

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي المستقل الدوري
٤	قائمة الأرباح او الخسائر المستقلة الدورية
٥	قائمة الدخل الشامل المستقل الدورية
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة الدورية
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة الدورية
٢٥-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / أعضاء مجلس ادارة الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة .

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠٢١ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت انتباه

وفقاً للتعميم الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١، والخاص بإمكانية تأجيل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية، بالقوائم المالية الدورية وذلك حتى موعد اقضاء تاريخ اعداد القوائم المالية السنوية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بتأجيل إدراج الأثر المحاسبي للمعيار لحين إعداد النماذج اللازمة للتطبيق وإدراجه بالقوائم المالية السنوية، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

القاهرة فى : ١٠ يونيو ٢٠٢١

مراقب الحسابات

محمد احمد ابو القاسم

رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

رئيس جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة و الضرائب

(UHY)-United



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل الدوري

في ٣١ مارس ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
١,٢٢٧,٣٤١	١,٠٨٩,١٦٨	(٣)	حق استخدام اصول
٣١٥,٦٤٨	٢٨٠,٥٧٦	(٢٢)	استثمار في شركة تابعة
٤٩,٩٩٩,٨٦٠	٤٩,٩٩٩,٨٦٠	(٤)	استثمارات في سندات حكومية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٥,٩٦٢	-	(١٥)	إجمالي الأصول غير المتداولة
٥١,٩٩٧,٠٤٣	٥١,٨١٧,٨٣٦		أصول متداولة
			مشروعات الإسكان والتعمير
٨٠,٣٤٨,٢٩٦	٦٨,٩٧٢,٦٢٣	(٦)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٤٤,٢٨٢,٢٦٦	١٤٦,٦١٧,٦٢٤	(٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩	٣٥٨,٧٢٥,٩٤٩	(٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	٤٦,٩٠٠,٧٩٢	(٩)	نقدية لدى البنوك
٨٠,٩٨٦,٢٥٤	٧٦,١٤٦,٧٢٤	(١٠)	إجمالي الأصول المتداولة
٦٨٤,٩٤٣,٣١٥	٦٩٧,٣٦٣,٧١٢		إجمالي الأصول
٧٣٦,٩٤٠,٣٥٨	٧٤٩,١٨١,٥٤٨		حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المدفوع
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	(١١)	اسهم خزينة
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٣٢,٠٤٨,٤١٥)	(١٢)	احتياطي قانوني
٦٥,٥٢٧,٦٨٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤		أرباح مرحلة
١٢٦,١٦٧,٣١٥	١٩٩,٧٨١,٤٣٣		أرباح الفترة / العام
٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٢٦,٦١٩,٥٨٢		إجمالي حقوق الملكية
٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	٦١٨,٥٦٣,٩٢٠		الالتزامات
			التزامات غير متداولة
-	٢,٣٧٠	(١٥)	التزامات ضريبية مؤجلة
١٤٣,٥٣٨	١١٤,٠١١	(٢٢)	التزامات عقود تأجير - غير متداولة
١٤٣,٥٣٨	١١٦,٣٨١		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
			مخصصات
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩٤,٧٢٤,٩١٧	٧٥,٨١٣,٦٠١	(١٤)	ضريبة الدخل
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٣٤,٧٤٧,٠٢٣	(١٥)	التزامات عقود تأجير - متداولة
١٢٨,٩٢١	١٢٥,٨٥٤	(٢٢)	دائنو توزيعات
٥٠٨,٦٦٩	١٥,٨٠٩,٤٩١		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٢٦,٤٢٣,٢٣٤	١٣٠,٥٠١,٢٤٧		إجمالي الالتزامات
١٢٦,٥٦٦,٧٧٢	١٣٠,٦١٧,٦٢٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات
٧٣٦,٩٤٠,٣٥٨	٧٤٩,١٨١,٥٤٨		

