

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري  
"شركة مساهمة مصرية"  
القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات عنها  
في 31 مارس 2021

## الفهرس

رقم الصفحة

البیان

1	تقرير الفحص المحدود
2	قائمة المركز المالي في 31 مارس 2021
3	قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021
4	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021
5	قائمة التغير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021
6	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021
19 - 7	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021

### تقرير الفحص المحدود

الى السادة / مساهمي شركة ارباب للتنمية والاستثمار العقارى " شركة مساهمة مصرية "

#### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة لشركة ارباب للتنمية والاستثمار العقارى " شركة مساهمة مصرية " خاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 وتعديلاتها المتمثلة في قائمة المركز المالي فى 31 مارس 2021 وكذا قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغير فى حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة اشهر المنتهية فى ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الاخرى والادارة هى المسئولة عن اعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا فى ابداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها .

#### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصرى لمهام الفحص المحدود رقم ( 2410 ) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها " ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة اساسية من اشخاص مسئولين عن الامور المالية والمحاسبية ، وتطبيق اجراءات تحليلية ، وغيرها من اجراءات الفحص المحدود ، ويقل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد باننا سنصبح على دراية بجميع الامور الهامة التى قد يتم اكتشافها فى عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

#### الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود لم يتم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعذاله ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة ارباب للتنمية والاستثمار العقارى " شركة مساهمة مصرية " فى 31 مارس 2021 وعن اداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة اشهر المنتهية فى ذلك التاريخ ، طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

#### مراقب الحسابات

القاهرة فى : 10 مايو 2021

أ.د / احمد فرغلى محمد حسن AGAC

( )

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

مراقب حسابات اشركات المساهمة

سجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزى برقم (9)

سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم (35)

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين

زميل جمعية الضرائب المصرية

عضو اتحاد المحاسبين والمراجعين العرب

س.م.م (4005)



١٥ شارع رشدى - باب اللوق - القاهرة

تليفون: ٢٣٩٥٥٢٠٧ - ٢٣٩٥٦٠٤٦ فاكس: ٠٠٢٠٢٢٣٩٥٥٢٠٨١ محمول: ٠١٢٢٣٤٣٩٨١٧

15 Roshdy St., Bab Ellook, Cairo.

Tel.: 00202 23956046 - 23955207 Fax : 00202 23955208 Mob. 01223439817

Email: agac2010@yahoo.com

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	إيضاح	
			<u>الأصول طويلة الأجل</u>
1,879,750	1,854,550	5 - 3/3	أصول ثابتة بالصافي
4,610,431	4,587,379	6 - 3/4	الاستثمار العقاري بالصافي
<b>6,490,181</b>	<b>6,441,929</b>		<b>مجموع الأصول طويلة الأجل</b>
			<u>الأصول المتداولة</u>
332,530	169,009	7 - 3/9	التقديرة وما في حكمها
1,389,397	1,199,397	8 - 3/7	العملاء واوراق قبض
5,150,755	5,226,562	9 - 3/8	مدينون و ارصدة مدينة اخرى
7,644,767	7,921,972	10 - 3/5	أعمال تحت التنفيذ
14,095,049	14,352,728	11 - 3/5	مخزون مشروعات عقارية
11,422,108	11,755,521	12	إنفاق على عمليات مشتركة
<b>40,034,605</b>	<b>40,625,189</b>		<b>مجموع الأصول المتداولة</b>
<b>46,524,786</b>	<b>47,067,118</b>		<b>إجمالي الأصول</b>
			<u>حقوق الملكية</u>
29,574,923	29,574,923	13	رأس المال المدفوع
689,862	748,112	3/13	الإحتياطي القانوني
4,828,185	5,913,352		الأرباح المرحلة
1,165,002	109,669		صافي ربح الفترة
<b>36,257,972</b>	<b>36,346,056</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
381,428	412,693	14	التزامات ضريبية مؤجلة
<b>381,428</b>	<b>412,693</b>		<b>مجموع الالتزامات غير المتداولة</b>
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
9,541,826	9,931,809	15 - 3/12	الدائنون والارصدة الدائنة الأخرى
343,560	343,560		ضرائب دخل مستحقة
-	33,000		أوراق الدفع
<b>9,885,386</b>	<b>10,308,369</b>		<b>مجموع الإلتزامات المتداولة</b>
<b>10,266,814</b>	<b>10,721,062</b>		<b>مجموع الإلتزامات</b>
<b>46,524,786</b>	<b>47,067,118</b>		<b>إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية</b>

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (7) إلى صفحة (19) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .

- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية  
قائمة الدخل - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 مارس 2020	31 مارس 2021	إيضاح	
1,380,595	464,221	16 - 3/14	إيرادات النشاط
			<b>يخصم</b>
(132,344)	(23,052)	17	تكلفة النشاط
<b>1,248,251</b>	<b>441,169</b>		<b>صافي الربح من النشاط</b>
			<b>يخصم</b>
(328,707)	(277,420)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(22,800)	(19,200)		بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(26,637)	(25,199)		اهلاكات الأصول الثابتة
<b>870,107</b>	<b>119,349</b>		<b>صافي ربح الفترة قبل الضرائب</b>
			<b>يضاف (يخصم)</b>
(229,827)	-		ضريبة الدخل
(11,669)	(9,680)		الضريبة المؤجلة
<b>628,611</b>	<b>109,669</b>		<b>صافي ربح الفترة بعد الضرائب</b>
<b>0.0106</b>	<b>0.0019</b>	19 - 3/17	<b>نصيب السهم من صافي الربح</b>

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (7) إلى صفحة (19) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .
- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة الدخل الشامل - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

<u>31 مارس 2020</u>	<u>31 مارس 2021</u>	
628,611	109,669	صافي ربح الفترة
-	-	<b>يضاف:</b>
-	-	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>628,611</u>	<u>109,669</u>	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (7) إلى صفحة (19) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .
- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية  
قائمة التغير في حقوق الملكية - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

الإجمالي	صافي الربح	الإرباح المرحلة	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع
35,633,205	1,993,734	3,474,372	590,175	29,574,923
-	(1,993,734)	1,993,734	-	-
-	-	(99,687)	99,687	-
628,611	628,611	-	-	-
36,261,816	628,611	5,368,420	689,862	29,574,923
-	(1,165,002)	1,165,002	-	-
-	-	(58,250)	58,250	-
(21,585)	-	(21,585)	-	-
109,669	109,669	-	-	-
36,346,056	109,669	5,913,352	748,112	29,574,923

المحول للإرباح المرحلة  
تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة 5%  
تسويات على الأرباح المرحلة  
صافي الربح

الرصيد في 1 يناير 2020  
المحول للإرباح المرحلة  
تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة 5%  
صافي الربح

الرصيد في 31 مارس 2020  
المحول للإرباح المرحلة  
تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة 5%  
صافي الربح

الرصيد في 31 مارس 2021  
المحول للإرباح المرحلة  
تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة 5%  
صافي الربح

الإيضاحات المرتقة من صفحة (7) إلى صفحة (19) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .  
تقرير الفحص المحدود " مرفق " .

تمثل التسويات على الأرباح المرحلة بمبلغ 540,235 جنيه مصري والخاصة بمعالجة الخطأ من احتساب تكلفة مخزون من مشروعات عقارية " برج لؤلؤة النيل بينها "

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف



عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب

أ/ جلال محمد محروس



رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب




شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية"  
قائمة التدفقات النقدية - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 مارس 2020	31 مارس 2021	إيضاح
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
870,107	119,349	صافي الربح قبل الضرائب
		<u>تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
50,160	48,252	اهلاك
<b>920,267</b>	<b>167,601</b>	ربح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل
(894,490)	(277,205)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
(34,813)	(257,679)	التغير في مخزون مشروعات عقارية
(984,831)	(333,413)	التغير في إنفاق على عمليات مشتركة
360,000	190,000	التغير في العملاء وأوراق القبض
(178,291)	(75,807)	التغير في المدينون و الارصدة المدينة الاخرى
786,616	389,983	التغير في الدائون و الارصدة الدائنة الاخرى
(10,000)	33,000	التغير في أوراق الدفع
<b>(35,542)</b>	<b>(163,520)</b>	<u>التدفقات النقدية ( المستخدمة في ) أنشطة التشغيل</u>
<b>(35,542)</b>	<b>(163,520)</b>	صافي التغير في النقدية و ما في حكمها خلال الفترة
99,163	332,530	النقدية و ما في حكمها في اول الفترة
<b>63,620</b>	<b>169,009</b>	النقدية و ما في حكمها في نهاية الفترة

- الإيضاحات المرفقة من صفحة (7) إلى صفحة (19) تمثل جزء متمم للقوائم المالية .  
- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .

- لم تتضمن قائمة التدفقات معاملات غير نقدية بقيمة 540,235 جنيه مصري والخاصة بتسوية مخزون مشروعات عقارية على الأرباح والخسائر المرحلة.
- تم استبعاد مبلغ 447,000 جنية من حسابات مخزون مشروعات عقارية والمتمثلة في تخفيضها بقيمة المرافق والمسجلة بحساب دائنوا مرافق بالدائون والارصدة الدائنة الاخرى.
- تم استبعاد مبلغ 2.8 مليون جنية من حسابات الدائون والمتعلقة بعقد مشاركة التجمع والتي تم تخفيضها من حسابات إنفاق على عمليات مشتركة.

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف





(1) نبذة عن الشركة:

1/1 نشأة الشركة:

- تأسست شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام قانون 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية بواقع عقد رقم 30 لسنة 2011 مصدق على التوقيع.

1/2 غرض الشركة:

- الاستثمار العقاري من بيع وشراء وتقسيم الاراضى و تجهيزها بالمرافق اللازمة وبناء المبانى عليها بكافة انواعها سواء سكنية او إدارية او تجارية وبيع او تأجير وحداتها والتسويق العقارى.

1/3 مقر الشركة:

- 29 ش 3 أ كورنيش النيل - الفلل - بنها الجديدة - بنها - القليوبية.

1/4 السجل التجارى:

- تم قيد الشركة فى مكتب سجل تجارى استثمار القاهرة برقم 50525 بتاريخ 13 فبراير 2011 ، وبناءً على نقل مقر الشركة الرئيسى الى محافظة القليوبية فقد تم إلغاء القيد السابق وتم قيد الشركة برقم 117094 بتاريخ 2018/02/14.

1/5 مدة الشركة:

- مدة الشركة 25 عام تبدأ من 13 فبراير 2011 وحتى 12 فبراير 2036.

1/6 السنة المالية:

- تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير من كل عام وتنتهى 31 ديسمبر من كل عام.

1/7 حق الإدارة:

- تم تعيين السيد / محمد العزب سعد أحمد خطاب رئيساً لمجلس الادارة والعضو المنتدب.

(2) أسس إعداد القوائم المالية:

1/2/1 الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين:

- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية السارية.

2/2 أسس القياس:

- أعدت القوائم المالية طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

2/3 عملة العرض وعملة التعامل:

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

2/4 إصدار القوائم المالية:

- تم اعتماد إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية فى 31 مارس 2021 من مجلس إدارة الشركة فى 10 مايو 2021.



### 2/5 استخدام التقديرات والحكم الشخصي:

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفترضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفترضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها. تمثل نتائج التقديرات والإفترضات الأساس في تكوين الحكم الشخصي الخاص بالقيم الدفترية للأصول والإلتزامات بطريقة أكثر وضوحا من مصادر أخرى. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والإفترضات المتعلقة بها بصفة دورية.
- يتم الإعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه السنة فقط، أو في فترة التعبير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

### (3) ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

- السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال السنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

#### 3/1 ترجمة العملات الأجنبية:

- تمسك حسابات الشركة بالجنيه المصري ويتم إثبات المعاملات الأجنبية بالدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة للعملات الأجنبية وقت إثبات المعاملات. ويتم ترجمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي ويتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل ، ويتم ترجمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الإعتراف الأولى.

#### 3/2 التدفقات النقدية:

- يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقا للطريقة غير المباشرة. لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالخبزينة والحسابات الجارية والودائع لأجل لدى البنوك.

