



Arab Group for Accounting Consultations
Auditors & financial consultants

أجسك

المجموعة العربية للإستشارات المحاسبية
محاسبون ومراجعون قانونيون ومستشارون ماليون

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقارى
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية وتقرير الفحص المحدود عنها
فى 30 يونيو 2021

الفهرس

البان

رقم الصفحة

1	تقرير الفحص المحدود
2	قائمة المركز المالى فى 30 يونيو 2021
3	قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2021
4	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2021
5	قائمة التغير فى حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2021
6	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2021
19 - 7	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2021

تقرير الفحص المحدود

إلى السادة / مساهمي شركة آراب للتنمية والإستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة لشركة آراب للتنمية والإستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" خاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 وتعديلاتها المتمثلة في قائمة المركز المالي في 30 يونيو 2021 وكذا قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغير في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الاخرى والادارة هي المسؤولة عن اعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في ايداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (2410) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمتشأة والمودى بمعرفة مراقب حساباتها " ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل اسنفسارات بصورة اساسية من اشخاص مسئولين عن الامور المالية والمحاسبية ، وتطبيق اجراءات تحليلية ، وغيرها من اجراءات 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 الامور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

الإستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المرفقه لا تعبر بعداله ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة آراب للتنمية والإستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في 30 يونيو 2021 وعن اداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

القاهرة في : 10 أغسطس 2021

مراقب الحسابات

أ.د. / أحمد فرغلى محمد حسن

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

مراقب حسابات اشركات المساهمة

سجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزي برقم (9)

سجل مراقبي لحسابات الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (35)

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين

زميل جمعية الضرائب المصرية

عضو اتحاد لمحاسبين والمراجعين العرب

س.م.د (4005)



١٥ شارع رشدى - باب اللوق - القاهرة.

تليفون: ٢٣٩٥٥٢٠٧ - ٢٣٩٥٦٠٤٦ - ٢٣٩٢١٣٢٧ فاكس: ٠٠٢٠٢٢٣٩٥٥٢٠٨

15 Roshdy St., Bab Ellook, Cairo

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 ديسمبر 2020	30 يونيو 2021	إيضاح	
			الأصول طويلة الأجل
1,879,750	1,832,419	5 - 3/3	أصول ثابتة بالصافي
4,610,431	4,564,327	6 - 3/4	الإستثمار العقاري بالصافي
6,490,181	6,396,746		مجموع الأصول طويلة الأجل
			الأصول المتداولة
332,530	1,008,847	7 - 3/9	النقدية وما في حكمها
1,389,397	1,164,397	8 - 3/7	العملاء واوراق قبض
5,150,755	5,208,685	9 - 3/8	مدينون و ارصدة مدينة اخرى
7,644,767	8,232,051	10 - 3/5	أعمال تحت التنفيذ
14,095,049	13,785,939	11 - 3/5	مخزون مشروعات عقارية
11,422,108	12,127,148	12	إنفاق على عمليات مشتركة
40,034,605	41,527,067		مجموع الأصول المتداولة
46,524,786	47,923,813		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
29,574,923	29,574,923	13	رأس المال المدفوع
689,862	748,112	3/13	الإحتياطي القانوني
4,828,185	5,934,937		الأرباح المرحلة
1,165,002	193,774		صافي ربحالفترة
36,257,972	36,451,746		مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
381,428	400,863	14	التزامات ضريبية مؤجلة
381,428	400,863		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
9,541,826	11,024,917	15 - 3/12	الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى
343,560	46,287		ضرائب دخل مستحقة
9,885,386	11,071,204		مجموع الالتزامات المتداولة
10,266,814	11,472,067		مجموع الإلتزامات
46,524,786	47,923,813		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

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

- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة 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 30 يونيو 2021

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

30 يونيو 2020	30 يونيو 2021	إيضاح	
5,763,268	1,706,442	16 - 3/14	إيرادات النشاط
			يخصم
(3,911,017)	(879,059)	17	تكلفة النشاط
1,852,251	827,382		صافي الربح من النشاط
			يخصم
(457,270)	(490,236)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(37,200)	(27,200)		بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(53,274)	(50,450)		اهلاكات الأصول الثابتة
1,304,507	259,496		صافي ربح الفترة قبل الضرائب
			يضاف (يخصم)
(323,216)	(46,287)		ضريبة الدخل
(19,917)	(19,435)		الضريبة المؤجلة
961,374	193,774		صافي ربح الفترة بعد الضرائب
0.0163	0.0033	19 - 3/17	نصيب السهم من صافي الربح

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

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف



(Handwritten signature in blue ink)

(Handwritten signature in blue ink)

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل الشامل - عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

<u>30 يونيو 2020</u>	<u>30 يونيو 2021</u>	
961,374	193,774	صافي ربحالفترة
-	-	يضاف:
-	-	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>961,374</u>	<u>193,774</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 الإدارة 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 30 يونيو 2021

الإجمالي	صافي الربح	الإرباح المرحلة	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)
35,633,205	1,993,734	3,474,372	590,175	29,574,923	الرصيد في 1 يناير 2020
-	(1,993,734)	1,993,734	-	-	الإرباح المرحلة
-	-	(99,687)	99,687	-	الاحتياطي القانوني بنسبة 5% صافي الربح
961,374	961,374	-	-	-	الرصيد في 30 يونيو 2020
36,594,579	961,374	5,368,420	689,862	29,574,923	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
36,257,972	1,165,002	4,828,185	689,862	29,574,923	الإرباح المرحلة
-	(1,165,002)	1,165,002	-	-	الاحتياطي القانوني بنسبة 5% تسويات على الإرباح المرحلة
58,250	-	-	58,250	-	صافي الربح
(58,250)	-	(58,250)	-	-	الرصيد في 31 مارس 2021
193,774	193,774	-	-	-	
36,451,746	193,774	5,934,937	748,112	29,574,923	

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

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف



عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس



رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب



(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

30 يونيو 2020	30 يونيو 2021	إيضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
1,304,506	259,496	صافي الربح قبل الضرائب
		تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
100,319	96,555	اهلاك
1,404,825	356,051	ربح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل
(120,070)	(587,285)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
(35,404)	309,110	التغير في مخزون مشروعات عقارية
(1,303,501)	(705,040)	التغير في إنفاق على عمليات مشتركة
630,000	225,000	التغير في العملاء وأوراق القبض
(385,455)	(57,930)	التغير في المدينون و الإرصدة المدينة الأخرى
1,104,563	1,483,091	التغير في الدائنون و الإرصدة الدائنة الأخرى
(10,000)	-	التغير في أوراق الدفع
(37,618)	(343,560)	التغير في التزامات ضريبية مستحقة
1,247,340	679,437	التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(540,107)	-	ضرائب دخل مدفوعة
707,233	679,437	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	(3,120)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	(3,120)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
707,233	676,317	صافي التغير في النقدية و ما في حكمها خلال الفترة
99,163	332,530	النقدية و ما في حكمها في أول الفترة
806,396	1,008,847	النقدية و ما في حكمها في نهاية الفترة

5

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

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف



(Handwritten signature of Balal Mohamed Mours)

(Handwritten signature of Youssef Adel Youssef)

(1) نبذة عن الشركة:

1/1 نشأة الشركة:

- تأسست شركة اراب للتنمية والاستثمار العقارى - 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 العقارى 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.

(2) أسس إعداد القوائم المالية:

1/2 الالتزام 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 والذى يمثل عملة التعامل الأساسية للشركة.

2/4 إصدار القوائم المالية:

- تم اعتماد إصدار القوائم المالية للفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2021 من مجلس إدارة الشركة فى 10 أغسطس 2021.



2/5 استخدام التقديرات والحكم الشخصي:

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها. تمثل نتائج التقديرات والإفتراضات 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 والإفتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه السنة فقط، أو في فترة التغيير 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 الاعتراف 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 الاعتراف بها. وبالمثل عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة إستيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف 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 متناقص طبقا للعمر الافتراضى للأصل على النحو التالي:



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

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 الإسترادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن إضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال، القيمة الإسترادية 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 الاصل 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 تحقق 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 وفي القياس اللاحق نظهر 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 كاللتزام 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 المسنقيلية المطلوبة لتسوية الإلتزام.

3/12 الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى:

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

3/13 الإحتياطي القانونى:

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

3/14 الإيرادات:

- تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله 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 هذااليراد .

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

- 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 فى

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

3/15 المصروفات:

- يتم الإقراراف 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 وتعديلاتها.

أ- ضرائب الدخل الجارية

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

ب- ضرائب الدخل المؤجلة

- ويتم الإقراراف 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 الإقراراف 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 العاد.



3/18القطاعات 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.

3/19مزاي العاملين:

أ- نظام التأمينات والمعاشات

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

ب- حصة العاملين فى الأرباح

- تدفع الشركة حصة للعاملين فى الأرباح بواقع 10% من صافى ربح السنة بعد خصم الإحتياطي القانوني 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:

4/1عناصر المخاطر المالية:

- تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة إلى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في 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 المالي للشركة. لا تستخدم الشركة أي 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 في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقبلا بالنسبة للعملاء فإن الترتيبات القانونية والسندات 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 فى تغيير اسعار الفائدة التى قد يكون لها تأثير على نتائج العمليات ويعتبر هذا الخطر محدود حيث تقوم الشركة بالتفاوض على أسعار الفائدة المرتبطة بالحسابات الجارية والودائع البنكية ، ومما يخفض هذا الخطر أيضاً عدم وجود تسهيلات ائتمانية 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 الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة التزامات الشركة الجارية ونظراً للطبيعة الديناميكية للأنشطة الأساسية للشركة ، فإن إدارة الشركة تهدف إلى الإحتفاظ بمرونة فى التمويل من خلال الإحتفاظ بنقدية وما فى 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 التى 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 إجمالى الإلتزامات إلى إجمالى حقوق الملكية.



سركة ارباب للتنمية والاستثمار العقاري - "سركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عنالفترةالمنتهية في 30 يونيو 2021
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(5) الأصول الثابتة:

الإجمالي	سيارات	حاسب الى	اجهزة ومعدات	اثاث وتجهيزات	المقر الإدارى
2,607,686	85,300	20,475	937,599	325,920	1,238,392
3,120	-	-	3,120	-	-
2.607.686	85.300	20.475	937.599	325.920	1.238.392
727,936	47,315	10,153	510,291	107,774	52,405
50,450	4,748	645	26,556	6,641	11,860
778.386	52.063	10.798	536.847	114.415	64.265
1,832,419	33,237	9,678	403,872	211,505	1,174,128
1,879,750	37,985	10,322	427,308	218,146	1,185,987

التكلفة :

في 1 يناير 2021

الإضافات خلال الفترة

في 30 يونيو 2021

مجموع الإهلاك :

في 1 يناير 2021

إهلاك الفترة

في 30 يونيو 2021

صافي القيمة الدفترية:

في 30 يونيو 2021

في 31 ديسمبر 2020



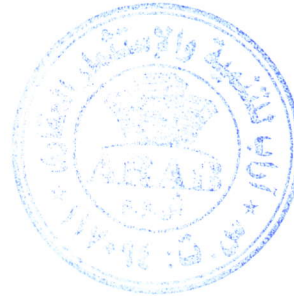
شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري- " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عنالفترةالمالية المنتهية في 30 يونيو 2021
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(6) الإستثمار العقارى بالضافى:

مبانى	التكلفة:
5,377,207	فى 1 يناير 2021
<u>5,377,207</u>	فى 30 يونيو 2021
	<u>مجمع الاهلاك:</u>
766,776	فى 1 يناير 2021
46,104	اهلاك الفترة
<u>812,880</u>	فى 30 يونيو 2021
	صافى القيمة الدفترية:
<u>4,564,327</u>	فى 30 يونيو 2021
<u>4,610,431</u>	فى 31 ديسمبر 2020

(7) النقدية وما فى حكمها:

30 يونيو 2021	31 ديسمبر 2020	
938,872	213,105	بنوك عملة محلية
69,975	119,425	الصندوق
<u>1,008,847</u>	<u>332,530</u>	



(8) العملاء وأوراق القبض:

30 يونيو 2021	31 ديسمبر 2020	
744,397	1,389,397	العملاء
420,000	-	أوراق القبض
<u>1,164,397</u>	<u>1,389,397</u>	

(9) المدينون والارصدة المدينة الاخرى:

30 يونيو 2021	31 ديسمبر 2020	
5,200	2,200	تأمينات لدى الغير
57,966	3,038	عهد وسلف عاملين
4,655,517	4,655,517	ضمان أعمال
490,002	490,000	مدينون متنوعون
<u>5,208,685</u>	<u>5,150,755</u>	

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري- " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عنالفترةالمالية المنتهية في 30 يونيو 2021
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(10) أعمال تحت التنفيذ:

<u>31 ديسمبر 2020</u>	<u>30 يونيو 2021</u>	
5,572,459	5,929,425	مشروع العبور الخاص بالقوات المسلحة
2,072,308	2,302,626	مشروع كيان الخاص بالقوات المسلحة
7,644,767	8,232,051	