رئيس مجلس الإدارة

محمد زكريا محي الدين

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبدربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة الدورية
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ جنيه مصري	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	
٣٥,٩٨٠,٤٥٧	٥١,٢٤٦,٠٩٣	(١٦)	المبيعات والإيرادات
(٦,٨٤٩,٣٩٩)	(١٣,٤٤٥,٧٩٣)	(١٧)	تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٢٩,١٣١,٠٥٨	٣٧,٨٠٠,٣٠٠		مجمل الربح
(٤,٨٤٨,٣٣٣)	(٤,٩٤٩,٩٢٩)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(١,١٦٧,٤٠٠)	(١,٤٣٣,٦٤٠)		رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٣٧٣,٩٧٩	٢٩٣,٢٠٧		إيرادات تشغيل أخرى
٢٣,٤٨٩,٣٠٤	٣١,٧٠٩,٩٣٨		أرباح التشغيل
٨٤٧,٢٣٩	١,٠٥٠,٢٤٢	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١٨٥,٠٠٠	(٣)	ارباح بيع اصول ثابتة
٣,٩٣٧,٥٨٣	١,٣٩٣,٢٣٤		فوائد دائنة
(١٢,١٧٠)	(١٨,٩٢٦)		فوائد مدينة
٢٨,٢٦١,٩٥٦	٣٤,٣١٩,٤٨٨		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٦,٣٥٨,٩٤٠)	(٧,٦٩١,٥٧٤)	(١٥)	ضرائب الدخل
-	(٨,٣٣٢)		التزامات ضريبية مؤجلة
٢١,٩٠٣,٠١٦	٢٦,٦١٩,٥٨٢		أرباح الفترة
٠,٠٧	٠,٠٩	(١٩)	نصيب السهم في الأرباح

رئيس مجلس الإدارة

محمد زكريا محي الدين



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١,٩٠٣,٠١٦	٢٦,٦١٩,٥٨٢
-	-
<u>٢١,٩٠٣,٠١٦</u>	<u>٢٦,٦١٩,٥٨٢</u>

أرباح الفترة

يضاف / يخصم :

بنود تتعلق بالدخل الشامل

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

إجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	اسهم خزينة جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	
٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	١٢٦,١٦٧,٣١٥	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	(٩٣,٥٩٤,٦٧٤)	٨٨,٩١٤,٩٤٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	-	-	(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	شراء اسهم خزينة
(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات أرباح
٢٦,٦١٩,٥٨٢	٢٦,٦١٩,٥٨٢	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦١٨,٥٦٣,٩٢٠</u>	<u>٢٦,٦١٩,٥٨٢</u>	<u>١٩٩,٧٨١,٤٣٣</u>	<u>٧٠,٢٠٧,٤١٤</u>	<u>(٣٢,٠٤٨,٤١٥)</u>	<u>٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦</u>	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١
٥٦٧,٢١٣,٧٨٤	١٢٢,٤٤٥,٨٧١	٣١,٣٥٨,٦٢١	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	-	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	(١٢٢,٤٤٥,٨٧١)	١٢٢,٤٤٥,٨٧١	-	-	-	محول الى الأرباح المرحلة
(٧,٩٢٨,٩٣٤)	-	-	-	(٧,٩٢٨,٩٣٤)	-	شراء اسهم خزينة
٢١,٩٠٣,٠١٦	٢١,٩٠٣,٠١٦	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٥٨١,١٨٧,٨٦٦</u>	<u>٢١,٩٠٣,٠١٦</u>	<u>١٥٣,٨٠٤,٤٩٢</u>	<u>٥٩,٤٠٥,٣٨٦</u>	<u>(٧,٩٢٨,٩٣٤)</u>	<u>٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦</u>	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٠

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ جنيه مصري	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	ايضاح
٢٨,٢٦١,٩٥٦	٣٤,٣١٩,٤٨٨	
١٩٢,٦٤٩	٢٢٦,١٥٣	(٣)
٣٥,٠٧٢	٣٥,٠٧٢	(٢٢)
-	(١٨٥,٠٠٠)	(٣)
(٨٤٧,٢٣٩)	(١,٠٥٠,٢٤٢)	(٩)
(٣,٩٣٧,٥٨٣)	(١,٣٩٣,٢٣٤)	
١٢,١٧٠	١٨,٩٢٦	
٢٣,٧١٧,٠٢٥	٣١,٩٧١,١٦٣	
(٣٨٤,٢٢٢)	١١,٣٧٥,٦٧٣	
١٢,١٥٩,٥٧٦	(٢,٣٣٥,٣٥٨)	
(١٠,٠٠٠,٠٢٠)	(٢٥,٢٥٠,٠٠٠)	
(٩,٤٦٢,٣٣٣)	(١٨,٩١١,٣١٦)	
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٥)
١٣,٠٣٠,٠٢٦	(٣,١٤٩,٨٣٨)	
(٢٧,٢٢٥)	(٨٧,٩٨٠)	(٣)
-	١٨٥,٠٠٠	(٣)
(٩,٩٩٩,٩٨٠)	-	
٣,٩٣٧,٥٨٣	١,٣٩٣,٢٣٤	
(٦,٠٨٩,٦٢٢)	١,٤٩٠,٢٥٤	
(٧,٩٢٨,٩٣٤)	(٣,١٢٨,٤٢٦)	(١٢)
(٣٥,٩٨٠)	(٣٢,٥٩٤)	
(١٢,١٧٠)	(١٨,٩٢٦)	
(٧,٩٧٧,٠٨٤)	(٣,١٧٩,٩٤٦)	
(١,٠٣٦,٦٨٠)	(٤,٨٣٩,٥٣٠)	
١٦١,٥٥٧,١٩٥	٨٠,٩٨٦,٢٥٤	
١٦٠,٥٢٠,٥١٥	٧٦,١٤٦,٧٢٤	(١٠)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل

إهلاك الأصول الثابتة

استهلاك حق استخدام أصول

أرباح بيع أصول ثابتة

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

فوائد دائنة

فوائد مدينة

التغير في مشروعات الإسكان والتعمير

التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى

التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة

التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

ضرائب دخل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

متحصلات من بيع أصول ثابتة

مدفوعات لزيادة استثمارات في شركة تابعة

فوائد دائنة محصلة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

مدفوعات لشراء اسهم خزينة

مدفوعات في التزام عقود تأجير

فوائد مدينة مدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة

النقدية وما في حكمها - أول الفترة

النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

١ - نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسم شركة أراضي القباري، وفي أول يناير ١٩٦٥ تغير اسم الشركة ليصبح الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥. وقد تم التأشير بالسجل بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

عنوان الشركة المسجل هو ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) – الأزاريطة – الإسكندرية.

الأنشطة الرئيسية التي تقوم بها الشركة هي شراء وبيع وتقسيم الأراضي، إقامة مشروعات المباني للأراض السكنية والساحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير، إقامة مشروعات الإمتداد العمراني، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها، وللشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ يونيو ٢٠٢١.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبية

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

السياسات المحاسبية والإفصاحات

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق، وفي ٢٨ مارس ٢٠١٩ صدر قرار من وزيرة الاستثمار بتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية وإصدار بعض المعايير الجديدة والتي يبدأ العمل بها للفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك وفيما يلي أهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية:

الاعتراف بالإيراد

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيراد من العقود مع العملاء ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) المرتبط بالإيراد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود الانشآت:

ويطلب من المنشأة أن تعترف بالإيراد بصورة تعكس انتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها الى ومن ثم يتطلب هذا المعيار استخدام مدخل السيطرة عند الاعتراف بالإيراد لكي يكون ببساطة من مدخل انتقال المنافع والمخاطر ، كما يتطلب المعيار تحديد العقد (مكتوب أو شفهي) وان يكون له مضمون تجارى ومحدد التزامات الاداء وسعر المعاملة مع الاخذ فى الاعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة ، ويبدأ سريان هذا المعيار فى ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار اعتباراً من عام ٢٠١٩

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

عقود التأجير

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) والخاص بعقود التأجير ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) التأجير التمويلي :

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي علي) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد. ويكون العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل. ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الإقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة إلى أية دفعات أخرى متغيرة، و مبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء، وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير، و أية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقائمة الأرباح أو الخسائر.

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم إستهلاك الأصل المؤجر علي مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم إستهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب، ويتم إثبات الإستهلاك بقائمة الأرباح أو الخسائر. وذلك على النحو التالي:

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل السيطرة للمشتري .

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

يتم إدراج الضريبة الجارية كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأي نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

سنوات

٢٠

مباني وإنشاءات

٤

وسائل نقل وانتقال

٤

عدد وأدوات

٤

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدره لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حاليقانوني أو حكومي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح والخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا توجد معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدثت فيها.

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها طبقا لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الاولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديلا لقيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويُدْرَجُ بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها بنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.

استثمارات في سندات حكومية

يتم إثبات الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحميله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل استثمار على حدة.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٩٠٥,١١٠	٤,٣٨٥,٠٧٥
إضافات	-	-	-	-	٨٧,٩٨٠	٨٧,٩٨٠
استبعادات	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)
في ٣١ مارس ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٩٩٣,٠٩٠	٤,٣١٥,٠٥٥
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣,١٥٧,٧٣٤)
في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	(٣٠,٦٢٥)	-	(١٩٥,٥٢٨)	(٢٢٦,١٥٣)
إهلاك الفترة	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠
استبعادات	-	-	(١١٥,٤٤٦)	(٣٦,١٨٧)	(١,٩٩٧,٩٥١)	(٣,٢٢٥,٨٨٧)
في ٣١ مارس ٢٠٢١	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٠٧٦,٣٠٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,٩٩٧,٩٥١)	(٣,٢٢٥,٨٨٧)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	٩١,٨٧٥	-	٩٩٥,١٣٩	١,٠٨٩,١٦٨
في ٣١ مارس ٢٠٢١	٢,١٥٤	-	٩١,٨٧٥	-	٩٩٥,١٣٩	١,٠٨٩,١٦٨

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٠٨٦,٢٩٥ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.
- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٨).
- يتمثل ارباح بيع الاصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢١ على النحو التالي:

متحصلات من بيع أصول ثابتة	جنيه مصري	١٨٥,٠٠٠
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	جنيه مصري	(١٥٨,٠٠٠)
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	جنيه مصري	١٥٨,٠٠٠
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	جنيه مصري	-
ارباح بيع أصول ثابتة	جنيه مصري	١٨٥,٠٠٠

٣ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٠	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٢٤٤,٥٤٢	٣,٧٢٤,٥٠٧
إضافات	-	-	-	-	٦٦٠,٥٦٨	٦٦٠,٥٦٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٩٠٥,١١٠	٤,٣٨٥,٠٧٥
مجموع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٠٨١,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٠٣,٨٣٩)	(٢,٤٣٦,٦٥٠)
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(٥٩٨,٥٨٤)	(٧٢١,٠٨٤)
إهلاك العام	-	-	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣,١٥٧,٧٣٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	١٢٢,٥٠٠	-	١,١٠٢,٦٨٧	١,٢٢٧,٣٤١
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,١٥٤	-	-	-	-	-

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

٤ - استثمار في شركة تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	نسبة المساهمة	شركة يو دي سي للاستثمار العقاري *
جنيه مصري ٤٩,٩٩٩,٨٦٠	جنيه مصري ٤٩,٩٩٩,٨٦٠	%٩٩,٩٩	
٤٩,٩٩٩,٨٦٠	٤٩,٩٩٩,٨٦٠		

* خلال عام ٢٠٢٠ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر بمبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩% بمبلغ ٤٤,٩٩٩,٩١٠ جنيه مصري وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح اجمالي قيمة الاستثمار ٤٩,٩٩٩,٨٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩%.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	أكثر من عام
جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	سندات حكومية - وزارة المالية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
جنيه مصري ٣٤,٠٤٤,٨٨٢	جنيه مصري ٣٤,٧٢٦,٣٦٨		
٤٦,٣٠٣,٤١٤	٣٤,٢٤٦,٢٥٥		
٨٠,٣٤٨,٢٩٦	٦٨,٩٧٢,٦٢٣		

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	عملاء
جنيه مصري ٩١,٢١٢,١٩٣	جنيه مصري ٩٨,٨٧٧,٨٤٨	يخصم:
(٣,٨٥١,٢٣٠)	(٥,٠٢٩,٩٦٠)	إيرادات مؤجلة
(٦,٦٢٩,٧٧٧)	(٦,٦٢٩,٧٧٧)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٨٠,٧٣١,١٨٦	٨٧,٢١٨,١١١	فوائد مستحقة
٣,٥٢٣,٩١٠	٣,٤٥٣,٥٦٣	تأمينات لدى الغير
٥٥٤,٣٠١	٥٥٤,٣٠١	عهد وسلف عاملين
١,٦٦٤	٥٣,٦٤٤	غطاء خطابات ضمان (ايضاح ٢٠)
١,٣٨٣,٢٤٥	-	المستحق من الوحدة المحلية لمركز مدينة ابو حمص
٣٠١,٨٢٥	٣٠١,٨٢٥	شركة الصرف الصحي *
٥٧,٦٣٤,١٤٨	٥٤,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
٦٣٨,٨٦٤	٨٨٨,٩٠٩	
١٤٤,٧٦٩,١٤٣	١٤٧,١٠٤,٥٠١	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
١٤٤,٢٨٢,٢٦٦	١٤٦,٦١٧,٦٢٤	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

٧- عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ والذي اعطى الى الشركة المتحدة للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحي بالاسكندريه والذي استتبعه الاتفاق معها عن سداد تلك المبالغ بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٩ وفقاً لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شروط الاعتراف بالايراد. ونظراً لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧% سنوياً.

٨- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٥٨,٧٢٥,٩٤٩	٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩
٣٥٨,٧٢٥,٩٤٩	٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩

شركة يو دي سي للاستثمار

٩- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٧٠,٨٥٧	٨٢٢,٤٥٩
٤٦,٠٢٩,٩٣٥	٤٥,٠٢٨,٠٩١
٤٦,٩٠٠,٧٩٢	٤٥,٨٥٠,٥٥٠

محافظ استثمارية
استثمارات وثائق صناديق استثمار

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كالاتي:

١ يناير ٢٠٢١	فروق التقييم	٣١ مارس ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٢٢,٤٥٩	٤٨,٣٩٨	٨٧٠,٨٥٧
٤٥,٠٢٨,٠٩١	١,٠٠١,٨٤٤	٤٦,٠٢٩,٩٣٥
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	١,٠٥٠,٢٤٢	٤٦,٩٠٠,٧٩٢

أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
استثمارات وثائق صناديق الاستثمار

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	٤١,٥١٥,٩٥٧
١,٠٥٠,٢٤٢	٨٤٧,٢٣٩
(٤٦,٩٠٠,٧٩٢)	(٤٢,٣٦٣,١٩٦)
-	-

رصيد أول الفترة / العام
فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
رصيد آخر الفترة / العام
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

١٠- نقدية لدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠,١٤٦,٧٢٤	٣٤,٩٨٦,٢٥٤
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠
٧٦,١٤٦,٧٢٤	٨٠,٩٨٦,٢٥٤

حسابات جارية بالبنوك
ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) *

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٤١,٦٥٧,٩٠٩ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ٢٠).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

١٥ - ضرائب الدخل (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	ضرائب الدخل الجارية
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٣٤,٥٨٤,٥٩٧	٢٧,٠٥٥,٤٤٩	مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٧,٦٩١,٥٧٤	المسدد خلال الفترة / العام
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	-	رصيد آخر الفترة / العام
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٣٤,٧٤٧,٠٢٣	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	ضرائب الدخل المؤجلة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - (إلتزام) - أصل
(٤٧,٩٦٤)	٥,٩٦٢	الحركة خلال الفترة / العام - (إلتزام) - أصل
٥٣,٩٢٦	(٨,٣٣٢)	رصيد آخر الفترة / العام - (إلتزام) - أصل
٥,٩٦٢	(٢,٣٧٠)	

١٦ - المبيعات

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	إيجارات
٣٥,٠٥٩,٢٢٧	٥٠,٨٩٩,٣٩٢	إيرادات أخرى
٤٤٥,٣٨٥	٩,٨١٧	
٤٧٥,٨٤٥	٣٣٦,٨٨٤	
٣٥,٩٨٠,٤٥٧	٥١,٢٤٦,٠٩٣	

١٧ - تكلفة المبيعات

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٨٤٩,٣٩٩	١٣,٤٤٥,٧٩٣	
٦,٨٤٩,٣٩٩	١٣,٤٤٥,٧٩٣	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	مصروفات عمومية وإدارية
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
٣,١٠٨,٩٩٧	٣,٢٧٥,٥٤٨	وقود وزيوت وقوى محرك
٨٣,٤٤٢	٦٠,١٣٧	مصروفات صيانة
٩٩,١٤٨	٧٨,٠٥٧	مصروفات نقل وانتقالات
٢١٤,٢٧١	١٢٨,٧١٦	المساهمة التكافلية
-	١٣٥,٤١٩	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
٩٧,٩٨٦	٥٦,٢١٧	أدوات كتابية
٣٧,٢٨٥	٢٩,١٠٨	مصروفات تأمين
٥٦,٧٢٠	٦٤,١٥١	رسوم واشتراكات
٩١,٧٠٦	٧٢,٣٠٧	قطع غيار ومهمات
١٦,٨٣٤	١٨,٦٦٥	مياه وإنارة
٣,٤٧٨	٩٨٠	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
١٩٢,٦٤٩	٢٢٦,١٥٣	استهلاك حق استخدام أصول (إيضاح ٢٢)
٣٥,٠٧٢	٣٥,٠٧٢	مصروفات أخرى
٨١٠,٧٤٥	٧٦٩,٣٩٩	
٤,٨٤٨,٣٣٣	٤,٩٤٩,٩٢٩	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

١٩ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح على أساس مشروع اقتراضي بقسمة أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦,٦١٩,٥٨٢	٢١,٩٠٣,٠١٦
(٢,٤٥٢,٩٧٦)	(٢,٠٤٩,٧١٠)
(٧٥٨,٨٤٠)	(٣١٠,٧٦٧)
٢٣,٤٠٧,٧٦٦	١٩,٥٤٢,٥٣٩
٢٧٤,٠٦١,٠٠١	٢٨٢,٨٥٥,٠٣٦
<u>٥,٠٠٩</u>	<u>٥,٠٠٩</u>

* تم حساب حصة العاملين، ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة في التوزيع على أساس مشروع توزيع اقتراضي لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

٢٠ - الالتزامات المحتملة

الإرتباطات الرأسمالية
بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لأطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٢,٨٦٤,٨٦٤ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١,٠٠٧,٧٢٢,٠٠٧ جنيه مصري).

خطابات ضمان
بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٢٠٢,٨٦٤,٨٦٤ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٢,٨٦٤,٨٦٤ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٤١,٦٥٧,٩٠٩ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

٢١ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٢، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٥.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات .

ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة القيمة المضافة.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ .
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

٢١ - الموقف الضريبي (تابع)

ج - الضريبة على المرتبات والأجور

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات فى مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات .

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات فى مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات .

هـ - الضريبة العقارية

- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقا للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢٢ - عقود التأجير

١- حق استخدام أصول

مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
٧٠١,٤٤٠	١ يناير ٢٠٢١
٧٠١,٤٤٠	٣١ مارس ٢٠٢١
(٣٨٥,٧٩٢)	مجمع الإستهلاك
(٣٥,٠٧٢)	١ يناير ٢٠٢١
(٤٢٠,٨٦٤)	استهلاك الفترة (إيضاح ١٨)
٢٨٠,٥٧٦	٣١ مارس ٢٠٢١
٣١٥,٦٤٨	صافى القيمة فى ٣١ مارس ٢٠٢١
	صافى القيمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
٧٠١,٤٤٠	١ يناير ٢٠٢٠
٧٠١,٤٤٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٢٤٧,٩٤١)	مجمع الإستهلاك
(١٣٧,٨٥١)	١ يناير ٢٠٢٠
(٣٨٥,٧٩٢)	استهلاك العام (إيضاح ١٨)
٣١٥,٦٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	صافى القيمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

٢- ألتزام عقود التأجير (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧٢,٤٥٩	٢٣٩,٨٦٥
(١٢٨,٩٢١)	(١٢٥,٨٥٤)
<u>١٤٣,٥٣٨</u>	<u>١١٤,٠١١</u>

رصيد ألتزام عقود التأجير

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال الفترة / عام

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر سعر الفائدة

ب) مخاطر الائتمان

ج) مخاطر العملة

د) مخاطر اداره رأس المال

هـ) مخاطر السيولة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتنع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغيير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

وبعد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على أن لا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من طرفافات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية ولا يوجد لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٣٣٨,٩٤٤,٥٩١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٧٨,٩١٢,٥١٦ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويُلخّص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهرى للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أوصافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية للعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء

الأعمار الإنتاجية للآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٢٥ - أحداث هامة

- أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبه المصريه الصادره بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبه الجديده وتعديلات علي بعض المعايير القائمه والتي تم نشرها بالجريده الرسميه بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩.

- بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تأجيل تطبيق معايير المحاسبه المصريه الجديده والتعديلات المصاحبه لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم الماليه (الربع سنويه) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم الماليه السنويه لهذه الشركات في نهاية السنه الماليه المنتهيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهايه العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقه واثارها المحاسبية إن وجدت.

- بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠ قرر رئيس مجلس الوزراء بتعديل المادة الأولى من القرار ٦٩ لسنة ٢٠١٩ باستبدال عبارة ١ يناير ٢٠٢١ بدلا من ١ يناير ٢٠٢٠ ايما وردت بمعايير المحاسبه المصريه ارقام ٤٧،٤٨،٤٩ ليصبح بداية تطبيق المعايير سالفه الذكر بداية من عام ٢٠٢١. وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر لكلا من معيار رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء، والمعيار رقم (٤٩) عقود التأجير