

س ١٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادي
زهراء المعادي، القاهرة
مصر

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٣١٠١٠ ٣١,٣٢,٣٣,٣٤

ت: ٢٥٧٤ ٤٨١٠

ت: ٢٥٧٧٠٧٨٥

info@bakertillyeg.com

www.bakertillyeg.com

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية
" شركة مساهمة مصرية "

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإفصاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية 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 تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتجة 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 رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية. وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي

من رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية" 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 بإعداد هذه القوائم المالية.

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 رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في : ٢٠ فبراير ٢٠٢٤

مراقب الحسابات

طارق صلاح

سجل قيد مراقبي الحسابات

لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٥)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار



الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة	المحتويات:
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التدفقات النقدية
٥	قائمة التغير في حقوق الملكية
٦ - ٣٣	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية
القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢,٥٥٩,٣٤٧	٢,٤٩٨,٧٩٥	(٤)	أصول ثابتة (بالصافي)
٢٨٩,٥٦٠,٦٥٠	٢٠٠,٤٦٥,٠٦٥	(٥)	أوراق قبض طويلة الأجل
٢٩٢,١١٩,٩٩٧	٢٠٢,٩٦٣,٨٦٠		إجمالي الأصول غير المتداولة
٨٩,٤١٩	٥٣,٦٥١	(٦)	المخزون
٥٣,٢٢٥,٨٨٥	٦٤,٦٩٦,٤٠٣	(٧)	أعمال تحت التنفيذ
٤٥,٩٩٢,٥٧٥	٦٩,٦١١,٩٢٠	(٨)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠٢,٧٨٠,٣٦٥	٨٩,٠٩٥,٥٨٥	(٩)	عملاء وأوراق قبض قصيرة الأجل
١٤٦,٠٩٦	٥,٣٦٢,١٧٢	(١٠)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
--	٣١,٣٧١,٠٨٩	(١١)	أذون خزانة
١,٢٥٠,٧٠٦	١٨,٤٩٦,٥٤٤	(١٢)	النقدية بالبنوك
٢٠٣,٤٨٥,٠٤٦	٢٧٨,٦٨٧,٣٦٤		إجمالي الأصول المتداولة
٤٩٥,٦٠٥,٠٤٣	٤٨١,٦٥١,٢٢٤		إجمالي الأصول
١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٢,٧٤٢,٥٦٠	٣٤,٩٤٣,٥٩٨	(١٤)	الاحتياطيات
٢٠٨,٤٤٦,٦٥١	١٦٤,٧٣٣,٩٦٠	(١٥)	الأرباح المرحلة
٤٤,٠٢٠,٧٦٨	٦٢,٥٦٥,٤٩٨		صافي أرباح العام
٤٤٥,٢٠٩,٩٧٩	٤٢٢,٢٤٣,٠٥٦		صافي حقوق الملكية
٨٠٣,٦٣٤	٩٢٦,٦٩١	(١٦)	التزامات ضريبية مؤجلة
٨٠٣,٦٣٤	٩٢٦,٦٩١		إجمالي الالتزامات طويلة الأجل
١٢,٢٤٥,٣٥٩	١٢,١٨٩,٤٢٨	(١٧)	مخصص مطالبات محتملة
--	٩٣,٩٥٨		دائنو توزيعات
٣٧,٣٤٦,٠٧١	٤٦,١٩٨,٠٩١	(١٨)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤٩,٥٩١,٤٣٠	٥٨,٤٨١,٤٧٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
٥٠,٣٩٥,٠٦٤	٥٩,٤٠٨,١٦٨		إجمالي الالتزامات
٤٩٥,٦٠٥,٠٤٣	٤٨١,٦٥١,٢٢٤		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات (مرفق)



سعيد عبد الباقي إبراهيم يس

العضو المنتدب

عبد الحميد أحمد عثمان

القائم بأعمال مدير عام الشؤون المالية


الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية
القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

قائمة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	
١٣,٤٤٣	٨٠,٥٠٧		إيرادات نشاط الإسكان
--	(٣٥,٧٦٧)		بخصم / تكاليف نشاط الإسكان
<u>١٣,٤٤٣</u>	<u>٤٤,٧٤٠</u>		أرباح التشغيل
(٧,٨٥٢,٠٧٠)	(٩,٦٨٦,٠٠٨)	(١٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٦٦,٠٦٧)	(٧٣٣,٧٩١)	(٢٠)	مصروفات تمويلية
٢,٧٤٢,٢١٥	١٣,٦٢١,١٧٥	(٢١)	فوائد دائنة
(٢,٢٤١,٣٨٦)	(١,٥٢٩,٣٤١)		فروق عملة
٣٤٤,٣٧٥	٢٧٣,٢٥٢	(٢٢)	إيرادات أخرى
٥٣,٨٠٠,٤٠٩	٦٨,٢٥٥,٩٩٣	(٢٣)	إيرادات أخرى (عائد أقساط بيع الفندق)
٧,٥١٥,٣٠٤	٥,٨٦٥,٢٥٠		عائد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٧٢٠,٧١٠	٣,٣٤٣,٧٧٢		فرق تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٧٥,٤٢٠	--		رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٩٢٩,٤٠٤	٩٠٠,٥٥٥		رد مخصص خسائر انتمائية
١١٢,٦٩٥	--		رد مخصص مدينون وارصدة مدينة (الفندق)
(٢٨٦,٠٠٠)	(٦٩٨,٣٣٢)		رواتب مقطوعة وبدلات حضور وانتقال مجلس الإدارة
<u>٥٥,٤٠٨,٤٥٢</u>	<u>٧٩,٦٥٧,٢٦٥</u>		صافي الأرباح قبل الضرائب
(١٢١,١٦٧)	(١٢٣,٠٥٦)		الضريبة المؤجلة
<u>٥٥,٢٨٧,٢٨٥</u>	<u>٧٩,٥٣٤,٢٠٩</u>		صافي الأرباح بعد الضرائب
(٤٧١,٧٧٦)	(٢,٧٤١,٣٥٥)		ضرائب أذون خزانة
(١٠,٧٩٤,٧٤١)	(١٤,٢٢٧,٣٥٦)		ضريبة الدخل
<u>٤٤,٠٢٠,٧٦٨</u>	<u>٦٢,٥٦٥,٤٩٨</u>		صافي أرباح العام بعد ضريبة الدخل وأذون الخزانة
<u>٢,٧٥١</u>	<u>٣,٩١٠</u>		نصيب السهم الأساسي من صافي الربح

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.


سعيد عبد الباقي إبراهيم يس
العضو المنتدب


عبد الحميد أحمد عثمان
القائم بأعمال مدير عام الشؤون المالية


الشركة الوطنية للإسكان للنفقات المهنية
القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣


قائمة الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٤,٠٢٠,٧٦٨	٦٢,٥٦٥,٤٩٨
<u>٤٤,٠٢٠,٧٦٨</u>	<u>٦٢,٥٦٥,٤٩٨</u>

صافي أرباح العام
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل عن العام

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.


سعيد عبد الباقي إبراهيم يس
العضو المنتدب


عبد الحميد أحمد عثمان
القائم بأعمال مدير عام الشؤون المالية

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية
القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	رقم الايضاح
٥٥,٤٠٨,٤٥٢	٧٩,٦٥٧,٢٦٥	
٧٩,٠٩٧ (٧٢٠,٧١٠)	٧٤,٨٤٦ ٣,٣٤٣,٧٧٢	(٤)
--	(٥,٨٦٥,٢٥٠)	
(٧٥,٤٢٠) (٩٢٩,٤٠٥) (١١٢,٦٩٢) (٢,٧٤٢,٢١٥)	-- (٩٠٠,٥٥٥) -- (٢٣,٨٥٠)	
--	(١٣,٥٩٧,٣٢٥)	
(٥٠٧)	.	
٥٠,٩٠٦,٥٩٧	٦٢,٦٨٨,٩٠٣	
٨٩,١٤٨,٨١٦	٨٩,٠٩٥,٥٨٥	
--	٣٥,٧٦٨	
(٤,٢٤١,٠٤٦) (١,٧٥٤,٦٤٢)	(١١,٤٧٠,٥١٨) (٥٥,٩٣١)	
(١٩,١١٩,٦٦٢)	(٥,٤٣٨,٤٦٤)	
(٩,٧٧٢,٣٢٣)	(١٣,٦٨٤,٧٨٠)	
١٣,١٦٥,٧٦٦	(٥,٢١٦,٠٧٦)	
(١٠٤,٨٨٢,٤٢٤)	(١٠,٧٩٤,٧٤١)	
(٢٨,٨٥٨,٩١١)	٢٥,٢٠٥,٧٣٦	
(١٥,٤٠٧,٨٢٩)	١٣٠,٣٦٥,٤٨٢	
(٢٦,٢١٦)	(١٤,٢٩٤)	(٤)
٧٠,٧٣٥,٧٥٨	٦٦,٠٣٦,٧٤١	
--	(٨٦,٩٩٩,٩٦٢)	
--	(١٤٨,٠٤٨,٧٦٤)	
١٩,٧٩٥,١٦٢	١٣٠,٠١٧,٥٣٥	
٢,٧٤٢,٢١٥	٢٣,٨٥٠	
--	٥,٨٦٥,٢٥٠	
٩٣,٢٤٦,٩١٩	(٣٣,١١٩,٦٤٤)	
(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	
٥٠٧	--	
(٧٩,٩٩٩,٤٩٣)	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	
(٢,١٦٠,٤٠٣)	١٧,٢٤٥,٨٣٨	
٣,٤١١,١٠٩	١,٢٥٠,٧٠٦	
١,٢٥٠,٧٠٦	١٨,٤٩٦,٥٤٤	