#### 3/3 الأصول الثابتة:

- تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لإضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة إستبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة وإستيفاء شروط الإعتراف بها. وبالمثل عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الإعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة إستيفاء شروط الإعتراف. ويتم الإعتراف بجميع تكاليف الإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها. يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضى للأصل على النحو التالي:



نسبة الإهلاك	نوع الأصل
%2	المقر الإدارى
%6	أثاث ومفروشات
%12.5	أجهزة ومعدات
%12.5	حاسبات الية
%25	سيارات

### 3/3 الأصول الثابتة (تابع):

- يتم إستبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أى منافع إقتصادية مستقبلية من إستخدامها أو بيعها فى المستقبل. يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها فى نهاية كل سنة مالية.
- يتم الإعتراف بأى أرباح أو خسائر تنشأ عند إستبعاد الأصل فى قائمة الدخل فى الفترة التى تم فيها إستبعاد الأصل.
- يتم رد الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير فى التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن إضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التى كان سيتم تحديدها (بالصافى بعد الإهلاك) ما لم يتم الإعتراف بالخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة بالنسبة للأصل فى السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد فى أية خسارة ناجمة عن إضمحلال قيمة الأصل بقائمة الدخل.

### 3/4 الإستثمار العقارى:

- هى عقارات (مبانى أو أراضى أو كلاهما) يحتفظ بها بغرض الحصول على إيجار أو إرتفاع قيمتها.
- عند الإعتراف الأولى يتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة متضمنة كافة المصروفات المتعلقة بها حتى تاريخ التشغيل أو الحصول عليها مخصوم منها مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال .
- يتم إثبات الفرق بين قيمة بيع الإستثمار العقارى والقيمة الدفترية فى قائمة الدخل، ويتم إهلاك الإستثمار العقارى بطريقة القسط الثابت ونسبة إهلاك الإستثمار العقارى 2%.

### 3/5 أعمال تحت التنفيذ:

- تتمثل الأعمال تحت التنفيذ فى القيمة والتكلفة المباشرة والغير مباشرة للأراضى المخصصة للشركة لمباشرة النشاط المعتاد والرئيسى والمتمثل فى البناء والتشييد وإقامة المجتمعات العمرانية وسواء تم البدء فى إجراءات تسويقها أم لم يتم، كما تشمل الأعمال الإنشائية وأعمال المرافق والتكاليف الغير مباشرة الأخرى المرتبطة بأعمال الإنشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها نسبة الإتمام المحددة لإدراجها ضمن قائمة الدخل.

### 3/6 وحدات تامة جاهزة للبيع:

- تتمثل الوحدات التامة الجاهزة للبيع فى الوحدات التى تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء فى أعمال تسويقها، أو البدء فى إنشائها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها، حيث يتم إثبات الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة، حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف أراضى وتكاليف إنشائية وتكاليف غير مباشرة على بند أعمال تحت التنفيذ لحين الإنتهاء من كافة الأعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من إجمالى التكاليف وبالتالى يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها، وإدراج تكلفة الوحدة ببند وحدات تامة على أن تدرج تكلفة الوحدة بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلى لتلك الوحدات على أن يتم إعادة قياس تلك الوحدات بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل.

### 3/7 العملاء وأوراق القبض:

- يتم إثبات أرصدة العملاء وأوراق القبض بالقيمة الاسمية وفى القياس اللاحق تظهر بصافى القيمة الممكن تحقيقها بعد خصم الإضمحلال فى قيمة العملاء وأوراق القبض الذى يتم تحديده وفقا للتقديرات المحاسبية المعدة بمعرفة الإدارة ويتم مراجعة المخصصات فى نهاية كل فترة مالية لتعكس أفضل تقدير حالى.

### 3/8 المدينون والأرصدة المدينة الأخرى:

- يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الاسمية وفى القياس اللاحق تظهر مخصوما منها قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل.

### 3/9 النقدية وما فى حكمها:

- تتضمن النقدية وما فى حكمها أرصدة النقدية بالخرينة والحسابات الجارية بالبنوك والودائع تحت الطلب التى لها تاريخ إستحقاق لمدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإقتناء ناقصاً منها البنوك الدائنة ، يتم إستبعاد الودائع لأجل أكثر من ثلاثة شهور أو التى يوجد قيد على إستخدامها والتي يتم إدراجها ضمن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى،

### 3/10 توزيعات الأرباح:

- يتم إثبات توزيعات أرباح الشركة كإلتزام فى الفترة المالية التى يتم فيها الإعلان عنها بعد إقرارها من الجمعية العامة العادية للشركة .

### 3/11 المخصصات:

- يتم الإعتراف بالمخصص عندما يكون على الشركة إلتزام حالى قانونى أو حكمى نتيجة لحدث سابق يكون معه من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ المركز المالى وتعديلها لإظهار أفضل تقديرحالى. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهريا فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المستقبلية المطلوبة لتسوية الإلتزام.