- تتمثل الاعمال فى المشاريع التى 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>30 يونيو 2021</u>	
651,433	651,433	برج لؤلؤة النيلبينها
6,865,720	7,474,451	اعمال تحت التنفيذ التجمع
6,577,896	5,660,055	شقق بنها
14,095,049	13,785,939	

(12) أنفاق على عملية مشتركة:

<u>31 ديسمبر 2020</u>	<u>30 يونيو 2021</u>	
5,786,422	6,491,462	ارض بنها *
5,635,686	5,635,686	ارض التجمع الخامس **
11,422,108	12,127,148	



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

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

شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(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 " موزعا 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 سامي محمد نصر	10,478,640	5,239,320	17.715%
محمد العزب سعد أحمد خطاب	5,531,679	2,765,840	9.352%
عمرو احمد محمد حسانين	4,378,195	2,189,097	7.402%
اسامة عامر عبد المجيد هلال	4,305,825	2,152,912	7.280%
مساهمون آخرون	34,455,339	17,227,753	58.251%
الإجمالي	59,149,846	29,574,923	100%

(14) الضريبة المؤجلة:

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة الناشئة عن وجود بعض الفروق المؤقتة الناتجة عن اختلاف السنه الزمنية التي يتم فيها الاعتراف بقيمة الاصول والالتزامات بين كل من القواعد الضريبية المعمول بها وبين الاسس المحاسبية التي 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 المالي وتمثل فيما يلي :

التزام	30 يونيو 2021	31 ديسمبر 2020
الاصول الثابتة [الإهلاك المحاسبي - الإهلاك الضريبي] × 22.5 %	19,435	20,583
الضريبة المؤجلة عن الأعوام السابقة	381,428	360,845
صافي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام	400,863	381,428

(15) الدائنون والارصدة الدائنة الأخرى:

الدائنون والارصدة الدائنة الأخرى	30 يونيو 2021	31 ديسمبر 2020
دائنون - سعيد محمد ذكي	19,889	19,889
جمعية ليدس	-	13,661
دائنو ودائع مرافق	445,000	375,000
دائنو حجز وحدات بنها	4,145,000	3,370,000
دائنو حجز وحدات التجمع	5,495,000	5,325,000
ايرادات مقدمة	825,402	308,561
مصروفات مستحقة	90,410	102,128
ضريبة الدمغة	-	2,800
ضرائب كسب العمل	4,216	24,787
	11,024,917	9,541,826



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري- " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عنالفترةالمالية المنتهية في 30 يونيو 2021
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

16) الإيرادات:

<u>30 يونيو 2020</u>	<u>30 يونيو 2021</u>
442,652	473,642
-	1,000,000
5,320,616	232,800
5,763,268	1,706,442

إيرادات تأجير المبنى للبنك الأهلي المصري
إيرادات من بيع وحدة (92)
عمارات العبور

17) تكلفة الإيرادات:

<u>30 يونيو 2020</u>	<u>30 يونيو 2021</u>
27,080	-
47,045	46,104
-	832,955
3,836,892	-
3,911,017	879,059

شقق بنها
اهلاك الأستثمار العقاري
تكلفة بيع الوحدة رقم (92)
عمارات العبور

18) مصروفات عمومية وإدارية:

<u>30 يونيو 2020</u>	<u>30 يونيو 2021</u>
157,300	93,900
	90,000
21,930	24,815
1,690	4,892
7,500	15,000
6,980	11,000
7,883	7,980
112,929	107,367
55,400	27,836
71,251	102,045
14,408	5,402
457,271	490,236



مرتبات
مرتبات أعضاء مجلس الإدارة
تأمينات إجتماعية
مصروفات بنكية
اتعاب مهنية
اتعاب محاماه
تليفونات وكهرباء وغاز
رسوم
نشر وإعلانات
متنوعة
المساهمة التكافلية

19) نصيب السهم من صافى الربح:

<u>30 يونيو 2020</u>	<u>30 يونيو 2021</u>
961,374	193,774
59,149,846	59,149,846
0.0163	0.0033

صافى الربح
يقسم
متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
نصيب السهم من صافى 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 (00-199-2853-5) 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 2020.

ثانيا : الموقف من ضريبة القيمة المضافة :

- 1- الشركة مسجلة بضرائب القيمة المضافة تحت رقم 372-06-06-706 مأمورية ضرائب مبيعات مدينة نصر .

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

عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف