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
صافي أرباح العام قبل الضرائب
تسويات لمطابقة صافي أرباح الفترة لصافي الأموال الناشئة من أنشطة التشغيل
إهلاك الأصول الثابتة
فرق تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
عائد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر من خلال الأرباح والخسائر
رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
رد مخصص خسائر انتزاعية
رد مخصص مدينون وارصدة مدينة (الفندق)
فوائد دائنة
عائد اذون خزانة
فرق القيمة الحالية للجنيه
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغير في نفود رأس المال العامل
التغير في أوراق قبض طويلة الاجل
التغير في المخزون
التغير في أعمال تحت التنفيذ
المستخدم من المخصص
دائنو توزيعات عاملين مسددة
التغير في عملاء وأوراق قبض قصيرة الأجل
التغير في المدينون والأرصدة المدينة أخرى
ضرائب دخل مسددة
التغير في الدائنون والأرصدة الدائنة أخرى
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
مدفوعات لشراء أصول ثابتة
متحصلات من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
مدفوعات لشراء اذون الخزانة
متحصلات من اذون الخزانة
فوائد دائنة محصلة
عائد أصول مالية بالقيمة العادلة
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
توزيعات مسددة (مساهمين)
فرق القيمة الحالية
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
صافي التغير في النقدية خلال العام
النقدية وما في حكمها في بداية العام
النقدية وما في حكمها في نهاية العام (إيضاح رقم ١٢ - ١٢/٣)

سعيد عبد الباقي إبراهيم رئيس
العضو المنتدب

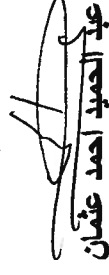
عبد الحميد احمد عثمان
القائم بأعمال مدير عام الشؤون المالية

الشركة الوطنية للإسكان للثقافات المهنية
القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

قائمة التغيير في حقوق الملكية

الإجمالي	صافي أرباح / خسائر الفترة	الأرباح / المرحلة (الخسائر)	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المطروح
٥٠٠,٣٠٨,٨٧٤	٣٥٦,٣١٩,٧٢٠	(٣٠,٩٣٧,٤٢٠)	٤,٤٥٩,٦٩٨	١٠,٤٦٦,٨٧٦	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠
--	(٣٥٦,٣١٩,٧٢٠)	٣٣٨,٥٠٣,٧٣٤	--	١٧,٨١٥,٩٨٦	--
(٩٩,١١٩,٦٦٣)	--	(٩٩,١١٩,٦٦٣)	--	--	--
٤٤,٠٢٠,٧٦٨	٤٤,٠٢٠,٧٦٨	--	--	--	--
٤٤٥,٢٠٩,٩٧٩	٤٤,٠٢٠,٧٦٨	٢٠٨,٤٤٦,٦٥١	٤,٤٥٩,٦٩٨	٢٨,٢٨٢,٨٦٢	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٤٤٥,٢٠٩,٩٧٩	٤٤,٠٢٠,٧٦٨	٢٠٨,٤٤٦,٦٥١	٤,٤٥٩,٦٩٨	٢٨,٢٨٢,٨٦٢	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠
--	(٤٤,٠٢٠,٧٦٨)	٤١,٨١٩,٧٣٠	--	٢,٢٠١,٠٣٨	--
(٨٥,٥٣٢,٤٢١)	--	(٨٥,٥٣٢,٤٢١)	--	--	--
٦٢,٥٦٥,٤٩٨	٦٢,٥٦٥,٤٩٨	--	--	--	--
٤٢٢,٢٤٣,٠٥٦	٦٢,٥٦٥,٤٩٨	١٦٤,٧٣٣,٩٦٠	٤,٤٥٩,٦٩٨	٣٠,٤٨٣,٩٠٠	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.


عبد الحميد احمد عثمان

سعيد عبد الباقي ابراهيم يس

العضو المنتدب

القائم بأعمال مدير عام الشؤون المالية

١- نبذة عن الشركة

١-١ تأسيس الشركة
تأسست الشركة بموجب قرار نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التخطيط والمالية والاقتصاد رقم ٣٣٥ لسنة ١٩٨٠ الصادر بتاريخ ١٩٨٠/١١/٢٦ طبقاً للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته، وقد تم نشر هذا القرار في جريدة الوقائع المصرية (ملحق الجريدة الرسمية) بالعدد رقم ٢٧٧ في ٩ ديسمبر ١٩٨٠، وتم التجديد في السجل التجاري بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/٥.

٢-١ غرض الشركة
الإسهام في خطة التنمية عن طريق الاستثمار في المجالات المنصوص عليها والمقررة في قانون الاستثمار وبصفة خاصة في مجالات الإسكان والتشييد والتعمير.

٣-١ مدة الشركة
مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد أو التجديد بالسجل التجاري، وتبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية

١-٢ الإلتزام بالمعايير والقوانين
■ يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.
■ تم اعتماد القوائم المالية للإصدار بواسطة مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠.

٢-٢ عملة التعامل والعرض
العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

٣-٢ استخدام التقديرات والافتراضات
■ يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات.
■ تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة.
■ هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
■ يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
■ يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٤-٢ قياس القيم العادلة
■ يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.
■ في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة- أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
■ عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣- أهم السياسات المحاسبية

١-٣ ترجمة العملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر.

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها ودراسة الأعمار الإنتاجية للأصول / التكاليف اللاحقة على الاقتناء

الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصصاً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال (إن وجد).
- وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة.
- يتم استبعاد القيمة الدفترية للأصل الثابت من الدفاتر في الحالات الآتية:
 - عندما يتم التخلص من الأصل من خلال البيع.
 - عندما لا تتوقع المنشأة أية منافع اقتصادية مستقبلية سواء من استخدامه أو التخلص منه.
- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

إعادة النظر وتقييم الأعمار الإنتاجية للأصول

يتم إعادة النظر وتقييم الأعمار الإنتاجية للأصول طبقاً للأهمية النسبية للأصل في نهاية كل فترة مالية وقد سبق وأن قامت الشركة بالفعل في تعديل أعمار بعض الأصول مثل الحاسبات الآلية، المباني.

التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتكلفة الإحلال وإذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصصاً منها قيمته التخريدية - وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدر:

نسبة الإهلاك السنوي	الأصل
٢%	المباني والتركيبات
٥%	ماكينات وأجهزة المصاعد
٧,٥%	وحدات التكييف المركزي
٢٠%	وسائل النقل والانتقال
١٠%	العدد والأدوات
١٠%	الأثاث والمعدات المكتبية
٣٠%	الكمبيوتر

ويتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

٣-٣ المخزون

وحدات تامة

- بالنسبة للوحدات التامة المعدة للبيع فتثبت بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
 - وتتضمن تكاليف الوحدات التامة تلك التكاليف التي ترتبط مباشرة بالوحدات التامة وكذلك نصيبها من التكاليف غير المباشرة الثابتة والمتغيرة وتمثل صافي القيمة البيعية في السعر التقديري للبيع من خلال النشاط العادي ناقصاً للتكلفة التقديرية التي يستلزمها إتمام عملية البيع
- أعمال تحت التنفيذ
يتم تقييم الاعمال تحت التنفيذ بتكلفتها حتى تمام المرحلة التي وصلت إليها أو صافي القيمة الإسترادايه أيهما أقل.

٤-٣ تحقق الإيراد

- تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء علي أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨:
 - الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه إتفاق بين الطرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
 - الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: إلتزام الأداء هو عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى عميل.
 - الخطوة ٣: تحديد السعر المعاملة هو مبالغ العوض الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وعد بها العميل، بإستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.
 - الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة علي إلتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة علي كل إلتزام أداء بمبلغ يحدد مبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من إلتزام الأداء.
 - الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما أو كلما أوفت المنشاه باللتزام الأداء.
 - تفي الشركة بالتزامات الأداء وتثبت الإيرادات علي مدي زمني إذا تم الإستيفاء أحد المعايير التالية:
(أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له إستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتي تاريخه.
(ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
(ج) العميل يتلقي المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
 - بالنسبة للالتزامات الأداء. في حالة وفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه. يتم تحقق الإيرادات علي مدي زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الاداء.
 - عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني علي العقد مقابل مبلغ العقد المقابل لإلتزام الأداء.
 - عندما يتجاوز مبلغ العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (إلتزام العقد).
 - تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق فيه حيثما كان ذلك مناسباً.
- استيفاء التزامات الاداء
- يجب على الشركة إجراء تقييم لكل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء باللتزامات الأداء علي مدي زمني أو عند نقطة من الزمن يتطلب قدر من الحكم الشخصي من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيرادات.
- تحديد أسعار المعاملة.
- يجب علي الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلقة في عقودها مع العملاء. وعند إستخدام هذا الحكم. تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد. تحويل السيطرة في العقود مع العملاء
 - يجب علي الشركة تعديل مبلغ مقابل العقد المتعهد به مقابل القيمة الزمنية للنقود إذا كان العقد يتضمن مكون تمويل هام مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة.

الوفاء بالتزامات الوفاء

- في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد استيفاء التزامات الأداء عند نقطة من الزمن. تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.
مكون التمويل الهام
- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة إلى العملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

إيرادات تمويلية

- يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال. هو معدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للإدارة المالية (أو فتره زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوي تماماً القيمة الدفترية للأصل مالي أو التزام مالي.

٥-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن المدينون التجاريون بدون مكون تمويل مهم) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات التي تُنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها لبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس العملاء الذين ليس لديهم عنصر تمويل مهم مبدئياً بسعر المعاملة، وسعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن تكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها للعميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كاستثمارات في أدوات الدين وفقاً لنموذج الأعمال خصائص التدفقات النقدية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. لا يتم إعادة تبويب الأصول المالية بعد الاعتراف الأولى بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تبويب جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة إعداد التقارير المالية الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال. يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛
 - في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
 - يتم تبويب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
- يكون الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية كليهما؛

- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- عند الاعتراف الأولي باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ بها لغرض المتاجرة يمكن للشركة أن تقوم باختيار لا رجعة فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الأخر، التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للإستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حده.
 - الأصول المالية التي لم يتم تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر يتم تبويبها على أنها مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وهذا يتضمن كل مشتقات الأصول المالية.
 - عند الاعتراف الأولي فإنه يمكن للشركة، أن تخصص - بشكل غير قابل للإلغاء - أصلاً مالياً يستوفي المتطلبات التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه -أحياناً- على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي قد ينشأ خلاف ذلك.
- الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال**
- تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بأصل مالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي يتم بها إدارة الأعمال ويتم تقديم المعلومات للإدارة. تتضمن المعلومات التي تم النظر فيها ما يلي:
- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات عملياً. يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على ملف تعريف معدل فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول؛
 - كيفية تقييم أداء المحفظة وإبلاغ إدارة الشركة بها؛
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج العمل) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛
 - كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة؛ و
 - تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.
 - إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.
 - يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة**
- لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية)، بالإضافة إلى هامش الربح.
- عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة، تأخذ الشركة في اعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على شرط تعاقدي يمكن أن يغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تلبى هذا الشرط عند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة في اعتبارها:

- الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل القسائم التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير؛
- ميزات الدفع المسبق والإضافات؛
- الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة).

تتماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضًا معقولاً عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها خصم أو علاوة إصدار على القيمة الاسمية التعاقدية، وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضًا تعويضًا معقولاً للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية – القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تقاس الأصول المالية لاحقًا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

تقاس الأصول المالية المقيمة لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضها بخسائر الاضمحلال.

صافي الأرباح والخسائر الأخرى التي تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر لا يتم إعادة تبويبها على الإطلاق ضمن الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية – التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة أو كانت ضمن المشتقات المالية أو تم تبويبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف الأولي.

يتم قياس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك مصروف الفوائد ضمن الأرباح والخسائر.

الالتزامات المالية الأخرى يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم الاعتراف بمصروف الفوائد وأرباح وخسائر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر باستثناء الأرباح أو الخسائر التي تنسب إلى التغيير في مخاطر الائتمان من إدراجها بقائمة الدخل الشامل.

الاستبعاد

الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عند انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يكون قد تم فيها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري، أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصول المالية.

تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الأصول المعترف بها في قائمة مركزها المالي، ولكنها تحتفظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول المحولة في هذه الحالة لا يتم استبعاد الأصول المحولة.

الالتزامات المالية

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها. تقوم الشركة أيضًا باستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها والتدفقات النقدية للالتزامات المعدلة تختلف اختلافًا جوهريًا، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر. عند استبعاد الالتزامات المالية فإن الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو التزامات مقترضة) يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح والخسائر.

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقًا بالقيمة العادلة. إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.

صافي الأرباح والخسائر الأخرى يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل. عند الاستبعاد، مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقًا بالقيمة العادلة. توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استردادًا لجزء من تكلفة الاستثمار.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عندما يكون للشركة حق إلزامي قانوني في تسوية المبالغ المثبتة، وعندما يكون لدى الشركة نية في تسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي أو بيع الأصول وسداد الالتزامات في آن واحد.

الاضمحلال في قيمة الأصول

الأصول المالية غير المشتقة:

الأدوات المالية وأصول العقد:

تعترف الشركة بمخصص الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة في:

- الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة.
- أدوات الدين المقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- أصول العقود مع العملاء.
- تقوم الشركة بقياس مخصص الخسارة للأداة المالية بمبلغ مساوي للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر إذا كانت المخاطر الائتمانية على تلك الأداة المالية قد زادت - بشكل جوهري - منذ الإقرار الأولي ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على ١٢ شهرًا لما يلي:
 - سندات الدين ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.
 - سندات الدين الأخرى وأرصدة البنوك التي لم تزيد مخاطرها الائتمانية بشكل كبير منذ الإقرار الأولي (مخاطر التعثر في السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية).
- يجب على الشركة أن تقوم بتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الإقرار الأولي وعند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشركة الأخذ في الاعتبار أن تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة ومتاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما وهذا يشمل مدى صحة وكفاءة المعلومات والتحليلات والتي تعتمد على الخبرة السابقة والتقييم الائتماني وأيضا المعلومات المستقبلية.

- تعتبر الشركة الأصل المالي متعثرا عندما:
 - يكون من غير المحتمل ان يقوم المدين بدفع التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل دون الرجوع من قبل الشركة في إجراءات مثل استبعاد أوراق مالية (إن وجد).
 - عندما تتجاوز الأصول المالية موعد استحقاقها ٩٠ يوم ما لم يكن من الممكن دحضها.
- عمر خسائر الائتمان المتوقعة هو الذي ينتج عن جميع الاحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع لأداة مالية.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهر هي جزء من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن احداث افتراضية ممكنة خلال ١٢ شهر من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهرا).
- إن الحد الأقصى للفترة التي يجب أخذها في الحسبان عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تكون الشركة معرضة على مدارها للمخاطر الائتمانية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مرجحة لاحتمال الخسائر الائتمانية. تُقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها) يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الأصول المالية ذات مستوى إئتماني منخفض :

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الاصول المالية التي تم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تعاني من انخفاض الائتمان. يعد الأصل بأنه ذو مستوى ائتمان منخفض عندما يكون قد وقع واحد أو أكثر من الاحداث التي يكون لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة على ان الأصول المالية ذو مستوى ائتمان منخفض البيانات الممكن رصدها حول الاحداث التالية:

- صعوبات مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التعثر عن السداد او التأخير لأكثر من ٩٠ يوم من تاريخ الاستحقاق.
- إعادة هيكلة قرض أو سلفة من قبل الشركة لم تكن الشركة لتقبلها بظروف أخرى.
- من المحتمل أن المدين سوف يدخل في إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر.
- اختفاء نشاط سوق الأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول بالنسبة لأدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم تحميل مخصص الخسارة على الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

إعدام الدين

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد أصل مالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة لعملاء الشركة، تقوم الشركة بشكل فردي بعمل تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول لاسترداد. ومع ذلك، فإن الأصول المالية المشطوبة يمكن أن تظل عرضة لنشاطات الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

الاضمحلال في قيمة الأصول المالية بخلاف الاستثمارات المالية

- يتم مراجعة قيم الأصول المالية - فيما عدا الاستثمارات المالية - في تاريخ إعداد القوائم المالية وذلك لتحديد ما إذا كان هناك اضمحلال في قيمتها الدفترية. وفي حالة وجود مؤشرات للاضمحلال فإنه يتم تقدير تلك الخسائر علي أساس الزيادة في القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة أو صافي القيمة البيعية لتلك الأصول أيهما اكبر ويتم تحميلها علي قائمة الدخل، وفي حالة ارتفاع القيمة يضاف إلي قائمة الدخل في حدود ما سبق تحميله علي قوائم الدخل خلال السنوات السابقة.
- يظهر الاصل المالي (بخلاف الاستثمارات المالية) مضمحلا اذا كان هناك حدث او اكثر له او لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الاصل.

الإضمحلل في قيمة الأصول غير المالية

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

٧-٣ تكلفة الاقتراض

بالنسبة لتكاليف الاقتراض والمتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أصول ثابتة تكون مؤهلة للرسملة فيتم رسملتها على الأصول المتعلقة بها حتى تاريخ إعداد هذه الأصول للاستخدام، ويتم التوقف نهائياً عن الرسملة عندما يتم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة للاستخدام في الغرض الذي أنشأت من أجله هذا ويتم إثبات تكلفة الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها.

٨-٣ ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة

- تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة الدخل 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 صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية الدورية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.
- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية الدورية أو في سبيلها إلى الإصدار.
- ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

٩-٣ المصروفات العمومية والإدارية

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل وكذلك المصروفات العمومية والإدارية والمصروفات الأخرى وإدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

١٠-٣ الإحتياطات

الإحتياطي القانوني:

يتم تكوينه طبقاً للنظام الأساسي للشركة حيث يجب ٥٪ من صافي الأرباح لتكوين الإحتياطي القانوني ويجوز إيقاف تجنيب هذه المبالغ متى وصل هذا الإحتياطي إلى ٥٠٪ من قيمة رأس المال المصدر. يتم استئناف تجنيب ٥٪ من الأرباح السنوية متى قل الإحتياطي عن ٥٠٪ من قيمة رأس المال المصدر.

الإحتياطي العام:

- تم تغذيته من احتياطي ارتفاع أسعار الأصول الثابتة والإحتياطي الرأسمالي واللذان تم ضمهما إلى الإحتياطي العام في عام ٢٠٠٣.
- ويستخدم الإحتياطي العام فيما يكون أوفي بمصالح الشركة وفقاً لاحكام المادة (٥٣) من النظام الاساسي للشركة المنشور بجريدة الوقائع المصرية بالعدد ٢٧٧ في ٩ ديسمبر ١٩٨٠.

١١-٣ نظم مزايا العاملين

التأمينات الإجتماعية

تساهم الشركة في نظام التأمينات الإجتماعية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الإجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ وتعديلاته وتحمل الشركة هذه المساهمة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق مع احتساب قيمة مكافأة ترك الخدمة لمن تخطى نظام المعاش القانوني طبقاً للقانون نصف شهر عن السنة في السنوات الخمس الأولى وشهر عن السنة فيما زاد عن ذلك.

صندوق تامين العاملين

تقوم الشركة بسداد ما قيمة ١٠٪ من اجر الاشتراك شهريا والمحدد طبقاً لنظام الصندوق ويقوم العاملين بسداد ما قيمة ٧٪ من نفس الاجر شهريا وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ١٠٢٩٤٢ اجنيه مصرى عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ علماً بأن الأصول المالية للصندوق منفصلة عن حسابات الشركة.

١٢-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد وعرض قائمة التدفقات النقدية طبقاً للطريقة غير المباشرة، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتضمن بند النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور.

١٣-٣ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح كالتزامات في السنة المالية التي يتم فيها الإعلان عن تلك التوزيعات.

١٤-٣ أرقام المقارنة

يتم إعادة تبويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتماشى مع التغيرات في العرض المستخدم في العام المالي.

الشركة الوطنية للإسكان للثقافات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤- الأصول الثابتة للشركة

القيمة بالجنيه المصري الإجمالي	حسابات الية	اثاث ومهمات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	مباني وانشاءات	الاراضي
٥,٦٠٣,٤٨٦	٢٢١,٠٩٤	٧٠٧,٣٧٣	٦٦٥,٧٣٥	١٠٣,٧٣٣	٢,٧٥٧,١٩٠	١,١٤٨,٣٦١
١٤,٢٩٤	٢,٢٨٠	١٢,٠١٤	--	--	--	--
٥,٦١٧,٧٨٠	٢٢٣,٣٧٤	٧١٩,٣٨٧	٦٦٥,٧٣٥	١٠٣,٧٣٣	٢,٧٥٧,١٩٠	١,١٤٨,٣٦١
٣,٠٤٤,١٣٩	٢١٠,٤٨٤	٦٥٣,٢٢٠	٦٦٥,٧٣١	٧١,٨٢٥	١,٤٤٢,٨٧٩	--
٧٤,٨٤٥	٣,٥٣٤	١٢,١١٢	--	٤,٠٥٦	٥٥,١٤٣	--
٣,١١٨,٩٨٤	٢١٤,٠١٨	٦٦٥,٣٣٢	٦٦٥,٧٣١	٧٥,٨٨١	١,٤٩٨,٠٢٢	--
٢,٤٩٨,٧٩٦	٩,٣٥٦	٥٣,٠٥٥	٤	٢٧,٨٥٢	١,٢٥٩,١٦٨	١,١٤٨,٣٦١
٥,٥٧٧,٢٧٠	٢١٠,٢٦٤	٦٩١,٩٨٧	٦٦٥,٧٣٥	١٠٣,٧٣٣	٢,٧٥٧,١٩٠	١,١٤٨,٣٦١
٢٦,٢١٦	١٠,٨٣٠	١٥,٣٨٦	--	--	--	--
٥,٦٠٣,٤٨٦	٢٢١,٠٩٤	٧٠٧,٣٧٣	٦٦٥,٧٣٥	١٠٣,٧٣٣	٢,٧٥٧,١٩٠	١,١٤٨,٣٦١
٢,٩٦٥,٠٤٢	٢٠٠,٩٣٧	٦٤٢,٨٦٩	٦٦٥,٧٣١	٦٧,٧٧٠	١,٣٨٧,٧٣٥	--
٧٩,٠٩٧	٩,٥٤٧	١٠,٣٥١	-	٤,٠٥٥	٥٥,١٤٤	--
٣,٠٤٤,١٣٩	٢١٠,٤٨٤	٦٥٣,٢٢٠	٦٦٥,٧٣١	٧١,٨٢٥	١,٤٤٢,٨٧٩	--
٢,٥٥٩,٣٤٧	١٠,٦١٠	٥٤,١٥٣	٤	٣١,٩٠٨	١,٣١٤,٣١١	١,١٤٨,٣٦١

بلغت التكلفة التاريخية للأصول المستهلكة تقريباً بالكامل ومازالت تستخدم في ٢٠٢٣/١٢/٣١ نحو ٢٠٩٧,٩٩١,٤٩١ جنية ولا توجد أصول متوقفة عن العمل او معطلة مؤقتاً الات ومعدات ٢٢,٦١٩ جنية + وسائل نقل ٦٥,٧٣٥ جنية + اثاث ومهمات مكتبية ٥٩٣,٣٧٩ جنية + حاسبات آلية ٢١٠,٢٦٤ جنية

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- أوراق قبض طويلة الاجل

بلغ رصيد أوراق القبض طويلة الاجل بالتكلفة المستهلكة والتي تمثل القيمة الاسمية مخصوم منها فوائد القيمة الحالية للجنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ وقدره ٢٠٠,٤٦٥,٠٦٥ جنية مصري ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩٢,٤٨٥,٥٠٥	٢٠٢,٤٨٩,٩٦٥	أوراق قبض طويلة الاجل أقساط بيع فندق ميريديان
(٢,٩٢٤,٨٥٥)	(٢,٠٢٤,٩٠٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة (أوراق القبض الطويلة)
<u>٢٨٩,٥٦٠,٦٥٠</u>	<u>٢٠٠,٤٦٥,٠٦٥</u>	الإجمالي

٦- المخزون

بلغ رصيد المخزون في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥٣,٦٥١ جنية مصري ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٩,٤١٩	٥٣,٦٥١	مخزون الشركة وحدات تامة (٢ وحدة جراج بعمارة حافظ رمضان)
<u>٨٩,٤١٩</u>	<u>٥٣,٦٥١</u>	الإجمالي

٧- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد أعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٤,٦٩٦,٤٠٣ جنية مصري موضحاً كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩,٢١٣,٥٠٢	٦١,٠٧٨,٣٢٥	مشروع عمارة حسن مأمون*
٤,٠١٢,٣٨٣	٣,٦١٨,٠٧٨	أرض مشروع سهل حشيش**
<u>٥٣,٢٢٥,٨٨٥</u>	<u>٦٤,٦٩٦,٤٠٣</u>	الإجمالي

- * مشروع عمارة حسن المأمون
- تمتلك الشركة قطعة أرض بشارع حسن المأمون بجوار النادي الأهلي مقام عليها مشروع عمارة سكنية، تتضمن وحدات تجارية وسكنية وجراج.
 - تم البدء في تنفيذ المشروع حتى الدور الأرضي إلى أن صدر قرار السيد/ محافظ القاهرة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٥ بوقف العمل لجميع تراخيص البناء والتعليق لحين إعادة المراجعة وفحص التراخيص، وفي ضوء هذا القرار توقف العمل بالمشروع لمدة أكثر من عام.
 - صدر رئيس الوزراء قرارا باستئناف الاعمال في المباني السكنية ذات التراخيص السارية وذلك حتى الدور الرابع فقط لحين اتمام أعمال مراجعه التراخيص ومدى مطابقتها للقوانين. وتم الحصول على قرار باستكمال تنفيذ مشروع حسن المأمون وهو أنه لا مانع من استئناف الاعمال حتى الدور الثالث فوق الأرضي بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٣ وبناء عليه تم عقد اجتماع لإدارة الشركة ومقاول المشروع للتفاوض معه على التنفيذ طبقاً للقرار المشار اليه، الي ان يتم صدور قرارات اخري لاستكمال المشروع وطبقاً للرخصة.
 - استكمال المشروع: بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٨ وافق مدير عام الإسكان وتم استلام خطاب الاستئناف طبقاً للرخصة (٢ بدروم، ارضي، اول، ١٠ أدوار سكنية) وجاري العمل لاستكمال الاعمال والحمد لله.

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- **الموقف التنفيذي للمشروع:** تم الانتهاء من أعمال الخرسانة المسلحة للأسقف والاعمدة ، اما الحوائط حتى الدور التاسع وجاري العمل في التشطيبات .

**** مشروع سهل حشيش**

- يتمثل المشروع في امتلاك الشركة لقطعة ارض مساحتها حوالي ٣٠ ألف متر مربع مشتراه من الشركة المصرية للمنتجات السياحية بمنطقة سهل حشيش بموجب عقد ابتدائي بغرض انشاء مشروع لاسكان العاملين بالفنادق السياحية الكائنة بالمنطقة، وقد تم شراء الارض بقيمة قدرها نحو ٤ مليون جنيه تم سدادها بالكامل.
- أفادت الشركة المصرية للمنتجات السياحية ببعض التغييرات في المخطط العام للموقع مما أدى الي تغيير موقع مشروع إسكان العاملين وقد أعترضت الشركة الوطنية علي تغيير الموقع الذي تمتلكه مما أدى الي وجود خلافات قائمة بين الشركة الوطنية وشركة المنتجات السياحية.
- قام السيد المستشار القانوني للشركة الوطنية بالتواصل مع المستشار القانوني للشركة المصرية للمنتجات السياحية وكذلك مع بعض السادة المسئولين، وطلب اما تسليم الشركة الوطنية لقطعة الأرض المتعاقد عليها مع الشركة أو قطعة ارض بديلة تناسب أغراض ومصحة الشركة الوطنية.
- رأت إدارة الشركة الوطنية القيام بالمفاوضات مع الشركة المصرية للمنتجات السياحية لانهاء النزاع القائم بحلول ودية، وبناءاً عليه تم مخاطبة الشركة المصرية للمنتجات السياحية لاتخاذ قرار بقبول أحد البديلين المقترحين من الشركة الوطنية وهما:
- (أ) قيام الشركة المصرية للمنتجات بإعادة شراء قطعة الأرض بعد إعادة تقييمها من أحد الجهات المتخصصة.
- (ب) قيام الشركة المصرية للمنتجات بمبادلة قطعة الأرض بقطعة أرض أو أصول أخرى بناء على تقييم من أحد الجهات المتخصصة.
- تم التواصل مع الشركة المصرية للمنتجات والتي انتهت من الاطار التنظيمي بتشكيل مجلس ادارتها وتم عقد اجتماع معه السيد رئيس مجلس ادارة الشركة المصرية للمنتجات والسيد العضو المنتدب للشركة الوطنية للإسكان وبحضور المدير التنفيذي للشركة المصرية للمنتجات والسيد/ المدير المالي و مدير الشؤون القانونية للشركة الوطنية وتم الاتفاق على مقترح استلام قطعة ارض بديله بنفس القيمة والشروط البنائية وجارى مراجعة العقود للاراض الجديدة للتوقيع عليها من الطرفين.
- تم التوقيع على عقود الارض البديله وتم استلام الارض في ٢٠/١١/٢٠٢٣ وجارى عمل دراسات الجدوى للبدأ في المشروع

٨- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

بلغ رصيد وثائق الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بصندوق الاستثمار الرابع النقدي ذو العائد اليومي التراكمي إصدار البنك الأهلي المصري مبلغ ٤٧,١٢١,١٣٢ جنيه لعدد ١٦١,٨٠٠ وثيقة قيمة كل وثيقة ٢٣٠,٧٣ جنيه ومبلغ ٢٢,٤٩٠,٧٨٨ جنيه لعدد ١,٥١٥,١٢٦ وثيقة قيمة كل وثيقة ١٤,٨٤٤١٧ جنيه باجمالي ٦٩,٦١١,٩٢٠ جنيه.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٥,٩٩٢,٥٧٥	٤٧,١٢١,١٣٢
--	٢٢,٤٩٠,٧٨٨
<u>٤٥,٩٩٢,٥٧٥</u>	<u>٦٩,٦١١,٩٢٠</u>

وثائق صندوق استثمار البنك الأهلي المصري الرابع
وثائق صندوق استثمار بنك قناة السويس اليومي التراكمي
الإجمالي

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩- عملاء وأوراق قبض قصيرة الأجل

بلغ رصيد عملاء وأوراق قبض قصيرة الأجل بالصافي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٩,٠٩٥,٥٨٥ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٣٧٣,٩٢٨	٤١,٦٤٨	مدينو بيع عقارات*
	٥,٥٦٥,١٠٠	شيكات مرتدة من وحدات (مستردة) تم فسخ التعاقد عليها**
١٣,٦٢٥,٨٨٧		شيكات تحت التحصيل (عائد أقساط بيع الفندق)
٨٩,٩٩٥,٥٤٠	٨٩,٩٩٥,٥٤٠	أ. قبض قصيرة الأجل (أقساط بيع الفندق)
٣٨٠,٧٠٠	٨٠٠,٠٠٠	أ. قبض قصيرة الأجل (وحدات مبيعة ع. حسن المأمون)
٦٠,٠٠٠	--	أ. قبض قصيرة الأجل (جراج حافظ رمضان)
١١١,٤٣٦,٠٥٥	٩٦,٤٠٢,٢٨٨	اجمالي
		يخصم:
(٣٨٠,٧٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	متحصلات مقدمة (ع. حسن المأمون)
(٩٠٠,٥٥٥)	(٨٩٩,٩٥٥)	خسائر ائتمانية متوقعة (لأوراق قبض قصيرة الأجل)
(٤١,٦٤٨)	(٤١,٦٤٨)	خسائر ائتمانية متوقعة (مدينو بيع عقارات)
(٥٠٧)	-	فرق القيمة الحالية للجنيه (جراج حافظ رمضان)
(٧,٣٣٢,٢٨٠)	(٥,٥٦٥,١٠٠)	مرتد من وحدات (مستردة) تم فسخ التعاقد عليها**
١٠٢,٧٨٠,٣٦٥	(٧,٣٠٦,٧٠٣)	الإجمالي
		المحول من الفندق
٢٧٨,٦٨٨	٢٧٨,٦٨٨	عملاء شركات السياحة
٣٠٠,٥٧٥	٣٠٠,٥٧٥	شيكات مؤجلة دعاوى قضائية
٥٧٩,٢٦٣	٥٧٩,٢٦٣	
		يخصم:
(٥٧٩,٢٦٣)	(٥٧٩,٢٦٣)	خسائر ائتمانية متوقعة (أرصدة عملاء الفندق)
١٠٢,٧٨٠,٣٦٥	٨٩,٠٩٥,٥٨٥	الإجمالي

* يبلغ رصيد مدينو بيع عقارات في ٢٠٢٣/١٢/٣١ مبلغ ٤١,٦٤٨ جنية

** شيكات مرتدة من وحدات تم فسخ التعاقد عليها بمشروع حسن المأمون لعدم التزام العملاء بشروط التعاقد

الشركة الوطنية للإسكان للثقافات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

بلغ رصيد مدينون وأرصدة مدينة أخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥,٣٦٢,١٧٢ جنيه مصري، ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة
١١,٠٥٦	١٧,٥٣٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٨,٠٠٠	٢٨,٠٠٠	تأمينات لدي الغير
٣٨,٧٥٠	٥,١٨٤,٢٢١	دفعات مقدمة
٦٨,٢٩٠	١٣٢,٤١٩	أرصدة مدينة أخرى
<u>١٤٦,٠٩٦</u>	<u>٥,٣٦٢,١٧٢</u>	الإجمالي (١)
		الفندق
٣١٠,٢٢٨	٣١٠,٢٢٨	تأمينات لدي الغير
٢٠,٤١١	٢٠,٤١١	مستحق عملاء أخرى
٤١,١١١	٤١,١١١	أرصدة مدينة أخرى
<u>٣٧١,٧٥٠</u>	<u>٣٧١,٧٥٠</u>	الإجمالي
(٣٧١,٧٥٠)	(٣٧١,٧٥٠)	خسائر انتمائية متوقعة (المدينون)
--	--	الاجمالي (٢)
<u>١٤٦,٠٩٦</u>	<u>٥,٣٦٢,١٧٢</u>	الاجمالي (١+٢)

١١- اذون الخزانة

بلغ رصيد اذون الخزانة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣١,٣٧١,٠٨٩ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	قيمة اسمية
-	-	يخصم
-	١,٦٢٨,٩١١	عوائد لم تستحق
<u>--</u>	<u>٣١,٣٧١,٠٨٩</u>	الاجمالي

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢- نقدية بالبنوك

بلغ رصيد النقدية لدى البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٨,٤٩٦,٥٤٤ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨,٣٢١,٥٤١	١,٠٧٥,٧٠٣	بنوك - حسابات جارية
-	--	الصندوق
<u>١٨,٣٢١,٥٤١</u>	<u>١,٠٧٥,٧٠٣</u>	الإجمالي (١)
١٧٥,٠٠٣	١٧٥,٠٠٣	البنوك - حسابات جارية**
<u>١٧٥,٠٠٣</u>	<u>١٧٥,٠٠٣</u>	الإجمالي (٢)
<u>١٨,٤٩٦,٥٤٤</u>	<u>١,٢٥٠,٧٠٦</u>	الإجمالي (٢+١)

** مبالغ محتجزة طرف بنك مصر لصالح التأمينات.

١٣- رأس المال

١٣-١ رأس المال المرخص به

يبلغ رأس المال المرخص به مبلغ ٣٠٠ مليون جنيه وذلك وفقا لأحكام المادة السادسة من قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٦٥ لسنة ١٩٩٩ الصادر بتاريخ ١٩٩٩/٤/٢٨ والذي تم نشره بصحيفة الاستثمار بالعدد ٢٢٨٨ - السنة الخامسة بتاريخ ١٩٩٩/٥/٢٤.

١٣-٢ رأس المال المصدر والمدفوع

يبلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ١٦٠ مليون جنيه موزع على ١٦ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠ جنيهات منها ما قيمته نحو ١٥٧,٨١٢ مليون جنيه بالعملة المحلية وما يعادل ٢,١٨٨ مليون جنيه بالعملة الأجنبية، وذلك أيضا بموجب أحكام المادة السادسة من قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٦٥ لسنة ١٩٩٩ المشار إليها آنفا.

وفيما يلي تطور الزيادات التي طرأت على رأس المال المصدر:

القيمة بالآلاف جنيه

٢٠,٠٠٠	الإصدار الأول لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ٣٣٥ لسنة ١٩٨٠
٥,٠٠٠	الإصدار الثاني لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ١١٠ لسنة ١٩٨٨
١٥,٠٠٠	الإصدار الثالث لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢ لسنة ١٩٨٩، رقم ٨ لسنة ١٩٩٢
٦٤,٤٦٦	الإصدار الرابع لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٥ لسنة ١٩٩٣
٥٥,٥٣٤	الإصدار الخامس لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٦٥ لسنة ١٩٩٩
<u>١٦٠,٠٠٠</u>	الإجمالي

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣-١٣ هيكل المساهمين

فيما يلي بيان بهيكل المساهمين في رأسمال الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

القيمة الاسمية	نسبة	عدد الأسهم	
جنيه مصري	المساهمة	سهم	
٦٣,٣١٨,٥٦٠	%٣٩,٥٧	٦,٣٣١,٨٥٦	البنك الأهلي المصري
٥٠,٦٥٨,٦١٠	%٣١,٦٦	٥,٠٦٥,٨٦١	بنك مصر
٢٧,٦٦٣,٧٤٠	%١٧,٢٩	٢,٧٦٦,٣٧٤	بنك قناة السويس
٤,٨٣٠,٠٠٠	%٣,٠٢	٤٨٣,٠٠٠	بنك ناصر الإجتماعي
١٣,٥٢٩,٠٩٠	%٨,٤٦	١,٣٥٢,٩٠٩	آخرون
١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

١٤- الاحتياطات

بلغ رصيد الاحتياطات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٤,٩٤٣,٥٩٨ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٤٨٣,٩٠١	٢٨,٢٨٢,٨٦٣	احتياطي قانوني
٤,٤٥٩,٦٩٧	٤,٤٥٩,٦٩٧	احتياطي عام
٣٤,٩٤٣,٥٩٨	٣٢,٧٤٢,٥٦٠	الإجمالي

١٥- الأرباح / الخسائر المرحلة

بلغ رصيد الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٦٤,٧٣٣,٩٦٠ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٨,٤٤٦,٦٥١	(٣٠,٩٣٧,٤٢٠)	الرصيد في أول العام
٤٤,٠٢٠,٧٦٩	٣٣٨,٥٠٣,٧٣٤	إفقال أرباح / خسائر) عام ٢٠٢٢
(٨٧,٧٣٣,٤٦٠)	(٩٩,١١٩,٦٦٣)	دائنو توزيعات
١٦٤,٧٣٣,٩٦٠	٢٠٨,٤٤٦,٦٥١	الرصيد في نهاية الفترة

١٦- التزامات ضريبية مؤجلة

بلغ رصيد الالتزامات الضريبية المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٩٢٦,٦٩١ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
أصل ضريبي	التزام ضريبي	
مؤجل	مؤجل	
٩٢٦,٦٩١	٨٠٣,٦٣٤	فروق مؤقتة لبنود الإهلاكات
٩٢٦,٦٩١	٨٠٣,٦٣٤	

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- مخصصات

بلغ رصيد مخصص مطالبات محتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٢,١٨٩,٤٢٨ جنيه مصري.	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٢٤٥,٣٥٩
-	-
(١,٧٥٤,٦٤١)	(٥٥,٩٣١)
١٢,٢٤٥,٣٥٩	١٢,١٨٩,٤٢٨

١٨- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

بلغ رصيد الدائنون وأرصدة دائنة أخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤٦,١٩٨,٠٩١ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٥٩٦,٨٧٠	٢,٣٤٩,٩٦٠	عملاء دفعات مقدمة / مشروع حسن المأمون*
-	٩,٤٤٤,٠٠٠	ارصدة دائنة وحدات تم فسخ التعاقد عليها
٦٣٤,٣٤٨	١,٠٥٤,٨٠٦	تأمين أعمال / مشروع حسن المأمون
٥,٣٥٨,١٩٦	٥,٩٨٣,٩١٠	صندوق التدريب في ديسمبر ٢٠٢٣ (وزارة القوى العاملة)**
٦,١٩٦,٢٥٠	٧,٧٣٣,٩٢٥	الحساب المجمع الخاص بفسخ عقد الإدارة (\$٢٥٠,٠٠٠)***
٧٤٢,٣٩٣	٥٢٨,٤٦٩	مصرفات مستحقة أخرى
١٦٥,٦٣٥	٢٣٠,٨٥٢	مساهمة تكافئية في ديسمبر ٢٠٢٣
٦٨,٠٦٠	٧٠,٤٨٩	ضرائب مستحقة
١,٨٥١,١٤٣	٢,٥٨٤,٩٣٤	عائد علي متحصلات عمارة حسن المأمون
١٠,٧٩٤,٧٤١	١٤,٢٢٧,٣٥٦	ضرائب الدخل المقدرة في ديسمبر ٢٠٢٣
--	٣٣٦,٣٠٨	ضريبة آذون خزانة مستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨٥٩,٨٦٧	١,٢٢٦,٦٣٤	مستحق مقاول
١,٣٤٤,٥٠٠	١,٣٤٤,٥٠٠	تأمينات للغير
٤٤,٥٩٦	٤٤,٥٩٦	أرصدة دائنة متنوعة
٣٩,٦٥٦,٥٩٩	٤٧,١٦٠,٧٣٩	

يخصم:

(٧,٣٣٢,٢٨٠)	(٥,٥٦٥,١٠٠)	شيكات مرتدة من وحدات تم فسخ التعاقد عليها
(٣٨٠,٧٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	متحصلات من عملاء دفعات مقدمة (ع. حسن المأمون)
٣١,٩٤٣,٦١٩	٤٠,٧٩٥,٦٣٩	الإجمالي (١)

مبالغ محولة من الفندق

٩١٨,٩٩٤	٩١٨,٩٩٤	موردون وأوراق دفع
١,٨١٥,٦١٥	١,٨١٥,٦١٥	مصرفات مستحقة محولة من الفندق
٢,٦٦٥,٧٥٧	٢,٦٦٥,٧٥٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢,٠٨٦	٢,٠٨٦	أرصدة دائنة من اطراف ذات علاقة
٥,٤٠٢,٤٥٢	٥,٤٠٢,٤٥٢	الإجمالي (٢)
٣٧,٣٤٦,٠٧١	٤٦,١٩٨,٠٩١	الإجمالي (٢+١)

* بلغ رصيد عملاء دفعات مقدمة ١,٥٤٩,٩٦٠ جنيه والنتائج من مبيعات مشروع حسن المأمون بإجمالي ٢٣٤٩٩٦٠ جنيه بعد خصم متحصلات مقدمة شيكات بمبلغ ٨٠٠,٠٠٠ جنيه وكذا اربعة وحدات تم فسخ التعاقد عليها وذلك بموجب اخطارات فسخ تم توجيهها من الشركة في ضوء عدم التزام العملاء بشروط التعاقد بمبلغ ٩,٤٤٤,٠٠٠ جنيه منها شيكات مرتدة بمبلغ ٥,٥٦٥,١٠٠ جنيه ومبلغ ٣,٨٧٨,٩٠٠ جنيه بالارصدة الدائنة.

الشركة الوطنية للإسكان للتقانات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

** مبالغ محتجزة لصالح صندوق التدريب التابع لوزارة القوى العاملة، ومحسبة على أساس نسبة ١٪ من صافي الربح بعد الضرائب، وفقا لقانون العمل.

*** بموجب عقد الضمان المعلق المبرم بين الشركة (بصفقتها المالك) وشركة ماريوت العالمية (المشغل) والبنك الأهلي المصري (وكيل الضمان)، والمتضمن التزام الشركة بدفع مبلغ ٢٥٠ ألف دولار للمشغل في حالة عدم قيام المشتري الجديد للفندق بإبرام عقد إدارة مع المشغل، وأن يؤول المبلغ المشار إليه إلى الشركة في حالة قيام المشتري بإبرام عقد إدارة مع المشغل قبل ١ يونيو ٢٠٢٢ وعليه استحق المشغل المبلغ لعدم إبرام عقد مع المشتري الجديد.

١٩- المصروفات العمومية والإدارية

١- بلغت المصروفات العمومية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٩,٦٨٦,٠٠٨ جنيه مصري وتتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٦,٢٨٨,٩٦٩	٥,٩٠٧,٥٠٦	أجور ومرتبات
٨١٣,٠٤٤	--	مكافأة ترك خدمة
٧٤,٨٤٦	٧٩,٠٩٧	إهلاك الأصول
٣٤٢,٥٦٣	٢٤٤,٥٠٠	أتعاب واستشارات
١٢,٨٠٥	١١,٣٠٠	مصروفات قضائية
١٢٨,٧٠٩	١٤٢,٩٢١	أدوات كتابية ومطبوعات وبريد، تليفونات، انترنت، كهرباء
١٣٥,٩٩٠	١٢٤,٨٠٠	إعلانات
١٧,٢٨٢	١٥,٤١٤	مصروفات بنكية
١٦١,٩٥٥	١٤٢,٤٩٥	صيانة وتراخيص وتأمين سيارات نقل نقدية
٤٦,٨٧٦	٤٤,٥٦٧	صيانة (مباني والالات ومعدات وأثاث وادوات كهربائية)**
٢٣٠,٨٥٢	١٦٥,٦٣٥	مساهمة تكافلية
٦٢٥,٧١٤	٤٤٠,٦٤٠	صندوق التدريب (١ % من صافي الربح بعد خصم الضرائب)
٢٤٦,٤٩٠	٢٧٥,١٤١	رسوم القيد بالبورصة وغرفة المقاصة / اشتراكات
٥٥٩,٩١٣	٢٥٨,٠٥٤	م. ادارية متنوعة
٩,٦٨٦,٠٠٨	٧,٨٥٢,٠٧٠	الإجمالي

٢٠- المصروفات التمويلية

بلغت المصروفات التمويلية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٧٣٣,٧٩١ جنيه مصري وتتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٧٣٣,٧٩١	٤٦٦,٠٦٧	فرق قيمة حالية دفعات مقدمة (مشروع حسن المأمون)
٧٣٣,٧٩١	٤٦٦,٠٦٧	الإجمالي

٢١- الفوائد الدائنة

بلغت الفوائد الدائنة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٣,٦٢١,١٧٥ جنيه مصري، وتتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٣,٥٩٧,٣٢٥	٢,٤٤٧,٠٣٦	عائد اذون خزانة
--	٢٧٧,٦٩٢	عائد ودائع
٢٣,٨٥٠	١٧,٤٨٧	عائد على الحساب الجارى المدين
١٣,٦٢١,١٧٥	٢,٧٤٢,٢١٥	الإجمالي

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٢- الإيرادات الأخرى

بلغت الإيرادات الأخرى عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٧٣,٢٥٢ جنيه مصري، وتتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٢,٠٠٠	٢٦٥,٣٥٢
١٨٢,٣٧٥	٧٩٠٠
٣٤٤,٣٧٥	٢٧٣,٢٥٢

رسوم تنازل عن وحدات سكنية وخدمات تأخير إيرادات أخرى (إيجار جراج - كراسة شروط) الإجمالي

٢٣- إيرادات أخرى (عائد أقساط بيع الفندق)

بلغت الإيرادات الأخرى عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٨,٢٥٥,٩٩٣ جنيه مصري، وتتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٣,٨٠٠,٤٠٩	٦٨,٢٥٥,٩٩٣
٥٤,١٤٤,٧٨٤	٦٨,٢٥٥,٩٩٣

عائد أقساط بيع الفندق من ١/١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١ الإجمالي

٢٤- عائد اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

بلغ عائد اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥,٨٦٥,٢٥٠ جنيه مصري، ويتمثل في العائد على وثائق صندوق البنك الاهلي التراكمي في عام ٢٠٢٣

٢٥- فرق تقييم اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

بلغ قيمة فرق تقييم اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣,٣٤٣,٧٧٢ جنيه مصري، وتتمثل في مبلغ ١,١٢٨,٥٥٦ جنيه فرق تقييم وثائق البنك الاهلي ومبلغ ٢,٢١٥,٢١٦ جنيه فرق تقييم وثائق بنك قناة السويس

٢٦- ومنها مشروع الإقرار الضريبي للشركة في ٢٠٢٣/١٢/٣١ كالتالي :-

٣١/١٢/٢٠٢٢	٢٠٢٣/١٢/٣١	البلد	البيان
١٣,٤٤٣	٨٠,٥٠٧	١٠١	- إيرادات النشاط
٠	(٣٥,٧٦٧)		- تكلفة المبيعات
١٣,٤٤٣	٤٤,٧٤٠		مجموع الربح
٦٦,٢٤٠,٥٣٢	٩٢,٢٥٩,٩٩٧	١٠٤	- الإيرادات الأخرى
(٢٢,٢٣٣,٢٠٧)	(٢٩,٩٢٤,٣٧٦)	١٠٥	- اجمالي المصروفات
٤٤,٠٢٠,٧٦٨	٦٢,٣٨٠,٣٦١		صافي الربح المحاسبي (بعد الضرائب)
			يضاف
٧٩,٠٩٧	٧٤,٨٤٦	٢٠٢	- اهلاكات محاسبية (ضمن المصروفات العمومية)
١٠,٩١٥,٩٠٨	١٤,٥٣٥,٥٤٩	٢٠٤	- الضريبة على الدخل المستحقة والضريبة المؤجلة
٢٨٦,٠٠٠	٥٦٥,٠٠٠	٢١٢	- بدلات اعضاء مجلس الادارة
٣,٩٠٥,٠٨٠	٦,١٩٢,٤٧٧	٢١٥	- إضافات أخرى**
٥٩,٢٠٦,٨٥٣	٨٣,٧٤٨,٢٣٣		اجمالي الربح الضريبي
			يخصم
(١٥٠,٣٦٨)	(١٥٢,٤١٠)	٣٠٢	- اهلاكات ضريبية
(١,١١٧,٥١٩)	(٩٠٠,٥٥٥)	٣٠٦	- المستخدم من المخصصات لمواجهة تكاليف واجبة الخصم
٥٧,٩٣٨,٩٦٦	٨٢,٦٩٥,٢٦٨		صافي الربح الضريبي/ الخسارة الضريبية
			يخصم منه او يضاف اليه
٥٧,٩٣٨,٩٦٦	٨٢,٦٩٥,٢٦٨	٣١٢	- الوعاء الضريبي
(٩,٩٦٢,٣٤٠)	(١٩,٤٦٢,٥٧٥)	٣١٣	- الإعفاءات (عائد اصول مالية +ذون الخزانة)
٤٧,٩٧٦,٦٢٦	٦٣,٢٣٢,٦٩٣		صافي الوعاء الخاضع للضريبة
١٠,٧٩٤,٧٤١	١٤,٢٢٧,٣٥٦		الضريبة المستحقة

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

		<u>إضافات أخرى **</u>
١٦٥,٦٣٥	٢٣٠,٨٥٢	- المساهمة التكافلية
٨٤٩,٢٩٩	٥٨٨,٥٩٨	- تكلفة التمويل والاستثمار لعائد الأصول المالية = عائد الأصول المالية ÷ إجمالي الإيرادات × المصروفات العمومية والإدارية بدون الإهلاكات والمساهمة التكافلية + المصروفات التمويلية
١٧٦,٩٨٤	١,١٠٢,٣٣١	- تكلفة التمويل والاستثمار اذون خزانة = المصروفات العمومية والإدارية بدون الإهلاكات والمساهمة التكافلية + المصروفات التمويلية ÷ إجمالي الإيرادات × ٨٠ % من قيمة إيرادات اذون الخزانة
٢,٢٤١,٣٨٦	١,٥٢٩,٣٤١	- فروق عملة غير محققة بقائمة الدخل
٤٧١,٧٧٦	٢,٧٤١,٣٥٥	- ضريبة اذون الخزانة بقائمة الدخل
٣,٩٠٥,٠٨٠	٦,١٩٢,٤٧٧	الإجمالي **

٢٧ - نصيب السهم من صافي ارباح العام

تم احتساب نصيب السهم من صافي ربح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وذلك على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤,٠٢٠,٧٦٨	٦٢,٥٦٥,٤٩٨	صافي ربح السنة المالية
١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٢,٧٥١ جم/سهم</u>	<u>٣,٩١٠ جم/سهم</u>	نصيب السهم من صافي الربح (جنيه/السهم)

٢٨ - الأطراف ذات علاقة

- تم شراء وثائق صندوق الاستثمار الرابع النقدي ذو العائد التراكمي بالبنك الأهلي المصري.
- تم شراء وثائق صندوق استثمار السويس اليومي وكذا شراء اذون خزانة بينك قناة السويس
- يتم إيداع شيكات العملاء بينك قناة السويس وفقا للقواعد المعمول بها في البنوك.

٢٩ - الاستثمارية

- قامت الشركة باعداد دراسة مستقبلية للاستفادة من قيمة بيع الفندق علما بان البيع بالتقسيط وتم استلام دفعة من القيمة البيعية تم استخدامها في سداد الضرائب المستحقة نتيجة البيع والالتزامات التي كانت على الفندق والشركة وجارى استلام باقى الدفعات للعمل بها خلال الخطة المستقبلية التي تم اعدادها.

• مشروع حسن المأمون

- تم الانتهاء من أعمال الخرسانة المسلحة للمشروع اما الحوائط حتى الدور التاسع وجاري العمل فى الواجهات والتشطيبات النهائية ،

• مشروع سهل حشيش

تم استلام الارض فى ٢٠/١١/٢٠٢٣ وتم تكليف مكتب فينبي لعمل الدراسات المالية اللازمة للبدء فى المشروع .

٣٠ - الموقف الضريبي للشركة

أولاً: الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

السنوات حتى ٢٠١٥

تم الفحص والربط حتى ٢٠١٥ وجرى استخراج نماذج الربط النهائي

السنوات ٢٠٢٠/٢٠١٦

تم إعادة الفحص .

السنوات ٢٠٢٢/٢٠٢١

تم تقديم الاقرار وتم سداد الضريبة المقدرة ولم يتم الاخطار بالفحص حتى تاريخه

ثانياً: ضريبة الأجر والمرتبات

السنوات حتى ٢٠١٥

تم الفحص والربط لتلك الفترة وتم سداد الضريبة المستحقة ولا يوجد أي مستحقات ضريبية لتلك الفترة.

السنوات ٢٠١٧/٢٠١٦

تم الفحص وتم الطعن على نتيجة الفحص وجرى عمل اللجان الداخلية الخاصه بتلك الفترة.

السنوات ٢٠١٩/٢٠١٨ : تم الفحص وتم موافقه عليها

عام ٢٠٢٢/٢٠٢٠

تم تقديم تسوية الاجور والمرتبات للعاملين بالشركة لعامى ٢٠٢٠ / ٢٠٢١ / ٢٠٢٢ على منظومة مصلحة الضرائب المصرية

- يتم تقديم الاقرارات الربع سنوية (نموذج ٤) فى المواعيد القانونية على منظومة مصلحة الضرائب المصرية .

ثالثاً: ضريبة الدمغة

السنوات حتى ٢٠١٤

تم الفحص والربط تلك الفترة وتم سداد الضريبة المستحقة ولا يوجد أي مستحقات ضريبية عنها

السنوات ٢٠٢٠/٢٠١٦

تم الفحص التقديرى و تم الطعن على نتيجة الفحص و تم عمل اللجان الداخليه لإعادة الفحص على أساس دفتري

و جرى الإعداد و التجهيز لإعادة الفحص .

السنوات ٢٠٢٢/٢٠٢١

لم يتم الاخطار بالفحص حتى تاريخه .

رابعاً: الضريبة العقارية

تقوم الشركة بسداد القيمة المستحقة على الشركة سنويا ولا يوجد متأخرات على الشركة .

- تم الإطلاع على المخصصات المدرجه بدفاتر الشركه (قائمة المركز المالى) و وجدت كافيه لسداد أى مستحقات ضريبية .

الموقف الضريبي للفندق

أولاً: الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

السنوات حتى ٢٠١٧

تم الفحص وتم إخطار كلا من الشركة المالكة (الوطنية للإسكان للتقانات المهنية) بحصتها في فروق الفحص ٩٠٪ وشركة

الإدارة (مريديان اس ايه) بحصتها في فروق الفحص ١٠٪ ولا يوجد أي نزاعات ضريبية تخص تلك الفترة.

السنوات ٢٠٢٠/٢٠١٨

جارى الاعداد لفحص تلك الفترة.

السنوات ٢٠٢٢/٢٠٢١

لم يتم الاخطار بالفحص حتى تاريخه

ثانياً: ضريبة الأجور والمرتببات

السنوات حتى ٢٠١٧

تم الفحص والربط لتلك الفترة وتم سداد الضريبة المستحقة ولا يوجد أي مستحقات ضريبية لتلك الفترة

السنوات ٢٠٢٠/٢٠١٨

جاري الانتهاء من الفحص

تم تقديم تسوية الاجور والمرتبات للعاملين بالفندق لعام ٢٠٢٠ على منظومة مصلحة الضرائب المصرية

تم تقديم الاقرارات الربع سنوية (نموذج ٤) فى المواعيد القانونية على منظومة مصلحة الضرائب المصرية

السنوات ٢٠٢٢/٢٠٢١

لم يتم الاخطار بالفحص حتى تاريخه

ثالثاً: ضريبة القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً) خاص فندق الميريديان

تم تسليم البطاقة الضريبية وايقاف النشاط.

تم الالتزام بتقديم الاقرارات الشهرية فى المواعيد القانونية على منظومة مصلحة الضرائب المصرية

السنوات حتى ٢٠١٥

تم الفحص والربط لتلك الفترة وتم سداد الضريبة المستحقة ولا يوجد أي مستحقات ضريبية لتلك الفترة.

السنوات ٢٠٢٠/٢٠١٦

تم الفحص وتم الربط والموقفه

السنوات ٢٠٢٢/٢٠٢١

لم يتم الاخطار بالفحص حتى تاريخه

رابعاً: ضريبة الدمغة

السنوات حتى ٢٠١٤ : تم الفحص والربط لتلك الفترة.

السنوات ٢٠١٨/٢٠١٥

تم الفحص وتم الربط والموقفه

السنوات ٢٠٢٠/٢٠١٩

جارى الاعداد لفحص تلك الفترة

السنوات ٢٠٢٢/٢٠٢١

لم يتم الاخطار بالفحص حتى تاريخه

- تم الإطلاع على المخصصات المدرجه بدفاتر الشركه (قائمة المركز المالى) و وجدت كافيهِ لسداد أى مستحقات ضريبية مستحقه .

٣١- الموقف القضائى للشركة:

١-٣١ القضايا المرفوعة من الشركة:

مطالبات مالية:

جميع القضايا المرفوعة من الشركة مطالبات ماله لعملاء الشركة المتأخرين عن سداد بعض الأقساط المستحقه عليهم، ويقوم العملاء بسداد معظم المديونيات عند البدء فى الإجراءات القانونيه نحو رفع دعوى جنحة إصدار شيكات بدون رصيد وهى بذلك كلها محتملة الكسب.

٢-٣١ القضايا المرفوعة ضد الشركة

لا يوجد أي خلاف أو قضايا بين الشركة وأي جهة حكومية.
القضايا المرفوعة ضد الفندق من بعض العاملين بفندق ميريديان هليوبوليس وادخال الشركة بإعتبارها مالكه للفندق مع شركة الميريديان العالمية المسئولة عن جميع مستحقات العاملين بالفندق حيث صدر احكام ابتدائية بالقبول واحكام ابتدائية بالرفض ومعظمها محتملا الخسارة .

٣٢- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١-٣٢ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والعملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والموردون وأوراق الدفع والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والتسهيلات البنكية. وقد تم تقييم تلك الأدوات طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح رقم (٣).

٢-٣٢ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم وتواجه الشركة هذا الخطر من خلال الحصول على شيكات ضمان من العملاء تغطي قيمة الائتمان الممنوح لهؤلاء العملاء أو احتجاز تأمين منهم.

٣-٣٢ خطر سعر الفائدة

يتمثل هذا الخطر في التغير في أسعار الفوائد البنكية على الإقراض والتسهيلات البنكية والذي قد يؤثر على نتائج نشاط الشركة، وتقوم الشركة باستخدام الأموال المتاحة لديها (قدر الإمكان) في كافة تعاملتها مع البنوك

٤-٣٢ خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وتعتمد الشركة على أن تتجنب وجود مركز مكشوف للعملات الأجنبية مما يخفض هذا الخطر إلى الحد الأدنى.

٣٣ - أحداث هامة

- تعرضت معظم دول العالم بما فيها جمهورية مصر العربية لإنتشار فيروس كورونا مما كان له تأثيراً ملموساً على القطاعات الاقتصادية بوجه عام ، من المحتمل بدرجة كبيرة أن يؤدي إلى انخفاض ملموس في الأنشطة الاقتصادية خلال الفترات القادمة. وبالتالي فإنه من المحتمل أن يكون للأحداث المشار إليها تأثير جوهري على عناصر الأصول والالتزامات والقيمة الاستردادية لها وكذا نتائج الأعمال خلال الفترات القادمة، ويتعذر في الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير على الأصول والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية الحالية للشركة ، حيث يعتمد حجم تأثير الأحداث المشار إليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء هذه الأحداث وما يترتب عليها من آثار.
- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظراً للأحداث السياسية التي أدت إلى اندلاع الحرب بين كلاً من دولتي روسيا وأوكرانيا الأمر الذي أدى إلى تداعيات محتملة على الاقتصاد العالمي من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذي سيؤدي إلى ارتفاع أسعار السلع الأولية كالغذاء والطاقة التي تعد من المكونات الأساسية للعديد من الصناعات.
- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهرياً في أسعار صرف العملات مقابل الجنيه المصري.

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف لل عملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهرية في أسعار صرف العملات مقابل الجنيه المصري.
- بتاريخ ٣ اغسطس ٢٠٢٣ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩.٢٥% ، ٢٠.٢٥% و ١٩.٧٥% على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩.٧٥%.
- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات :

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة واهلاكاتها" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة".	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة. - وقد ترتب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج إعادة التقييم ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير: - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول". - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التأجير".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حالة استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.
٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها"، كما تم إضافة الفقرات ٢٢(أ) و ٨٠(ج) و ٨٠(د) الى نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	- لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨(و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق التعديلات التي تمت على المعيار.	تطبق تلك التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
	<p>- رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.</p> <p>- قد تختار الشركة أن تقيس بنوداً من بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.</p>		
<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"</p>	<p>١- تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية.</p> <p>٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير:</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية"</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التأجير"</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.</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 أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المحرلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.</p>

الشركة الوطنية للإسكان للثقافات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣ "التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية"	١- تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق لأصول التنقيب والتقييم. ٢- تقوم الشركة بتطبيق إما نموذج التكلفة أو نموذج إعادة التقييم لأصول التنقيب والتقييم، على أن يتم التقييم بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيدن في سجل مخصص لذلك بوزارة البترول، وفي حالة تطبيق نموذج إعادة التقييم (سواء النموذج الوارد في معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" أو النموذج الوارد في معيار المحاسبة المصري (٢٣) "الأصول غير الملموسة") فيجب أن يكون متسقاً مع تبويب الأصول وفقاً للفقرة رقم (١٥) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣.	لا ينطبق على الشركة.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة"	تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم تعديل الفقرات (١-٥)، و(٨)، و(٢٤)، و(٤٤) وأضافه الفقرات (١٥) - (ج) و (٦٣)، فيما يخص المعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة، (وعدل طبقاً لذلك معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها").	لا ينطبق على الشركة.	تطبق تلك التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين".	لا ينطبق على الشركة.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
	<p>٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠).</p> <p>٤- تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي:</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها".</p> <p>- ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة".</p> <p>- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".</p>		


سعيد عبد الباقي ابراهيم يس

العضو المنتدب


عبد الحميد أحمد عثمان

القائم بأعمال مدير عام الشؤون المالية