### 3/12 الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى:

- يتم إحساب الإلتزام الناتج عن المبالغ التى يتم سدادها مستقبلا عن الخدمات المؤداة خلال السنة سواء قدم عنها فواتير من المورد أو لم يقدم.

### 3/13 الإحتياطى القانونى:

- طبقا للنظام الأساسى للشركة، يحول 5% من أرباح العام لتكوين إحتياطى قانونى حتى يبلغ هذا الإحتياطى 50% من رأس مال الشركة المصدر. ويستخدم الإحتياطى بناء على قرار من الجمعية العامة وفقا لإقتراح مجلس الإدارة .

### 3/14 الإيرادات:

- تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاولة بالاضافه لاوامر التغيير او الحوافز او المطالبات اللاحقه على التعاقد بشرط توافر توقع كافي عن تحقيق تلك القيمة وامكان تقديرها بشكل موثوق فيه وحينما يمكن تقدير نتائج المقاوله بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقا لطريقة نسب الاتمام وفقا لطبيعة العقد كما يلي :

• العقود طويلة الاجل : يتم تحديد نسب الاتمام وفقا لطريقة حصر الاعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذاالإيراد .

• العقود قصيرة الاجل : يتم الاعتراف بالإيرادات العقود طويلة الاجل وفقا لطريقة حصر الاعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبده لمقابلة هذاالإيراد .

- هناك تأثيرات محتملة على نشاط الشركة بعد إنتشار جائحة كورونا خاصة النشاط الرئيسى لها وسيظهر أثر ذلك جلياً على نتائج الاعمال خلال العام المالى 2020.

#### 3/14 الإيرادات (تابع):

##### تتمثل إيرادات الشركة في

- إيراد وحدات تامة معدة للبيع
- إيرادات وحدات تم انشاؤها بمعرفة الشركة
- إيرادات عن تنفيذ مشروعات للغير
- إيرادات إيجارات مقر البنك الاهلى المصرى (عقد طويل الاجل)

#### 3/15 المصروفات:

- يتم الاعتراف بجميع المصروفات المتكبدة خلال السنة بقائمة الدخل وفقا لأساس الإستحقاق .

#### 3/16 ضرائب الدخل:

- يتم حساب ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب المصرى رقم 91 لسنة 2005 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

##### أ- ضرائب الدخل الجارية

- تحسب الضرائب الحالية المستحقة على الشركة طبقا للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في مصر.
- تخضع الشركة لضرائب الدخل على شركات الأموال وتقوم الشركة بإجراء التقديرات لمخصص ضرائب الدخل وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية لأحد الخبراء وفي حالة اختلاف الناتج النهائي للضرائب عن المبالغ الأولية التي تم تسجيلها، مثل تلك الفروق ستؤثر على ضرائب الدخل ومخصص الضرائب المؤجلة في السنة التي حدثت فيها تلك الفروق.

##### ب- ضرائب الدخل المؤجلة

- ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبى) وقيمتها المدرجة بالمركز المالى (الأساس المحاسبى) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .
- ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوى بإمكانية الإنتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه منفعة مستقبلية. يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف فى قائمة الدخل للفترة، فيما عدا الضريبة التى تنتج من معاملة أو حدث فى نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

#### 3/17 نصيب السهم من صافى ربح السنة:

- تعرض الشركة النصيب الأساسى للسهم لأسهمها العادية، ويتم إحتساب النصيب الأساسى للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم فى الأسهم العادية بالشركة بعد إستبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (المقدرة) وحصصة العاملين فى الأرباح (المقدرة) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.



### 3/18 القطاعات التشغيلية:

- القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة وترى إدارة الشركة ارتفاع تكلفة اعدادها.

### 3/19مزايا العاملين:

#### أ- نظام التأمينات والمعاشات

- تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها إلى الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية على أساس ألتزامى طبقا للقواعد الواردة بقانون التأمينات الإجتماعية رقم 79 لسنة 1975 وتعديلاته ولا يوجد على الشركة أى ألتزامات أخرى بمجرد سدادها لإلتزاماتها. ويعترف بالإشتراكات الإعتيادية كتكلفة دورية في سنة إستحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة.

#### ب- حصة العاملين في الأرباح

- تدفع الشركة حصة للعاملين في الأرباح بواقع 10% من صافى ربح السنة بعد خصم الإحتياطي القانونى وفيما لا يجاوز إجمالى المرتبات السنوية ويعترف بحصة العاملين فى الأرباح كجزء من توزيعات الأرباح فى حقوق الملكية وكإلتزامات عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة.

### 4 إدارة المخاطر المالية:

#### 4/1 عناصر المخاطر المالية:

- تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة إلى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما فى ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة)، وأيضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر رأس المال. تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الأثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالى للشركة. لا تستخدم الشركة أى من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

#### أ- مخاطر السوق:

##### 1- مخاطر أسعار العملات الأجنبية:

- يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، ويعتبر هذا الخطر محدود حيث أن الشركة تتعامل بالعملات الأجنبية فى أضيق الحدود والتي تتمثل فى تعاملات عملاتها بالعملات ولا ينتج عنها فروق جوهرية خلال العام.

#### ب- مخاطر الائتمان:

- ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وحسابات جارية وودائع لدى البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بالأفراد المتمثلة فى حسابات العملاء ، ويتم إدارة مخاطر الائتمان للشركة ككل.   
- بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية فى حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقبالنسبة للعملاء فإن الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة تقلل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى حيث ان سياسة الشركة تتمثل فى الإلتزام بتغطية مديونيات العملاء بضمانات كما نصت اللوائح المعمول بها فى نشاط السمسرة فى الاوراق المالية. ويتم تكوين الإضمحلال اللازم لمواجهة خطر التعثر فى السداد من قبل العملاء.

ت- مخاطر سعر الفائدة:

- تقوم الشركة بمراقبة تواريخ إستحقاق الاصول والإلتزامات المالية مع اسعار الفوائد المرتبطة بها أو يتمثل هذا الخطر في تغيير اسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثير على نتائج العمليات ويعتبر هذا الخطر محدود حيث تقوم الشركة بالتفاوض على أسعار الفائدة المرتبطة بالحسابات الجارية والودائع البنكية ، ومما يخفف هذا الخطر أيضاً عدم وجود تسهيلات إئتمانية ممنوحة للشركة أو إلتزامات طويلة الأجل بخلاف الإلتزامات الضريبية المؤجلة،

ث- مخاطر السيولة:

- تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الإحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من مصادر الشركة الذاتية وتهدف إدارة الشركة إلى الإحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة التزمات الشركة الجارية ونظراً للطبيعة الديناميكية للأنشطة الأساسية للشركة ، فإن إدارة الشركة تهدف إلى الإحتفاظ بمرونة في التمويل من خلال الإحتفاظ بنقدية وما في حكمها متاحة للإستخدام مما يقلل هذا الخطر إلى المستوى الأدنى.

4/2 إدارة مخاطر رأس المال:

- تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الإستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية. وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال للمحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة.  
- تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال بإستخدام نسبة إجمالي الإلتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية.



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "   
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عنالفترةالمالية المنتهية في 31 مارس 2021   
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

(5) الأصول الثابتة:

المقر الإداري	اثاث وتجهيزات	أجهزة ومعدات	حاسبات	سيارات	الإجمالي
1,238,392	325,920	937,599	20,475	85,300	2,607,686
1,238,392	325,920	937,599	20,475	85,300	2,607,686
52,405	107,774	510,291	10,153	47,315	727,936
5,930	3,321	13,252	323	2,374	25,199
58,335	111,095	523,543	10,475	49,689	753,136
1,180,057	214,825	414,056	10,000	35,611	1,854,550
1,185,987	218,146	427,308	10,322	37,985	1,879,750

التكلفة :

في 1 يناير 2021

في 31 مارس 2021

مجموع الإهلاك :

في 1 يناير 2021

إهلاك الفترة

في 31 مارس 2021

صافي القيمة الدفترية:

في 31 مارس 2021

في 31 ديسمبر 2020





(6) الاستثمار العقاري بالصفى:

التكلفة:	مباني
في 1 يناير 2021	5,377,207
في 31 مارس 2021	5,377,207
مجمع الإهلاك:	
في 1 يناير 2021	766,776
اهلاك الفترة	23,052
في 31 مارس 2021	789,828
صافى القيمة الدفترية:	
في 31 مارس 2021	4,587,379
في 31 ديسمبر 2020	4,610,431

(7) النقدية وما فى حكمها:

بنوك عملة محلية	31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020
الصندوق	73,324	213,105
	95,685	119,425
	169,009	332,530

(8) العملاء وأوراق القبض:

العملاء	31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020
أوراق القبض	779,397	1,389,397
	420,000	-
	1,199,397	1,389,397



(9) المدينون والارصدة المدبنة الأخرى:

تأمينات لدى الغير	31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020
عهد وسلف عاملين	5,200	2,200
ضمان أعمال	75,845	3,038
مدينون متنوعون	4,655,517	4,655,517
	490,000	490,000
	5,226,562	5,150,755

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري- " شركة مساهمة مصرية "  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عنالفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

**(10) أعمال تحت التنفيذ:**

<u>31 ديسمبر 2020</u>	<u>31 مارس 2021</u>	
5,572,459	7,921,972	مشروع العبور الخاص بالقوات المسلحة
2,072,308	-	مشروع كيان الخاص بالقوات المسلحة
<b>7,644,767</b>	<b>7,921,972</b>	

- تتمثل الاعمال في المشاريع التي حصلت عليها الشركة من الجمعية التعاونية للإنشاءات والاعمار (ليدس) لانتهاء بعض الاعمال الخاصة بالقوات المسلحة.

**(11) مخزون مشروعات عقارية:**

<u>31 ديسمبر 2020</u>	<u>31 مارس 2021</u>	
651,433	14,352,728	برج لؤلؤة النيلببها
6,865,720	-	اعمال تحت التنفيذ التجمع
6,577,896	-	شقق بنها
<b>14,095,049</b>	<b>14,352,728</b>	

**(12) أنفاق على عملية مشتركة:**

<u>31 ديسمبر 2020</u>	<u>31 مارس 2021</u>	
5,786,422	11,755,521	ارض بنها *
5,635,686	-	ارض التجمع الخامس **
<b>11,422,108</b>	<b>11,755,521</b>	

\*وتتمثل في إبرام عقد اتفاق ومشاركة مع آخرون على المشاركة في عملية مشتركة بتاريخ 2018/2/18 وبنسبة مشاركة 50 % من قيمة الارض والمباني عدا الدور الارضى تكون حصة الشركة فيه بنسبة 35 % .

\*\* وتتمثل في إبرام عقد اتفاق ومشاركة بين الشركة صاحبة الارض وآخرون بتاريخ 2019/4/21 وبنسبة مشاركة 50 % من قيمة الارض والمباني.



(13) رأس المال:

- رأس المال المرخص به 200,000,000 جنيه " فقط مائتان مليون جنيهاً مصرياً لا غير "
- بلغ رأس المال المصدر و المدفوع 29,574,923 جنيه " فقط تسعة وعشرون مليون وخمسمائة اربعة وسبعون ألفاً وتسعمائة ثلاثة وعشرون جنيهاً مصرياً لاغير " موزعاً على 59,149,846 سهم القيمة الاسمية للسهم 0.5 جنيهاً فقط خمسون قرشاً مصرياً لاغير "
- ويظهر هيكل مساهمي الشركة على النحو التالي :

المساهم	عدد الأسهم	رأس المال المدفوع	نسبة المساهمة
محمد سامى محمد نصر	11,756,432	5,878,216	%19.876
عاطف جميل مرسى شعلان	5,738,277	2,869,138	%9.701
محمد العزب سعد أحمد خطاب	5,531,679	2,765,840	%9.350
اسامة عامر عبد المجيد هلال	4,700,825	2,350,412	%7.950
مساهمون آخرون	31,422,633	15,711,317	%53.123
<b>الإجمالي</b>	<b>59,149,846</b>	<b>29,574,923</b>	<b>%100</b>

(14) الضريبة المؤجلة:

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة الناشئة عن وجود بعض الفروق المؤقتة الناتجة عن اختلاف السنه الزمنية التى يتم فيها الاعتراف بقيمة الاصول والالتزامات بين كل من القواعد الضريبية المعمول بها وبين الاسس المحاسبية التى يتم اعداد القوائم المالية وفقاً لها هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المستخدمة والتي تم بها تحقق او تسوية القيمة الحالية لتلك الاصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة المستخدمة والسارية في تاريخ اعداد قائمة المركز المالى وتتمثل فيما يلى :

التزام	31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020
الاصول الثابتة [ الإهلاك المحاسبى - الإهلاك الضريبي ] × 22.5 %	9,680	20,583
تسويات على التزامات ضريبية مؤجلة	21,585	-
الضريبة المؤجلة عن الأعوام السابقة	381,428	360,845
<b>صافى الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها التزام</b>	<b>412,693</b>	<b>381,428</b>



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري- " شركة مساهمة مصرية "   
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عنالفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021   
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(15) الدائنون والارصدة الدائنة الأخرى:

31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	
19,889	19,889	دائنون - سعيد محمد ذكى
13,661	13,661	جمعية ليدس
375,000	395,000	دائنو ودائع مرافق
3,370,000	3,950,000	دائنو حجز وحدات بنها
5,325,000	5,365,000	دائنو حجز وحدات التجمع
308,561	77,140	ايرادات مقدمة
102,128	108,318	مصروفات مستحقة
2,800	2,800	ضريبة الدمغة
24,787	-	ضرائب كسب العمل
<b>9,541,826</b>	<b>9,931,809</b>	

(16) الأيرادات:

31 مارس 2020	31 مارس 2021	
216,281	231,421	ايرادات تأجير المبنى للبنك الأهلى المصرى
1,164,313	232,800	مشروع العبور
<b>1,380,595</b>	<b>464,221</b>	

(17) تكلفة الأيرادات:

31 مارس 2020	31 مارس 2021	
23,523	23,052	اهلاك الأستثمار العقارى
108,821	-	مشروع العبور الخاص بالقوات المسلحة
<b>132,344</b>	<b>23,052</b>	

(18) مصروفات عمومية وإدارية:

31 مارس 2020	31 مارس 2021	
78,400	232,420	مرتبات
-	45,000	تأمينات إجتماعية
963	-	مصروفات بنكية
6,980	-	اتعاب محاماه
5,124	-	تليفونات وكهرباء وغاز
99,579	-	رسوم
55,400	-	نشر وإعلانات
71,310	-	متنوعة
3,451	-	المساهمة التكافلية
<b>321,207</b>	<b>277,420</b>	



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "   
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2021   
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(19) نصيب السهم من صافي الربح:

31 مارس 2020	31 مارس 2021	
628,611	109,669	صافي الربح
		يقسم
59,149,846	59,149,846	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>0.0106</u>	<u>0.0019</u>	نصيب السهم من صافي الربح

(20) الموقف الضريبي:

أولا : الموقف من ضريبة الأرباح التجارية والصناعية :

- 1- تاريخ بداية نشاط بالشركة طبقا للبطاقة الضريبية 07-02-2011م.
- 2- الشركة لها ملف ضريبي تحت رقم (5-2853-199-00-00) تابع لمأمورية مساهمة القاهرة.
- 3- السنوات من 2012 حتى 2014 تم صدور قرار إعادة الفحص وجارى فحص الشركة عن تلك السنوات.
- 4- السنوات من 2015 حتى 2017 جارى فحص الملف من قبل المأمورية المختصة.
- 5- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية السنوية في المواعيد القانونية حتى 2019.

ثانيا : الموقف من ضريبة القيمة المضافة :

- 1- الشركة مسجلة بضرائب القيمة المضافة تحت رقم 372-060-706 مأمورية ضرائب مبيعات مدينة نصر .
- 2- والشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية الشهرية في مواعيدها القانونية و آخر اقرار تم تقديمه شهر 11-2019.

ثالثا: الموقف من ضريبة الخصم والإضافة :

- 1- الشركة منتظمة بالخصم والتوريد في المواعيد القانونية.
- 2- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى تاريخه.

رابعا: الموقف من ضريبة المرتبات والأجور (كسب العمل) :

- 1- يتم عمل التسويات اللازمة في المواعيد القانونية.
- 2- لم يتم فحص حسابات الشركة من بداية النشاط وحتى تاريخه.

خامسا: الموقف من ضريبة الدمغة :

- 1- الشركة ملتزمة في سداد ضريبة الدمغة المستحقة عليها.
- 2- لم يتم فحص حسابات الشركة من بداية النشاط وحتى تاريخه.

رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب



عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس بدوي

(19)

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف