

شريف ديبوس – راسل بيدفورد محاسبون قانونيون ومستشارون

الشركة العربية لادارة وتطوير الاصول
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير مراقب الحسابات عليها



الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول
شركة مساهمة مصرية وفقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١

رقم الصفحة	<u>المحتويات</u>
٣-٢	تقرير مراقب الحسابات
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٧ -٩	الايضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات
على القوائم المالية للشركة العربية لادارة وتطوير الاصول (ش.م.م.)
في ٢٠٢٣/١٢/٣١

السادة / مساهمي الشركة العربية لادارة وتطوير الاصول
شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة العربية لادارة وتطوير الاصول "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل و التغيير في حقوق الملكية والتدفق النقدي عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الاجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ.

ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل و الواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى 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.

أساس إبداء رأي متحفظ

- وفقاً لما ورد بالايضاح رقم ١٦ فقد تم الاعتراف بقيمة دفعة التعاقد مع مطور أرض مدينة زفتى ضمن الإيرادات بالمخالفة لما تقضى به الفقرة رقم ٩ من معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ " الأيراد من العقود مع العملاء" ومايقضى به البند السابع " حقوق الطرفين المالية " من العقد المبرم بين الشركة والمطور.
- لم نتحقق من صحة الرصيد المدين للشركة العربية لحليج الاقطان في ٢٠٢٣/١٢/٣١ لعدم حصولنا على مصادقة تؤكد الرصيد.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا ما جاء فى الفقرة السابقة من تسويات محتملة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة العربية لادارة وتطوير الاصول ، عن 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 و نظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

تحريراً في ٢٠٢٤/٣/١٠



سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٢٤٧

قائمة المركز المالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١

القيمة بالجنيه المصري

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	رقم الايضاح	الاصول
			<u>الاصول غير المتداولة</u>
٤ ٥١٦ ٣٧٧	٤ ٤٤٦ ٦٥٢	(٤)	اصول ثابتة
٤٠ ٥٦٠ ٤٥٠	٤١ ١٥٧ ٦٦٥	(٥)	استثمار عقاري
٤١ ٦٣٠	٦٩ ٣٢٩	(٦)	أصول غير ملموسة
١ ٦٤٩ ٠٥٧	١ ٤١٣ ٤٧٧	(٧)	أصول حق إنقاع
<u>٤٦ ٧٦٧ ٥١٤</u>	<u>٤٧ ٠٨٧ ١٢٣</u>		مجموع الاصول غير المتداولة
			<u>الاصول المتداولة</u>
١ ٠٨٢ ٧٢١	١ ٠٨٢ ٧٢١	(٨)	اصول محتفظ بها لغرض البيع
٨٠ ٩٣٠ ٥٨٣	٨١ ٥٨٩ ٨٢٨	(٩)	المخزون
١ ٠٩٨ ٦٠٧	١ ٠٢٢ ٨٧٥	(١٠)	عملاء واوراق قبض وارصدة مدينة
٤٥ ٣٤٩ ٨٢٢	٤٤ ٧٨٣ ١٣٤	(١١)	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
<u>١٢٨ ٤٦١ ٧٣٣</u>	<u>١٢٨ ٤٧٨ ٥٥٨</u>		مجموع الاصول المتداولة
<u>١٧٥ ٢٢٩ ٢٤٧</u>	<u>١٧٥ ٥٦٥ ٦٨١</u>		اجمالي الاصول
			<u>حقوق الملكية والالتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
١٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	١٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	(١٢)	راس المال المصدر والمدفوع
٦ ٦٥٨ ٤٠٦	٦ ٦٥٨ ٤٠٦		احتياطي قانوني
	(١٤ ٠٣٤ ١٦٧)		اسهم خزينة
٣ ٥٦٨ ٦١١	(٨٩٥ ١٨٧)		ارباح (خسائر) مرحلة
(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	١٠ ٥٩٥ ٣٠٩		ارباح (خسائر) العام
<u>١٣٨ ١٧١ ١٥٩</u>	<u>١٣٤ ٧٣٢ ٣٠١</u>		اجمالي حقوق الملكية
			<u>الالتزامات</u>
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٩٢ ٧٧٨	٢٠٠ ٨٨٧	(٢٤)	الضريبة المؤجلة
١ ٥٧٥ ٤٩٢	١ ٣٣٤ ٠٨٧	(١٤)	التزام مقابل أصول حق إنقاع
<u>١ ٦٦٨ ٢٧٠</u>	<u>١ ٥٣٤ ٩٧٤</u>		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
	٢ ١٦٢ ٧٣٠		ضريبة الدخل
٣٥ ١٤٦ ٢١٨	٣٦ ٧٥٠ ٧١١	(١٥)	موردون واوراق الدفع وارصدة دائنة اخرى
٢٤٣ ٦٠٠	٣٨٤ ٩٦٥	(١٤)	التزام مقابل عقود تأجير تشغيلي
<u>٣٥ ٣٨٩ ٨١٨</u>	<u>٣٩ ٢٩٨ ٤٠٦</u>		مجموع الالتزامات المتداولة
<u>٣٧ ٠٥٨ ٠٨٨</u>	<u>٤٠ ٨٣٣ ٣٨٠</u>		مجموع الالتزامات
<u>١٧٥ ٢٢٩ ٢٤٧</u>	<u>١٧٥ ٥٦٥ ٦٨١</u>		اجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المتممة المرفقة من ايضاح رقم (١) الي ايضاح رقم (٣٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.
تقرير مراقب الحسابات .

تحريراً في ٢٠٢٤/٣/١٠

رئيس مجلس الادارة

دكتور مهندس/ هاني عبد اللطيف علما





قائمة الدخل

عن السنة المالية من ٢٠٢٣/١/١ الي ٢٠٢٣/١٢/٣١

القيمة بالجينة المصرى من ٢٠٢٢/١/١	من ٢٠٢٣/١/١	رقم الايضاح	
١ ٠٣٨ ٩٠١	٢١ ٦٠٢ ٠٠١	(١٦)	صافي الايرادات
(٤٢٧ ٦٩٤)	(٤٢٩ ٩٩٤)	(١٧)	تكلفة الحصول علي الايراد
٦١١ ٢٠٧	٢١ ١٧٢ ٠٠٧		مجمل ربح (خسائر) العام
١٧ ٢٠٩			فروق تقييم استثمارات مالية
١ ٠٥٨ ٠٣٤			عائد وثائق استثمار
١ ٣٧٥ ٥٨٧			عائد أذون خزانة
١ ٩٦٧ ٠٦٥	٥ ٠١٩ ٤٦٥		عائد حساب جارى بنوك
	٢ ١١٦		أرباح (خسائر) بيع أصول ثابتة
٩ ٤٧٥			ايرادات اخري
(٢٧٥ ١١٧)			ضرائب عائد أذون خزانة
	(٥٥ ٠٠٠)	(١٠)	إضمحلال أرصدة مدينة
	(٥٥ ٠٠٠)		مصروفات بيعية وتسويقية
(٤ ٩٥٨ ٥١٤)	(٧ ٠٥٤ ١٤٢)	(١٨)	مصروفات عمومية وادارية
(٢ ٠٠٣ ٦٣٦)	(٤ ١٧١ ٥٢٣)		رواتب ومكافآت اعضاء مجلس الادارة
(٧٨٥ ٩٨٢)	(٤٤٠ ٧٦٣)	(١٩)	مصروفات تسجيل ملكية وضريبة عقارية
(٣٤٤ ٤٥٧)	(٣٠٥ ٢١٠)	(٢٠)	مصروفات خدمات مالية
(٢٠٧ ٣١٠)	(٢٠٠ ١٠٠)		فوائد تمويلية عن التزام عقود تشغيل
(٩١٢ ٦٧٨)	(٩٧٩ ١٤٢)	(٢١)	اهلاك اداري
(١٢ ٩٧٨)	(٦٦ ٥٦٠)	(٢٢)	المساهمة التكافلية
(٤ ٤٦٢ ٠٩٥)	١٢ ٨٦٦ ١٤٨		صافي ارباح (خسائر) العام قبل الضرائب
	(٢ ١٦٢ ٧٣٠)	(١/٢٣)	ضريبة الدخل
(١ ٧٠٣)	(١٠٨ ١٠٩)	(٢/٢٣)	ضريبة الدخل المؤجلة
(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	١٠ ٥٩٥ ٣٠٩		صافي ارباح (الخسائر) العام بعد الضرائب
(٠,٠٠٣)	٠,٠٠٨	(٢٤)	نصيب السهم من ارباح (خسائر) العام

رئيس مجلس الادارة

دكتور مهندس/ هانى عبد اللطيف علما




قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١

القيمة بالجينة المصرى	الفترة من ٢٠٢٣/١/١	الفترة من ٢٠٢٣/١/١	رقم الايضاح
٢٠٢٢/١/١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	١٠ ٥٩٥ ٣٠٩		صافي ارباح (خسائر) العام
-	-		بنود تتعلق بالدخل الشامل
(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	١٠ ٥٩٥ ٣٠٩		اجمالي الدخل الشامل عن العام

رئيس مجلس الادارة

دكتور مهندس / هانى عبد اللطيف علما



قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١

القيمة بالجنية المصري

الإجمالي	إرباح (خسائر) العام	إرباح (خسائر) مرحلة	أسهم خزينة	الإحتياطي القانوني	رأس المال	
١٤٢ ٦٣٤ ٩٥٧	٨ ٩٥٦ ١٥٩	(٥ ١٩٩ ٧٢٦)		٦ ٤٧٠ ٥٨٤	١٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	٢٠٢١/١٢/٣١ اجمالي حقوق المساهمين في المرحلة
-	(٨ ٩٥٦ ١٥٩)	٨ ٩٥٦ ١٥٩				محول الى الارباح (خسائر) المرحلة
-		(١ ٨٧ ٨٢٢)		١ ٨٧ ٨٢٢		محول الى الاحتياطي القانوني
١٠ ٥٩٥ ٣٠٩	١٠ ٥٩٥ ٣٠٩					أرباح (خسائر) العام
١٥٣ ٢٣٠ ٢٦٦	١٠ ٥٩٥ ٣٠٩	٣ ٥٦٨ ٦١١		٦ ٦٥٨ ٤٠٦	١٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	٢٠٢٢/١٢/٣١ اجمالي حقوق المساهمين في المرحلة
١٣٨ ١٧١ ١٥٩	(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)	٣ ٥٦٨ ٦١١		٦ ٦٥٨ ٤٠٦	١٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	٢٠٢٢/١٢/٣١ اجمالي حقوق المساهمين في المرحلة
-	٤ ٤٦٣ ٧٩٨	(٤ ٤٦٣ ٧٩٨)				محول الى الارباح (خسائر) المرحلة
(١٤٠ ٣٤ ١٦٧)			(١٤٠ ٣٤ ١٦٧)			أسهم خزينة
١٠ ٥٩٥ ٣٠٩	١٠ ٥٩٥ ٣٠٩					أرباح (خسائر) العام
١٣٤ ٧٣٢ ٣٠١	١٠ ٥٩٥ ٣٠٩	(٨ ٩٥٦ ١٨٧)	(١٤٠ ٣٤ ١٦٧)	٦ ٦٥٨ ٤٠٦	١٣٢ ٤٠٧ ٩٤٠	٢٠٢٣/١٢/٣١ اجمالي حقوق المساهمين في المرحلة

(Handwritten signature)



الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول
شركة مساهمة مصرية

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية من ٢٠٢٣/١/١ إلى ٢٠٢٣/١٢/٣١

القيمة بالجينة المصري ٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	رقم الايضاح
(٤ ٤٦٢ ٠٩٥)	١٢ ٨٦٦ ١٤٨	
٢٠٧ ٣١٠	(٢ ١٦٢ ٧٣٠)	
(١ ٣٧٥ ٥٨٧)	٢٠٠ ١٠٠	
(٣ ٠٢٥ ٠٩٩)	(٢ ١١٦)	
١ ٣٤٠ ٣٧٢	(٥ ٠١٩ ٤٦٥)	
(١٧ ٢٠٩)	١ ٤٠٩ ١٣٦	(٦,٥٤٤)
(٧ ٣٣٢ ٣٠٨)	٧ ٢٩١ ٠٧٣	(٩)
(٢٥٩ ٢٤٩)	(١ ٦٨٦ ٤٥٥)	
١ ٢٤٨ ٢٢٩	٧٥ ٧٣٢	(٨)
(٦ ٣٤٣ ٣٢٨)	١ ٦٠٤ ٤٩٣	(١٣)
(٢٣٣ ٥٦٤)	٧ ٢٨٤ ٨٤٣	
(٦ ٥٧٦ ٨٩٢)	٢ ١٦٢ ٧٣٠	
٢٠ ١٣٢ ٧٠٦		
(٥٢٣ ٢٩٥)	٢٤ ٤٧٤	
١٣ ٣٨٤ ٩٤٤	(٧٢٣ ٨٩٣)	(٤)
٣ ٠٢٥ ٠٩٩	٥ ٠١٩ ٤٦٥	
٣٦ ٠١٩ ٤٥٤	(١٤ ٠٣٤ ١٦٧)	
(٢٧٢ ٨٥٥)	(٩ ٧١٤ ١٢١)	
(٢٧٢ ٨٥٥)	(٣٠٠ ١٤٠)	
٢٩ ١٦٩ ٧٠٧	(٣٠٠ ١٤٠)	
١٦ ١٨٠ ١١٥	(٥٦٦ ٦٨٨)	
٤٥ ٣٤٩ ٨٢٢	٤٥ ٣٤٩ ٨٢٢	
٤٥ ٣٤٩ ٨٢٢	٤٤ ٧٨٣ ١٣٤	(١٠)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:

صافي الأرباح (الخسائر) العام قبل الضرائب

يتم تسويته — :

ضريبة الدخل

فوائد تمويل إلتزام أصول حق انتفاع

أرباح رأسمالية

عائد أذون خزانة

عائد وثائق استثمار و حساب جارى

اهلاك واستهلاك

فرق تقييم استثمارات بغرض المتاجرة

ارباح (خسائر) التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل

التغير في المخزون

التغير في عملاء واوراق قبض وارصدة مدينة اخري

التغير في موردين واوراق الدفع وارصدة دائنة اخري

النقدية المتولدة من أنشطة التشغيل

ضريبة الدخل غير المدفوعه

ضريبة الدخل المدفوعة

صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار:

مقبوضات بيع وثائق استثمار

مقبوضات من بيع أصول ثابتة

مدفوعات لشراء أصول ثابتة وإنفاق استثمارى

مقبوضات أذون خزانة

مقبوضات عائد وثائق استثمار و حساب جارى

مدفوعات شراء أسهم خزينة

صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

المسدد إلتزام عقود تأجير تشغيلى

صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل

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

النقدية وما في حكمها في بداية العام

النقدية وما في حكمها في نهاية السنة في ٢٠٢٣/١٢/٣١

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١- نبذة عن الشركة :

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

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

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

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

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

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

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

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

هـ) غرض الشركة :

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

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

- اعداد التصميمات والاستشارات الهندسية والاشراف علي التنفيذ للغير .

- اقامة المراكز التجارية والمولات والهايبر ماركت .

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

- تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بقرار مجلس

ادارة الشركة في ٢٠٢٤/٣/٧

٢- أسس إعداد القوائم المالية

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

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

ج) استخدام التقديرات والحكم الشخصي :

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

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

(د) عملة التعامل والعرض

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

٣ - السياسات المحاسبية المطبقة :

١/٣ - ترجمة العملات الأجنبية :

- يتم ترجمة المعاملات بالعملات الاجنبية باستخدام سعر الصرف الساري في تاريخ المعاملة وفي تاريخ اعداد الميزانية يتم ترجمة الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الاجنبية وفقا لسعر الصرف السائد في ذلك التاريخ وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الدخل .
- يتم ترجمة الاصول والخصوم ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الاجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية أو بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الاولي .

٢/٣ - الأصول الثابتة : -

- يتم إثبات الاصول الثابتة أوليا بالتكلفة ولاحقا بالتكلفة مخصوما منها مجمع الاهلاك والخسائر الناتجة عن اضمحلال القيمة .
- يتم الاعتراف بالتكاليف اللاحقة علي الاقتناء المتعلقة بتكلفة احلال أحد مكونات الاصل ضمن تكلفة الاصل بعد إستبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتكلفة الاحلال .
- يتم تحديد القيمة القابلة للاهلاك بناء علي تكلفة الاصل الثابت ناقصا القيمة التخريدية له او القيمة المتبقية في نهاية عمره الانتاجي المقدر وتعتبر القيمة التخريدية للاصل عن صافي القيمة المتوقع الحصول عليها حاليا نتيجة التخلص من الاصل اذا كان بحالته المتوقع ان يكون عليها في نهاية عمره الانتاجي المقدر، ويتم تحميل القيمة القابلة للاهلاك علي قائمة الدخل وفقا لطريقة القسط الثابت علي اساس العمر الانتاجي المقدر لكل نوع من انواع الاصول الثابتة فيما عدا الاراضي فلا يتم اهلاكها ، وفيما يلي بيان بنسب الاهلاك المقدره لكل نوع من الاصول الثابتة :

النسبة

%٥

مباني وإنشاءات

%١٠

سيارات

%٢٥

اجهزة كمبيوتر وبرامج

%٦

اثاث

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠%

تجهيزات ومعدات

٢٠%

تحسينات في أماكن مستأجرة

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

٣/٣- الأصول غير الملموسة و الاستهلاك :

- يعترف بالأصل غير الملموس المقتني بشكل منفرد اذا كان من المحتمل ان تتدفق الي الشركة منافع اقتصادية مستقبلية يمكن ان تنسب الي الأصل غير الملموس وكان من الممكن قياس تكلفته بصورة موثوق بها ، ويتم القياس اوليا بالتكلفة ولاحقا مخصصا منها مجمع الاهلاك ومجمع الخسائر الناتجة عن اضمحلال القيمة .

- يحمل المبلغ القابل للاستهلاك للأصل غير الملموس بطريقة منتظمة علي قائمة الدخل علي مدار الاستفادة المتوقعة منه ويبدأ الاستهلاك عندما يصل الأصل غير الملموس الي الحالة التي تسمح بتشغيله في الغرض الذي اقتني من اجله ويتم تحديد العمر الانتاجي للأصل غير الملموس اخذاً في الاعتبار العوامل الاقتصادية والقانونية والتكنولوجية المؤثرة علي مستوي اداء الأصل غير الملموس وفيما يلي بيان بالاعمار الانتاجية المقدرة لكل نوع من الأصول غير الملموسة :

العمر الانتاجي

الأصل

١٠ سنوات

موقع إلكتروني

٤ سنوات

برنامج حسابات

٤/٣- المشروعات تحت التنفيذ :-

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

٥/٣- الاستثمار العقاري :-

- يتم قياس الاستثمار العقاري عند الاعتراف الاولي بالتكلفة التي تتمثل في ثمن الشراء وأية نفقات مباشرة متعلقة به وتكاليف تجارب التشغيل إذا كانت لازمة وضرورية لجعل العقار صالحا للتشغيل بالاسلوب الذي تنويه الادارة وكذلك خسائر التشغيل الاولي التي تتكبدها الشركة قبل ان يحقق الاستثمار العقاري معدلات الاشغال المخططة له .

- اذا تم تأجيل سداد قيمة الاستثمار العقاري تكون تكلفته هي المقابل لثمنه النقدي ويتم الاعتراف بالفرق بين هذا المبلغ وجملة المدفوعات علي انه مصروف فوائد خلال الفترة .

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- يتم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للافصاح عن القيمة العادلة على أساس تقييمها بواسطة مقيم مستقل حاصل على شهادة مهنية معترف بها ولديه خبره حديثه بالمواقع وبالقطاعات الخاصة بالاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها .
- يتم قياس الاستثمار العقاري بعد الاعتراف الاولي على أساس تكلفتة مخصوما منها مجمع الاهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال وذلك بخلاف الاستثمارات العقارية الاخرى التي تستوفى شروط وقواعد التويب كأصول متحفظ بها بغرض البيع أو تلك المدرجة ضمن مجموعة جاري التخصص منها.
- يتم تبويب الاستثمارات "استثمارات عقارية" عندما يتم الاحتفاظ بها بهدف تحقيق ارتفاع في قيمتها علي المدى البعيد وليس بغرض البيع في المدى القريب ضمن النشاط المعتاد للشركة .
- تتم التحويلات من والي الاستثمار العقاري عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مؤيدا ببدا الشركة في استخدام العقار او تنمية الاستثمار للعقار استعدادا لبيعه او الانتهاء من استخدام الشركة للعقار او التأجير التشغيلي لطرف آخر .
- يتم استبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه او عندما يتم سحبه نهائيا من الاستخدام ولا توجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه .

٦/٣ الأدوات المالية

- تقوم الشركة بتبويب الأصول المالية على أساس قياسها لاحقا بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، اعتمادا على نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية ، ولا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الاول من فترة التقرير الاولي التالية للتغيير في نموذج الاعمال .
- تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية على أن يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المستهلكة بإستثناء الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئه التزامات مالية اخري.

(١) الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة -الاعتراف والاستبعاد:

- تقوم الشركة بالاعتراف الاولي بالقروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الاخرى يتم الاعتراف بهم اوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.
- تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقد في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدى لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحول، على أن تعترف فقط كأصل أو التزام بالنتائج عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

- تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.
- يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية عندما، فقط عندما تمتلك الشركة حاليا الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية اما لإجراء التسوية على اساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان واحد.

(٢) الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

- الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
 - يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
 - تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو اصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.
 - تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

• القروض والمديونيات:

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو اصدار الأصل المالي.
- بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

• الأصول المالية المتاحة للبيع:

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو اصدار الأصل المالي.
- بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الأضمحلال وأثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعند استبعاد هذه الأصول

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يتم إعادة تويب الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر سابقا إلى الأرباح أو الخسائر.

(٣) الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

- يتم تويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تويبه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر.
- الالتزامات المالية غير المشتقة الآخر يتم قياسها أولا بالقيمة العادلة مخصصا منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام.
- بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية

٧/٣ - أصول مستأجرة يعقود إيجار :

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

٨/٣ - المخزون :-

- تشمل بنود المخزون الأراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض إعادة البيع ويتم اثبات تكلفة المخزون بتكلفة الشراء والتكاليف المتعلقة بالمعاملة واللازمة وضرورية لتنمية الاستثمار العقاري استعدادا لبيعه أو التأجير التشغيلي لطرف آخر .

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- يتم قياس قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل .
- يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون الى صافي القيمة البيعية و الاعتراف بالخسائر ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الانخفاض.

٩/٣ - العملاء وأوراق القبض والمديون :-

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

١٠/٣ - الأصول المحتفظ بها لغرض البيع :

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

١١/٣ - النقدية وما في حكمها :-

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

١٢/٣ - القروض :-

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

١٣/٣ - الاضمحلال :-

(أ) الأصول المالية:

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

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

(ب) الأصول غير المالية :

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

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤/٣- رأس المال :-

(أ) الاسهم العادية :

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

(ب) اعادة شراء اسهم رأس المال :

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

(ج) توزيعات الأرباح :

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

(د) حصة العاملين في الأرباح :

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

١٥/٣- الاحتياطي القانوني :-

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

١٦/٣- مخصصات :-

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

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

- يتم اثبات الموردين والدائنون والارصدة الدائنة الاخرى بالتكلفة .

١٨/٣ - الإيرادات :-

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

١٩/٣ - المصروفات :-

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

٢٠/٣ - المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة :-

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

٢١/٣ - نظام معاشات العاملين :-

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

٢٢/٣ - الضرائب

(أ) ضرائب الدخل :

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

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

ب) ضرائب الدخل المؤجلة:-

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

٢٣/٣- نصيب السهم من الربح :

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

٢٤/٣- قياس القيمة العادلة :

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

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

القيمة بالجنية المصري

٤- الأصول الثابتة :

أ- الأصول الثابتة وأهلاكها في ٣١/١٢/٢٠٢٣

الإجمالي	تخصينات في أماكن مؤجرة	تجهيزات	إثاث	أجهزة كمبيوتر	سيارات	
٥ ٩٥١ ٨٧٥	١ ٢٥٣ ٧١٠	٣٢٢ ٠٢٣	٧٤٨ ٦٠٥	١٥٣ ٢١٢	٣ ٤٧٤ ٣٢٥	٢٠٢٣/١/١
(٣٧ ٧٩٠)		(٣٤ ٧٩٠)	(٣ ٠٠٠)			التكلفة في العام
٦٨١ ١٤٣				٣٣ ١٤٣	٦٤٨ ٠٠٠	استيعادات
٦ ٥٩٥ ٢٢٨	١ ٢٥٣ ٧١٠	٢٨٧ ٢٣٣	٧٤٥ ٦٠٥	١٨٦ ٣٥٥	٤ ١٢٢ ٣٢٥	٢٠٢٣/١٢/٣١
١ ٤٣٥ ٤٩٨	٣٥٥ ٢١٨	٦٥ ٥٢٦	٨٤ ٩٦٦	١٣٥ ٦٧٨	٧٩٤ ١١٠	التكلفة في ٢٠٢٣/١/١
(١٥ ٤٢٣)		(١٤ ٧١٣)	(٧٢٠)			مجمع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/١
٧٢٨ ٥١١	٢٥٠ ٧٤٢	٣٠ ٣١١	٤٤ ٨٢٦	٤٤ ٤٠٠	٣٥٨ ٢٣٢	استيعادات
٢ ١٤٨ ٥٧٦	٦٠٥ ٩٦٠	٨١ ١٢٤	١٢٩ ٠٧٢	١٨٠ ٠٧٨	١ ١٥٢ ٣٤٢	٢٠٢٣/١٢/٣١
٤ ٤٤٦ ٦٥٢	٦٤٧ ٧٥٠	٢٠٦ ١٠٩	٦١٦ ٥٣٣	٦ ٢٧٧	٢ ٩٦٩ ٩٨٣	٢٠٢٣/١٢/٣١
						مجمع الإهلاك في ٢٠٢٣/١٢/٣١
						مجمع الأصول الثابتة بالصافي في ٢٠٢٣/١٢/٣١

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

القيمة بالجنية المصري

ب- الأصول الثابتة واهلاكاتها في ٢٠٢٢/١٢/٣١

٤- الأصول الثابتة :

الإجمالي	تأمينات في أماكن مؤقتة	موقع الكترول	تجهيزات	اثاث	أجهزة كمبيوتر	سيارات
٥٥٠.٣٩٤٠	١٢٥٣٧١٠	٧٠.٣٦٠	٢٩٧٤٧١	٦٨٢٦٦٢	١٤٥٤١٢	٣.٥٤٣٢٥
٥١٨٢٩٥			٢٤٥٥٢	٦٥٩٤٣	٧٨٠٠	٤٢٠.٠٠٠
٦.٠٢٢٢٣٥	١٢٥٣٧١٠	٧٠.٣٦٠	٣٢٢.٠٢٣	٧٤٨٦.٥	١٥٣٢١٢	٣٤٧٤٣٢٥
٧٨٧١٣٠	١٠٤٤٧٦	٢١٦٩٤	٣٣٧١١	٤٠٧٠٩	٩٧٨٦٣	٤٨٨٦٧٧
٦٧٧.٩٨	٢٥٠.٧٤٢	٧.٣٦٦	٣١٨١٥	٤٤٢٥٧	٣٧٨١٥	٣.٥٤٣٣
١٤٦٤٢٢٨	٣٥٥٢١٨	٢٨٧٣٠	٦٥٥٢٦	٨٤٩٦٦	١٣٥٦٧٨	٧٩٤١١٠
٤٥٥٨.٠٠٧	٨٩٨٤٩٢	٤١٦٣٠	٢٥٦٤٩٧	٦٦٣٦٣٩	١٧٥٣٤	٢٦٨.٢١٥

٢٠٢٢/١٢/٣١ في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مجموع الاهلاك في ٢٠٢٢/١٢/٣١

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- الاستثمار العقاري

- تم إثبات قيمة الاستثمار العقاري بالتكلفة الواردة في تقرير تقييم اللجنة المشكلة بقرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٤/١٦٠ لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقرار رقم ٤/٥٢٤ لسنة ٢٠١٦ .
- الإفصاح عن القيمة العادلة (إيضاح ٥/٣) فقد تم إعداد تقرير بالقيمة السوقية للأرض في شهر يوليو وأغسطس ٢٠٢٣ وفقاً للمعايير المصرية للتقييم بواسطة شركة فيبني بيت خبرة معتمد لدى البنك المركزي المصري ومن ثم فإن القيمة العادلة والقيمة الدفترية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ تكون كما يلي :

إجمالي المساحة بالمترب مربع	٢٦٩١٠٩,٦٧
متوسط سعر المتر المربع بسعر السوق بالجنيه المصري	٢٣٠٢,٤٣
متوسط سعر المتر المربع بالتكلفة الدفترية بالجنيه المصري	١٤١,٣٠

أ- الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١

إيضاح	أراضي	مباني	الاجمالي
التكلفة في ٢٠٢٣/١/١	٣٦٩٩٧٥٥٦	٨٥٩٩٨٨٦	٤٥٥٩٧٤٤٢
تعديل من حساب الأراضي (١/٩)	١٠٢٧٢١٠		١٠٢٧٢١٠
التكلفة في ٢٠٢٣/١٢/٣١	٣٨٠٢٤٧٦٦	٨٥٩٩٨٨٦	٤٦٦٢٤٦٥٢
مجمع الاهلاك في ٢٠٢٣/١/١	--	٥٠٣٦٩٩٣	٥٠٣٦٩٩٣
اهلاك الفترة	--	٤٢٩٩٩٤	٤٢٩٩٩٤
مجمع الاهلاك في ٢٠٢٣/١٢/٣١	--	٥٤٦٦٩٨٧	٥٤٦٦٩٨٧
صافي التكلفة في ٢٠٢٣/١٢/٣١	٣٨٠٢٤٧٦٦	٣١٣٢٨٩٩	٤١١٥٧٦٦٥

ب- الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١

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

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- أصول غير ملموسة			
اجمالي	برنامج حسابات	موقع الكتروني	
٧٠٣٦٠	--	٧٠٣٦٠	التكلفة في ٢٠٢٣/١/١
٤٢٧٥٠	٤٢٧٥٠	--	إضافات الفترة
١١٣١١٠	٤٢٧٥٠	٧٠٣٦٠	التكلفة في ٢٠٢٣/١٢/٣١
٢٨٧٣٠	--	٢٨٧٣٠	مجمع الاهلاك في ٢٠٢٣/١/١
١٥٠٥١	٨٠١٥	٧٠٣٦	اهلاك الفترة
٤٣٧٨١	٨٠١٥	٣٥٧٦٦	مجمع الاهلاك في ٢٠٢٣/١٢/٣١
٦٩٣٢٩	٣٤٧٣٥	٣٤٥٩٤	صافي التكلفة في ٢٠٢٣/١٢/٣١

٧- أصول حق إنتفاع

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

التكلفة في ٢٠٢٣/١/١	١٨٨٤٦٣٧
مجمع اهلاك في ٢٠٢٣/١/١	(٢٣٥٥٨٠)
اهلاك الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١	(٢٣٥٥٨٠)
مجمع اهلاك في ٢٠٢٣/١٢/٣١	(٤٧١١٦٠)
صافي التكلفة في ٢٠٢٣/١٢/٣١	١٤١٣٤٧٧

٨- أصول محتفظ بها لغرض البيع

- بتاريخ ٢٠١٩/٦/٣٠ وافق مجلس الادارة على اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لعرض مساحة ١٤ فدان من اجمالى مساحة ٤٣ فدان من ارض اهناسيا محافظة بنى سويف للبيع وكذا عرض ارض أبو تيج بمحافظة أسيوط للبيع وتفويض السيد / رئيس مجلس الادارة و السيد / عضو مجلس الادارة المنتدب - منفردين - فى اتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة .

- تبلغ التكلفة التاريخية لهذه الاصول ١٠٨٢٧٢١ جنيها وفقا لما يلى :

١٠٠٨٠٤٨ جنيه قيمة مساحة ٥٨٨٠٠ م٢ أهناسيا محافظة بنى سويف .

٧٤٦٧٣ جنيه قيمة مساحة ٢٩١٣٥ م٢ أبو تيج محافظة أسيوط .

١٠٨٢٧٢١ الاجمالي

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩-المخزون

١/٩ يتمثل المخزون فيما يلي :-

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

إيضاح	الرصيد فى ٢٠٢٢/١٢/٣١	اضافات الفترة	استبعادات الفترة	الرصيد فى ٢٠٢٣/١٢/٣١
أرض منية سمونود (١/٥)	١٠٢٧٢١٠	--	(١٠٢٧٢١٠)	--
أرض زفتى (١٣)	٧٧٦٧٦٦٢٣	--	--	٧٧٦٧٦٦٢٣
أرض ميت بره	٢٢٢٦٧٥٠	--	--	٢٢٢٦٧٥٠
أرض دسوق	--	١٦٨٦٤٥٥	--	١٦٨٦٤٥٥
	٨٠٩٣٠٥٨٣	١٦٨٦٤٥٥	(١٠٢٧٢١٠)	٨١٥٨٩٨٢٨

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

المساحة فى ٢٠٢٢/١٢/٣١	المساحة فى ٢٠٢٣/١٢/٣١	المساحة فى ٢٠٢٣/١٢/٣١
٢م ٤٩٤١٧	--	٢م ٤٩٤١٧
٢م ١٢٤٩	--	٢م ١٢٤٩

ج- بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١ تم التصديق على عقد بيع الشركة العربية لحليج الأقطان لمساحة أرض دسوق بقيمة بيعية ١٦٨٠٦٤٥٥ جنية .

٢/٩ - لم يؤد عقد بيع أرض دسوق لمساحة ٢م ١٢٤٩ المؤرخ فى ٢٠٢٠/٦/٤ الى إعتراف الشركة بالمقابل المستلم على أنه إيراد وذلك لعدم إستيفاء أسس المحاسبة الواردة فى الايضاح رقم ١٨/٣ الفقرة (١) وفيما يلي المعلومات المفيدة عن العقد :

أ- بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢ وافقت الجمعية العامة العادية على بيع ثلاث قطع أرض فضاء بمساحة ٢م ١٢٤٩ بمدينة دسوق بمبلغ ٦٢٤٦١٥٠٠ جنية .

ب- تم الاتفاق على سداد المبلغ وفقا لما يلى :

تم إيداعها بالبنك الاهلى المصرى	١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية
بموجب ثلاث شيكات مسطرة مسحوبة على البنك الاهلى المصرى	٤٧,٤٦١,٥٠٠ جنية

فرع دسوق على النحو التالى :

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

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

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

وبتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣٠ تم الاتفاق على تعديل موعد إستحقاق الاقساط المستحقة في ٢٠٢١/٦/١ ، وذلك نظراً لما حدث من آثار نتيجة فيروس كورونا ومن قرار توقف أعمال البناء لمدة عام ج- بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٠ تم تسليم المشترين جزء من القطعة الثالثة من القطع الثلاث بلغ ٢م٢٠٠ بناء على ما يقضى به البند الخامس من العقد مع التعهد بالمحافظة عليها وعدم إقامة أى مباني حتى تمام الوفاء بباقي ثمن الارض .

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

- أن البيع للقطع الثلاثة صفقة واحدة ولا يجوز لأياً من البائع أو المشترين طلب تجزأة الصفقة لأى سبب من الاسباب .
- أن الارض المباعه مقررنا عليها حق إمتياز لصالح الشركة البائعة ضمانا لسداد باقى الثمن بحيث تظل الارض محملة بهذا الحق لحين تمام السداد .
- يتمتع على المشترين التصرف فى الارض حتى الوفاء بكامل الثمن .
- يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا إستمر تأخر سداد أى قسط من أقساط الثمن حتى حلول موعد القسط التالى وتستحق الشركة دون حاجه إلى التنبيه أو إنذار أو مطالبة قضائية تعويض قدره ١٠ مليون جنيه ويخصم من ما تم سداده .

١٠- عملاء و أوراق قبض و أرصدة مدينة :

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٥٢٧٥٤٦	٤١٨٣٠٦	مدينون (الشركة العربية لحليج الأقطان)
١٨١٤٦١	٢١٦٧٠٦	مصروفات مدفوعة مقدما
٢٨١٥٠٠	٣٢٠٠٩٤	دفعات تحت حساب تسجيل الارض
٨١٠٦	٧٥١١	سلف عاملين وعهد
٥٨٩٩٤	٥٨٩٩٤	سلف عاملين تحت حساب توزيع الارباح
٤١٠٠٠	٤١٠٠٠	تأمينات لدى الغير
--	١٥٠٦٠	شركة نايل كابيتال للتنمية العمرانية
--	٢٠٤	أرصدة مدينة أخرى
١٠٩٨٦٠٧	١٠٧٧٨٧٥	مجموع
--	(٥٥٠٠٠)	إضمحلال أرصدة مدينة
١٠٩٨٦٠٧	١٠٢٢٨٧٥	

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١ - نقدية بالصندوق والبنوك

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
١٥٦١٢	١١٢٧١١١	نقدية بالصندوق
--	٦٣٠٠٠	تحويلات
٤٥٣٣٤٢١٠	٤٣٥٩٣٠٢٣	حسابات جارية بنوك
٤٥٣٤٩٨٢٢	٤٤٧٨٣١٣٤	

١٢ - رأس المال

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

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

المساهمون الذين يملكون أكثر من ٥% فى ٢٠٢٣/١٢/٣١

الاسم	عدد الاسهم	النسبة الى اجمالى عدد الاسهم %
١- نعيم ناصر رمسيس جيد	٢٣٧,٢٠٨,٩٨٨	١٨,٢٣٢
٢- على أبو زيد محمد إبراهيم (مجموعة مرتبطة)	١٧٩,٣٤١,١٢٢	١٣,٧٨٤
٣- محمد بن ناصر بن جار الله	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٦٨٦
٤- اسلام محمد السيد على حسنين	٩٥,١١٢,٨٩٨	٧,٣١٠
٥- الجمعية التعاونية العامة للإصلاح الزراعى	٩٠,٩٤٣,٠٠٠	٦,٩٩٠
المجموع	٧٠٢,٦٠٦,٠٠٨	٥٤

١٣- عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع عقارى

أ- بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠٢٣ تم إبرام عقد مشاركة بين كل من الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (المالك للأرض) وبين شركة نايل كابيتال للتنمية العمرانية (المطور للأرض) وذلك لقيام المطور بإعداد كافة الدراسات وإعداد المخططات والرسومات الهندسية والتصميمات والتشييد والبناء والتشطيبات وتخطيط وتنسيق الموقع العام وتنفيذ المرافق والمناطق الخدمية لمشروع عقارى (سكنى/ تجارى/ إدارى/ طبى/ سياحى/ ترفيهى/ خدمات) وإعداد دراسة الجدوى النهائية والجدول الزمنية وكذلك تحديد وتخطيط وتصميم وتنفيذ وتسويق وبيع وحدات ومكونات المشروع دون أى تكلفة مادية على المالك والقيام سواء بنفسه أو عن طريق التعاقد مع شركة متخصصة بإدارة وصيانة المشروع دون مسؤولية على المالك .

ب- مدة العقد عشر سنوات من تاريخ العقد على أن تكون مدة تنفيذ المشروع ثمانية سنوات تبدأ من تاريخ إستخراج أول ترخيص بناء وذلك دون الإخلال بمدة العقد .

ج- إلزام المالك للأرض بتمكين المطور من أرض المشروع خلال خمسة أيام عمل من تاريخ التعاقد للقيام بمعرفته وعلى نفقته وحده بأعمال الرفع المساحى وعمل الجسات وتنفيذ أعمال تجهيز الموقع للاستخدام لاتمام وتنفيذ أعمال التطوير والتنمية و/ أو التسويق مع عدم قيامه ببيع أو التنازل أو التصرف فى أى من وحدات و/ أو جزء أو كل من أرض المشروع طول فترة سريان العقد .

د- إلزام المطور للأرض بالقيام بتنفيذ كافة الأعمال المؤقتة والأعمال التمهيديّة وتنفيذ أعمال المقاولات وكافة أعمال الدعاية والإعلان والتسويق للمشروع وسداد كافة النفقات والتكاليف والمصروفات المتعلقة بذلك ، وسداد مبلغ ١١٠ مليون جنيه مصرى لمالك الأرض بصرف النظر عن تحقيق أية مبيعات أو إيرادات فى المشروع وذلك وفقاً لما يلى :

- ٢٠ مليون جنيه يتم السداد خلال مدة أقصاها ٣٠ يوماً من تاريخ العقد بشرط إعتداد العقد من الجمعية العامة لمساهمي مالك الأرض على أن يتم خصم المبلغ من حصة مالك الأرض فى أية متحصلات من المشروع (المبيعات) على مدة ١٢ شهراً من تاريخ بدء السداد (نسبة وتناسب من الإيرادات المتحصلة)

- ٤٠ مليون جنيه يتم السداد خلال مدة أقصاها ٤٥ يوماً من تاريخ موافقة الجمعية العشرية على المشروع (تجمع مجموعة من شركات التأمين) على أن يتم خصم المبلغ من حصة مالك الأرض فى أية متحصلات من المشروع (المبيعات) على مدة ٢٤ شهراً من تاريخ بدء السداد .

- ٥٠ مليون جنيه يتم السداد خلال مدة أقصاها ٣ أشهر من تاريخ إستلام المطور للأرض أو ترخيص بناء للمشروع على أن يتم خصم المبلغ من حصة مالك الأرض فى أية متحصلات من المشروع (المبيعات) على مدة ٣٠ شهراً من تاريخ بدء السداد .

هـ- تم الاتفاق على فتح حساب مشترك رئيسي لدى أحد البنوك وحساب للطرف الأول وحساب للطرف الثانى وحساب إسترجاع الوحدات وحساب الصيانة بذات البنك ويتم توقيع عقد الحساب الوسيط خلال

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

مدة أقصاها خمسة أيام عمل من تاريخ إستخراج أول رخصة بناء وقبل بدء المطور للأرض (الطرف الثاني) في أعمال تسويق وبيع وحدات ومكونات المشروع على أن يتحمل الطرفان أتعاب البنك الوسيط السنوية وفقاً لنسب المشاركة والحصص في إجمالي إيرادات المشروع .

ز- يتم التصرف في وحدات المشروع بموجب عقود التعامل والتي يتم إبرامها من ثلاثة أطراف بين الطرف الثاني بوصفه مشيداً للمبنى ووكيلاً عن الطرف الأول (الطرف أول بائع) والعميل (كطرف ثان) ويتم ضبط بنودها وضماداتها وأسعارها بالإتفاق بين المالك والمطور وفقاً لنماذج عقود التعامل التي يلتزم الطرف الثاني بإعدادها وإخطار الطرف الأول .

ح- إيرادات المشروع تشمل أثمان ومقدمات والأقساط الناتجة عن بيع وحدات المشروع بموجب عقود التعامل وأية إيرادات ناتجة عن أية أعمال بخلاف التشطيبات التي تتطلب تعديل في التراخيص لحساب عملاء المشروع وأى غرامات يتم تحصيلها من العملاء نتيجة التأخير في السداد ويتم إقتسامها على النحو التالي :

٣٦% للطرف الأول (مالك الأرض)

٦٤% للطرف الثاني (المطور)

ط- يتم تجنيب مبلغ ٢ مليون جنيه من أول إيرادات محصلة من المشروع في حساب إسترجاع الوحدات على أساس ٧٢٠ ألف جنيه من حصة مالك الأرض، ١,٢٨ مليون جنيه من حصة المطور ويقوم البنك الوسيط باستكمال المبلغ المجنب في حساب إسترجاع الوحدات متى إنخفض عن القيمة المذكورة وذلك من إيرادات المشروع بمراعاة المبلغ المجنب من حصة المالك ومن حصة المطور وعند إنتهاء القرض من هذا الحساب يتم توزيع المبالغ المودعة على الطرفين بالنسبة والتناسب .

ي- عند الإنتهاء من تنفيذ كامل المشروع وتبقى وحدات أو مكونات لم يتم بيعها أو حجزها من العملاء تصبح هذه الوحدات والمكونات وما يقابلها من حصص في أرض المشروع ملكاً للطرفين كل حسب حصته .

ك- ينتهى العقد بتمام تنفيذ أحكامه وإنتهاء مدته أو حال إتفاق الطرفين كتابة على أى صورة يرتضيانها وإن خالفته ، وينقضى إلتزام المطور بإدارة وصيانة المشروع عند تسليم تلك المهام نهائياً .

ل- يترتب على حالة إنهاء أو فسخ العقد الاثار التالية :

- يتم رد أرض المشروع للطرف الأول إذا تحقق موجب الفسخ بعد تسليم الأرض وقبل حجز أو بيع أى من الوحدات ويقوم الطرف الأول برد أية مبالغ مسددة له تحت هذا العقد ويتحمل الطرف المخل بمسئولية تعويض الطرف الآخر غير المخل عن كافة الأضرار التي تصيبه جراء فسخ العقد .

- يتم رد باقى مساحة أرض المشروع والتي يتم التعامل عليها أو تطويرها أو حجز أو بيع وحدات عليها للطرف الأول (المالك) وإلتزامه برد أية مبالغ مسددة له تحت هذا العقد وذلك إذا تحقق

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

موجب الفسخ بعد تسليم أرض المشروع وبعد تنفيذ أعمال بناء وإنشاءات على جزء من أرض المشروع وبعد تحقيق مبيعات .

م- العقد يمثل مشاركة فيما بين الطرفين لغرض تطوير وتنمية أرض المشروع ولا يعتبر بمثابة بيع لكل أو جزء من أرض المشروع للطرف الثاني أو وكالة أو إنابة في التصرف فيها للغير أو مقاوله أو عقد تقديم خدمات .

ن- يقوم المطور بتحصيل مبالغ الصيانة ومقابل الخدمات من عملاء المشروع طبقاً لعقود التعامل وإيداعها في حساب الصيانة لدى البنك فور إستلامها من العملاء بغرض القيام بأعمال الإدارة والصيانة للمشروع دون أى غرض آخر بحيث يخصص عائد أرصدة تلك الوديعة ومقابل الخدمات للاتفاق على صيانة المشروع .

١٤- التزام مقابل عقود تأجير تشغيلي :

الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١			الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١			البيان
مجموع	التزام غير متداول	التزام متداول	مجموع	التزام غير متداول	التزام متداول	
١٨١٩.٩٢	١٥٧٥٤٩٢	٢٤٣٦.٠٠	١٧١٩.٠٥٢	١٣٣٤.٠٨٧	٣٨٤٩٦٥	عقد إيجار المقر الرئيسي للشركة

١٥- موردين و أوراق دفع و أرصدة دائنة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	ايضاح
٣٧٣٨.٠٠	٦٣.٠٠٠	أوراق دفع
٣٤٥٠.٦٤٠	٣٥٧٩٥٦٤.٠	(١/١٥) عملاء دفعات مقدمة
١.٠٠٠.٥٧	٢.٤٢٨.٠	ضريبة كسب عمل
--	٧٤٦	ضريبة القيمة المضافة
٢١٠.٧١	٩٢٧١	ضريبة خصم و اضافة
١٥٧٦٦	٢٤٥٦٩	تأمينات اجتماعية
--	٤٥.٠٠٠	مدينو بيع أصول
--	٦٩٢	شركة مياه الشرب والصرف الصحي بالغربية
٥٩٨	٤٦٧٤	أخرى
١٢١٣.٠٨	١٣١٢٧٩	مصرفات مستحقة
١٢٩٧٨	٦٦٥٦.٠	التأمين الصحي (المساهمة التكافلية)
٣٥١٤٦٢١٨	٣٦٧٥.٧١١	

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١/١٥ - عملاء ودفعات مقدمة

١. بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٤ تم إبرام عقد بيع أرض دسوق لمساحة ١٢٤٩ م^٢ بمبلغ ٦٢٤٦١٥٠٠ جنيه تم سداد مبلغ ٣١٥٠٠٠٠٠ جنيه والباقي ٣٠٩٦١٥٠٠ جنيه مستحق منها مبلغ ١٣٥٠٠٠٠٠ جنيه الباقي من شيك حق ٢٠٢١/٦/١ ، وشيك حق ٢٠٢١/١١/٣٠ بمبلغ ١٧٤٦١٥٠٠ جنيه ، وبناءً على ما تم الاتفاق عليه فقد تم تعديل موعد إستحقاق الأقساط المستحقة (إيضاح ٢/٨) ولن يتم عرض ما يستحق التحصيل ولم يسدد في قائمة المركز المالي حيث أن العقد سوف يصير مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا إستمر تأخير موعد أى قسط حتى حلول موعد القسط التالي ولن يترتب عن فسخ العقد خسائر إئتمانية متوقعة (الفقرة الأخرى من إيضاح ٢/٩)

٢. بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٥ وافق مجلس الإدارة على العرض المقدم لشراء قطعة أرض مساحتها ٥٧٧٦٧ م^٢ بمالوط بسعر ١٨٠٠ جنيه للمتر المربع الواحد/ وتجزئتها إلى قطعتين بعقدين بالنسبة والتناسب وقد تم تحرير عقد بيع بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٨ لمساحة ٨٣٥٠ م^٢ جزء من المساحة محدد بحدود أربعة ومحاطة بسور من ثلاث جهات بمبلغ ١٥٠٣٠٠٠٠ جنيه تم تسليمها للمشتري بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ وقد بلغ إجمالي المبالغ المسددة من المشتريين للأرض في تاريخ تحرير عقد البيع ١٧١٢٠٦٤٠ بفرق بالزيادة عن قيمة العقد بمبلغ ٢٠٩٠٦٤٠ جنيه تم الموافقة على إدراجها دفعات تحت حساب الاستمرار في شراء باقى المساحة وقد تم سداد دفعات نقدية بمبلغ ٢٢٠٥٠٠٠ جنيه خلال عامى ٢٠٢٢ ، ٢٠٢٣ ، وبذلك تصبح الدفعات المسددة تحت حساب باقى مساحة الأرض بمبلغ ٤٢٩٥٦٤٠ جنيه ولن يترتب عليها خسائر إئتمانية متوقعة لعدم إبرام تعاقد بهذا الشأن .

١٦ - إيرادات النشاط

رقم الإيضاح	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
دفعة عقد المشاركة فى تطوير أرض مدينة زفتى	٢٠٠٠٠٠٠٠ (١٣)	--
إيجار اراضي	٤٢٠٠٠٠	--
إيجار مبانى	١١٨٢٠٠١	١٠٣٨٩٠١
الإجمالى	٢١٦٠٢٠١	١٠٣٨٩٠١

١٧ - تكلفة الحصول على الأيراد

	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
اهلاك المبانى	٤٢٩٩٩٤	٤٢٧٦٩٤
الإجمالى	٤٢٩٩٩٤	٤٢٧٦٩٤

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٣١٠.٤٠٣٧	٤٧٣٣١١٦	مرتبات وما في حكمها
٣٧٧٤٩٦	٤٩٧٢٥٣	امن وحراسة
--	٣٩٩٦٥	رسوم واشتراكات
١٩٢٩٠.٤	٢٦٦٧٥٨	علاقات عامة وبوفية ونظافة
٢٦٢٤٠	٤٢٦١٦	ايجار وصيانة
٢٨٧١٣٥	٧٥٤٩٩٥	مصاريف سيارة
٥١٤٦٥	٦٢٩٠٥	أدوات كتابية ومطبوعات ومصروفات تصوير
٨٠١٣٥٠	٣٤٦٩٣٧	اتعاب مهنية
٣٣٧٧٨	٢٢١٨٩	كهرباء وغاز ومياه
٣٠٥٢١	٣٩٦١٥	تليفون وانترنت وموبايل وبريد
٦٦٧٠	١١٩٧٠	مصاريف بنكية
٤٦٩١٨	٢٣٥٨٢٣	مصروفات متنوعة
٤٩٥٨٥١٤	٧٠٥٤١٤٢	الاجمالي

١٩ - مصاريف تسجيل ملكية وضريبة عقارية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٢٢٣.٢١	٤٠٨٣٦٠	مصاريف تسجيل نقل ملكية
٥٦٢٩٦١	٣٢٤٠٣	ضريبة عقارية
٧٨٥٩٨٢	٤٤٠٧٦٣	الاجمالي

٢٠ - مصروفات خدمات مالية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٢٣٨١٩٤	٢٥١٢٠٦	رسوم قيد بالبورصة والخدمات المقررة
٤١٢٦٣	١٨٩٨٨	كشوف قوائم
٣٠٠٠	٢٠٠٠	أخرى
٦٢٠٠٠	٣٣٠١٦	غرامة تأخير تقديم القوائم
٣٤٤٤٥٧	٣٠٥٢١٠	

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١- الأهلاك

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٦٧٠٠٦٢	٧٢٨٥١١	اهلاك إدارى
٧٠٣٦	١٥٠٥١	اهلاك أصول غير ملموسة
٢٣٥٥٨٠	٢٣٥٥٨٠	اهلاك أصل حق إنتفاع
٩١٢٦٧٨	٩٧٩١٤٢	

٢٢- المساهمة التكافلية :

إجمالى الإيرادات	٢٦٦٢٣٥٨٢
جنيه ٦٦٥٦٠	= ٢,٥ فى الالف

٢٣- الضرائب :

١/٢٣ : الضريبة الحارية :

صافي الربح المحاسبى	١٢٨٦٦١٤٨
سعر الضريبة	%٢٢,٥×
	٢٨٩٤٨٨٤
يضاف (يخصم)	
أثر الأهلاك	(٧٤٤١٩)
أثر المصروفات	١٣١٩٧٦
أثر الأضمحلال	١٢٣٧٥
أثر الأرباح الرأسمالية	(٤٧٦)
أثر الخسائر الضريبية المرحلة	(٨٠١٦١٠)
الضريبة الفعلية	٢١٦٢٧٣٠
سعر الضريبة	%١٦,٨١

٢/٢٣ : الضريبة المؤجلة :

صافي الأصول الضريبية	٨١٦٩٥٢٤
صافي الأصول المحاسبية	(٩٠٦٢٣٥٧)
الفرق وينشأ عنه إلتزام ضريبي	٨٩٢٨٣٣
	% ٢٢,٥ ×
	٢٠٠٨٨٧
الالتزام الضريبي فى ٢٠٢٢/١٢/٣١	٩٢٧٧٨
إلتزامات ضريبية خلال العام	١٠٨١٠٩
الالتزام الضريبي فى ٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٠٨٨٧

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٤- نصيب السهم في الأرباح

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	البيان
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	صافي الربح أو (الخسائر) بعد الضرائب
(٤٤٦٣٧٩٨)	١٠٥٩٥٣٠٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١٣٢٤٠٧٩٤٠٥	١٣٠١٠٧٩٤٠٥	نصيب السهم في أرباح أو (خسائر) العام
<u>(٠,٠٠٣) قرش</u>	<u>٠,٠٠٨ قرش</u>	

٢٥- الموقف الضريبي

ضريبة شركات الاموال

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

ضريبة كسب العمل

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

ضريبة الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة

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

ضريبة الدمغة

- الشركة ملتزمة باحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦.

ضريبة القيمة المضافة

- الشركة غير خاضعة لضريبة القيمة المضافة.

٢٦- إدارة المخاطر

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

(١) مخاطر السوق

١- مخاطر أسعار العملات الاجنبية

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

بالجنيه المصري .

٢- مخاطر الاسعار

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

٣- مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية و القيمة العادلة

لا تتأثر إيرادات الشركة وتدفقاتها النقدية بالتغيرات في معدلات الفائدة نتيجة لعدم اعتماد الشركة على تمويل خارجى .

(٢) مخاطر الائتمان

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

(٣) مخاطر السيولة

تقوم الادارة بمراقبة مستوى السيولة النقدية المتوقع الاحتفاظ بها لتغطية إحتياجات التشغيل و سداد الالتزامات و السلفيات لضمان الوفاء بالتزامات الشركة فى جميع أوقات السنة .

(أ) السياسات المحاسبية المتبعة عند رد الاضمحلال فى الاستثمارات المالية المتاحة للبيع:

لا يوجد إستثمارات متاحة للبيع لدى الشركة و الايضاح رقم ٧/٣ يتضح منه أنه لا يتم رد خسائر إضمحلال القيمة المعترف بها فى الارباح أو الخسائر بالنسبة لأى استثمار فى اداة حقوق الملكية مبوب كمتاح للبيع فى الارباح أو الخسائر .

(ب) الاحداث اللاحقة لتاريخ الميزانية .

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ الميزانية تتطلب الافصاح .

٢٧ - الادوات المالية :-

- تتمثل الادوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك ، العملاء واوراق القبض ، المستحق لدي اطراف ذات العلاقة و ارصدة مدينة اخري كما تتضمن الالتزامات المالية ارصدة البنوك قروض قصيرة الاجل وسحب علي المكشوف والموردون واوراق الدفع والمستحق لاطراف ذت العلاقة ومصروفات دائنة اخري و الايضاح رقم (٣) يتضمن اهم السياسات المحاسبية المطبقة بالشركة.

- يتحمل مجلس الادارة مسئولية وضع إطار لإدارة المخاطر التى تتعرض لها الشركة و الاشراف عليه وتتحمل الادارة العليا بالشركة مسئولية وضع وتتبع سياسة المخاطر ورفع تقاريرها الى مجلس الادارة تتناول أنشطتها على أساس منتظم ويتمثل الاطار الحالى لادارة المخاطر المالية للشركة فى إن العقود التى أبرمتها

الشركة العربية لإدارة وتطوير الأصول (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الشركة حتى تاريخ القوائم المالية لن يسفر عنها مخاطر إنتمان أو مخاطر السوق أو التعرض لمخاطر أسعار الفائدة أو مخاطر سعر صرف العملات أو مخاطر السيولة .

٢٨ - إدارة راس المال :-

- ان الهدف الرئيسي لإدارة راس مال الشركة هو التأكد من محافظة الشركة علي نسب راس المال صحيحة من اجل دعم اعمالها وتحقيق اقصي زيادة للمساهمين ويتولي مجلس الادارة متابعة العائد علي راس المال والذي تحدده الشركة بانه صافي ايرادات النشاط مقسوما علي اجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس الادارة مستوى توزيعات الارباح للمساهمين ولا توجد اي تغيرات في استراتيجية الشركة في ادارة راس المال خلال الفترة المالية كما لاتخضع الشركة لايه متطلبات خارجية مفروضة علي راس المال الخاص بها .
- لم يتم عرض ملخص بالبيانات الكمية لما تقوم الشركة بإدارته كرأس مال وكذا التغيرات في الفترة الحالية عن الفترة السابقة نظرا لان الشركة في بداية النشاط .
- يعاد تبويب ارقام المقارنة كلما كان ذلك ضروريا لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم لذلك فقد تم اعادة تبويب الاراضي والمباني بناء على موافقة مجلس الادارة على خطة العمل المستقبلية للشركة في ضوء عرض الشركة (ايضاح ١ فقرة د) ولم ينتج عن إعادة التبويب آثار على القوائم المالية والسياسات المحاسبية المتبعة .

٢٩ - الالتزامات التعاقدية:

لا توجد التزامات تعاقدية لشراء أو إنشاء أو تطوير أو إصلاح أو صيانة أو تحسين الاستثمار العقاري

٣٠ - أحداث هامة

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