ٢٠٠٥ حتى ٢٠٢١.
- 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 ٢٠٢٣.
- تم فحص ضرائب الدمغة حتى 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 في المواعيد القانونية ولم يتم فحص الشركة حتى تاريخه.

