

شركة يوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحى
" شركة مساهمة مصرية "
القوائم المالية
وتقرير مراقب الحسابات عليها
عن السنة المالية المنتهية
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١



(مكتب هشام سامى)
(محاسبون قانونيون ومستشارون)

تقرير مراقب الحسابات

الى السادة المساهمين / بشركة يوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحى

" شركة مساهمة مصرية "

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية لشركة يوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحى - شركة مساهمة مصرية المتمثلة فى قائمة المركز المالى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية وملخص السياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى فى ذلك التاريخ.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصر مسنوليتنا فى إبداء الرأى على هذه القوائم المالية فى ضوء مراجعتنا لها. وفيما عدا الأثر الذى قد يترتب على الفقرة المبينه أدناه فحقد تم مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات فى القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التى تم إختيارها على الحكم الشخصى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية فى المنشأة وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التى أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية. وإننا نرى أن أدلة المراجعة التى قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

وقد تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمعرفة مراقب حسابات آخر ، وقد اصدر تقريره المؤرخ في ٩ فبراير ٢٠٢١ برأى متحفظ على القوائم المالية للشركة كما يلي :-

لم يتم موافقتنا بمصادقة على أرصدة حسابات كلاً من جارى إتحاد شاغلى منتج يوتوبيا "فيلات" "يوتوبيا سيتى" والبالغ أرصدهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على التوالى مدين بمبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه، مدين بمبلغ ٥٣ ١٤٥ جنيه.

أسباب الرأى المتحفظ

لم يتم موافقتنا بمصادقة على أرصدة حسابات كلاً من جارى إتحاد شاغلى منتج يوتوبيا "فيلات" "يوتوبيا سيتى" والبالغ أرصدهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على التوالى مدين بمبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه، مدين بمبلغ ٤٥ .٥٦ جنيه.

الرأى المتحفظ

وفيما عدا الأثر الذى قد يترتب على الفقرة المبينه اعلاه فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها اعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، وعن أداها المالى وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مكتب
محاسبون قاتيون ومستشارون
مكتبة
محاسبون قاتيون ومستشارون

القاهرة في ٢١ فبراير ٢٠٢٢ .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٦٨ ٩١٢	٧٣ ٠٠٠	(٤ ، ٢/٣)	الأصول الثابتة (بالصافي)
١٤٢ ٥٠٨	٧٥٦ ٢٦٤	(٥ ، ٤/٣)	الاستثمارات العقارية (بالصافي)
٥ ٦٦١ ٦٦٠	٥ ٣٤٦ ٤٠٩	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي)
٥٦٦ ٨٠٤	٥٤٩ ٠٠٣	(٢١ ، ١٨/٣)	الأصول الضريبية المؤجلة
<u>٦ ٤٣٩ ٨٨٤</u>	<u>٦ ٧٢٤ ٦٧٦</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
-	٣٠٠ ٠٠٠	(٦/٣)	وحدات تامة معدة للبيع
٢٨ ٠٨٦ ٠٨٤	٢٥ ٦٨٥ ٨٨٠	(٧ ، ٥/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٧ ٠٩٠ ٩٤٥	٥ ١١٧ ١٨١	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي)
٦٠ ٢٠١	٤٠ ٥٥١	(٩)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
١٤٢ ٨٥٧	١٥٤ ٢٣٢	(١٠)	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٤ ٠٧٣ ٤٣٧	١١ ٥٥٣ ٤٦٧	(١١ ، ١٠/٣)	النقدية بالبنوك والصندوق
<u>٣٩ ٤٥٣ ٥٢٤</u>	<u>٤٢ ٨٥١ ٣١١</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٤٥ ٨٩٣ ٤٠٨</u>	<u>٤٩ ٥٧٥ ٩٨٧</u>		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية والالتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤ ٥٨٣ ٨١٢	٤ ٨٨٠ ٥١٩	(١٣/٣)	الإحتياطي القانوني
٥ ٨١٧ ٥٠٤	٤ ٣٧٤ ٢٦٠		الأرباح المرحلة
٢ ٩٦٧ ٠٦٩	٢ ٦٤١ ٦٥٤		أرباح العام
<u>٢٨ ٣٦٨ ٣٨٥</u>	<u>٢٦ ٨٩٦ ٤٣٣</u>		إجمالي حقوق الملكية
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
-	٩٩٤ ٠٠٠	(١٤/٣)	فوائد مؤجلة طويلة الأجل
<u>-</u>	<u>٩٩٤ ٠٠٠</u>		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصص المطالبات
٦ ٠٥٠ ٦٧٥	-	(١٤)	دائنو تعاقدات حجز
٧١٨ ١٧٥	٢٤٨ ٥٧٠	(١٥)	الموردون والمقاولون
٥ ٤٣٢ ٧٣٤	١٥ ٧٩٧ ٥٤٠	(١٦)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٨٢٣ ٤٣٩	١ ١٣٩ ٤٤٤	(٢٢ ، ١٨/٣)	ضرائب الدخل المستحقة
<u>١٧ ٥٢٥ ٠٢٣</u>	<u>٢١ ٦٨٥ ٥٥٤</u>		إجمالي الإلتزامات المتداولة
<u>٤٥ ٨٩٣ ٤٠٨</u>	<u>٤٩ ٥٧٥ ٩٨٧</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

* تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

رئيس

مجلس الإدارة

احمد عزالدين احمد

نائب رئيس

مجلس الإدارة

سليخ احمد عبدالله



المدير المالي

للشركة

أحمد دياب طنطاوي

الدياب

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)

عن السنة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح رقم	العمليات المستمرة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨ ٨٧٣ ٠٠٠	٩ ٧٧١ ١٤٥	(أ/١٤/٣)	إيرادات النشاط
-	٤١ ٧٥٠	(ب/١٤/٣)	إيراد ايجار تشغيلي
			(يخصم):
(٤ ٦٣٩ ٩١٩)	(٣ ٩١٠ ٧٦٠)	(أ/١٥/٣)	صافي تكلفة العمليات
-	(٥ ٩٨٩)	(٥ ، ب/١٥/٣)	إهلاكات الأستثمار العقاري
<u>٤ ٢٣٣ ٠٨١</u>	<u>٥ ٨٩٦ ١٤٦</u>		مجمل ربح النشاط
			يضاف / (يخصم):
٥٤٧ ٥٢٤	٢٨٨ ٨٢٤		إيرادات متنوعة
١٢٨ ٦٨٤	٨٢ ٨٤٦	(٣ / ١٤ / ج ، د)	فوائد دائنة
(١٨ ٧١٤)	(١٧ ٥٩٦)		(خسائر) فروق عملة
(١ ٠٨٠ ٤٣٠)	(١ ٤٠٣ ٧٨٧)	(١٧ ، ١٦/٣)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٠ ٦٣٨)	(١٧ ١٠١)	(٤ ، ج/٢/٣)	إهلاكات الاصول الثابتة
(١٠ ٤٧٣)	(٤ ٣٧١)	(٥ ، ٤/٣)	إهلاكات الأستثمار العقاري
-	٨٧ ٢٥٢		أرباح رأسمالية
-	١٢٣ ٨٢٥	(٥)	ارباح بيع استثمار عقارى
-	(١ ٢٣٧ ١٣٩)	(٨ ، ٦ ، ٨/٣)	الانخفاض فى قيمة العملاء واوراق القبض
<u>٣ ٧٨٩ ٠٣٤</u>	<u>٣ ٧٩٨ ٨٩٩</u>		صافى أرباح العام قبل الضرائب
			يضاف / (يخصم):
(٨٢٣ ٤٣٩)	(١ ١٣٩ ٤٤٤)	(٢٢ ، ١٨/٣)	ضريبة الدخل عن العام
١ ٤٧٤	(١٧ ٨٠١)	(٢١ ، ١٨/٣)	الضريبة المؤجلة
<u>٢ ٩٦٧ ٠٦٩</u>	<u>٢ ٦٤١ ٦٥٤</u>		صافى ارباح العام
<u>٠,٧٧</u>	<u>٠,٦٦</u>	(١٨ ، ١٩/٣)	نصيب السهم فى الأرباح

*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

<u>٢٠٢٠</u>	<u>٢٠٢١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٩٦٧ ٠٦٩	٢ ٦٤١ ٦٥٤	ارباح العام
-	-	<u>بنود الدخل الشامل الاخر :-</u>
<u>٢ ٩٦٧ ٠٦٩</u>	<u>٢ ٦٤١ ٦٥٤</u>	بنود الدخل الشامل الأخر
		<u>إجمالي الدخل الشامل عن العام</u>

*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٣ ٧٨٩ ٠٣٤	٣ ٧٩٨ ٨٩٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافى أرباح العام قبل الضرائب
			تسويات لمطابقة صافى أرباح العام
			مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٠ ٦٣٨	١٧ ١٠١	(٤ ، ٢/٣)	إهلاك الاصول الثابتة
١٠ ٤٧٣	١٠ ٣٦٠	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ٥)	إهلاك استثمار عقارى
-	(٨٧ ٢٥٢)		(أرباح) رأسمالية
-	(١٢٣ ٨٢٥)	(٥)	(أرباح) بيع استثمار عقارى
-	١ ٢٣٧ ١٣٩	(٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	الانخفاض فى قيمة العملاء واوراق القبض
٣ ٨١٠ ١٤٥	٤ ٨٥٢ ٤٢٢		ربح العام بعد التسويات
			التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
٢ ٧٥٩ ٨٢١	(٦٧١ ٥١٥)	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
٢ ١٧١ ٠٤١	(٣٠٠ ٠٠٠)	(٦/٣)	التغير فى وحدات تامة معدة للبيع
(١ ٧١٨ ٢٣١)	١ ٧٢٩ ٩١٣	(٧ ، ٥/٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
١ ٢٠٢ ٤١٢	١ ٧١٧ ٥٤١	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء و أوراق القبض قصيرة الاجل
٤٩٢ ٩٩٩	١٩ ٦٥٠	(٩)	التغير فى الموردين و المقاولين دفعات مقدمة
(٤٩ ٩٣٠)	(١١ ٣٧٥)	(١٠)	التغير فى المدينين و الأرصدة المدينة الاخرى
(٣ ٤٤٢ ٣٤١)	(٦ ٠٥٠ ٦٧٥)	(١٤)	التغير فى دائنو تعاقدات حجز
٢٢٤ ٧١٢	(٤٦٩ ٦٠٥)	(١٥)	التغير فى الموردين و المقاولين
(١ ٩١٢ ٧٤٠)	١١ ٣٥٨ ٨٠٦	(١٦)	التغير فى الدائنين و الأرصدة الدائنة الاخرى
(٦٤٣ ٦٩٤)	(٨٢٣ ٤٣٩)	(١٨/٣)	المسدد عن ضرائب الدخل
٢ ٨٩٤ ١٩٤	١١ ٣٥١ ٧٢٣		صافى النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
-	١٧٠ ٠٠٠	(٥ ، ٤/٣)	مقبوضات من بيع إستثمار عقارى
-	١١٧ ٠٨٣	(٤ ، ٢/٣)	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(٢٦ ٧١٥)	(٥١ ٠٢٠)	(٤ ، ٢/٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٢٦ ٧١٥)	٢٣٦ ٠٦٣		صافى النقدية المتاحة من (المستخدمة فى) أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٤ ٧٧٥ ٨١٥)	(٤ ١٠٧ ٧٥٦)		توزيعات الأرباح
(١٥٩ ٤٠٧)	-		صافى التسويات النقدية علي الأرباح المرحلة
(٤ ٩٣٥ ٢٢٢)	(٤ ١٠٧ ٧٥٦)		صافى النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل
(٢ ٠٦٧ ٧٤٣)	٧ ٤٨٠ ٠٣٠		صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال العام
٦ ١٤١ ١٨٠	٤ ٠٧٣ ٤٣٧		النقدية و ما فى حكمها فى أول العام
٤ ٠٧٣ ٤٣٧	١١ ٥٥٣ ٤٦٧	(١١ ، ١٠ / ٣)	النقدية و ما فى حكمها فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	الإحتياطي القانوني	رأس المال	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٠.٣٣٦.٥٣٨	٢.٣٣٢.٦١٢	٨.٦٥٣.٣٧٥	٤.٣٥٠.٥٥١	١٥.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	(٢.٣٣٢.٦١٢)	٢.٣٣٢.٦١٢	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	(٢٣٣.٢٦١)	٢٣٣.٢٦١	-	المحول للإحتياطي القانوني
(٤.٧٧٥.٨١٥)	-	(٤.٧٧٥.٨١٥)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٩
(١٥٩.٤٠٧)	-	(١٥٩.٤٠٧)	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
٢.٩٦٧.٠٦٩	٢.٩٦٧.٠٦٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٢٨.٣٦٨.٣٨٥	٢.٩٦٧.٠٦٩	٥.٨١٧.٥٠٤	٤.٥٨٣.٨١٢	١٥.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
-	(٢.٩٦٧.٠٦٩)	٢.٩٦٧.٠٦٩	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	(٢٩٦.٧٠٧)	٢٩٦.٧٠٧	-	المحول للإحتياطي القانوني
(٤.١٠٧.٧٥٦)	-	(٤.١٠٧.٧٥٦)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢٠ *
(٥.٨٥٠)	-	(٥.٨٥٠)	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
٢.٦٤١.٦٥٤	٢.٦٤١.٦٥٤	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٢٦.٨٩٦.٤٣٣	٢.٦٤١.٦٥٤	٤.٣٧٤.٢٦٠	٤.٨٨٠.٥١٩	١٥.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* طبقاً لقرار التوزيع والذي تم إقراره بالجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢١ .

*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- عام :

أ- نبذة عن الشركة

تأسست شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي " شركة مساهمة مصرية " وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية . وقد تم تسجيل الشركة بالسجل التجارى تحت رقم ٢٨١٨ بتاريخ ١٩٩٩/٤/٢١ .

ب- غرض الشركة

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية وإنشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعة لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الاعمال ، مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة، والاستشارات فيما عدا القانونية.

ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الواجه مع الشركات وغيرها التى تزاول اعمالاً شبيهه لاعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها ان تتدمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلتحق بها .

ج- المركز العام والفرع الادارى للشركة

المركز العام : تريبو توبيا امام مدينة السينما- مدينة ٦ اكتوبر- الجيزة .

الفرع الادارى : ٣٦ شارع نادى الصيد - الدقى - الجيزة .

د- القيد بالبورصة

تم قيد اسهم الشركة ببورصة النيل اعتباراً من ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩.

هـ- مدة الشركة

المدة المحددة للشركة هي خمس وعشرون سنة، تبدأ من تاريخ إكتساب الشركة الشخصية الاعتبارية لها أى تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى.

و- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢١ فبراير ٢٠٢٢ .

٢- أسس إعداد القوائم المالية :

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

ب- التغيرات في السياسات والتقدير المحاسبية

في ٢٨ مارس ٢٠١٩ ، أصدرت وزيرة الاستثمار قرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ ، بتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية ، والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة ، هذا وتم نشر هذه التعديلات في معايير المحاسبة في الجريدة الرسمية بتاريخ ٧ أبريل ٢٠١٩ ، وفى ١٢ إبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تأجيل تطبيق التعديلات في معايير المحاسبة المصرية وادراج الاثر المجمع بالقوائم المالية التي تنتهى في عام ٢٠٢٠ وما بعدها ، ثم صدر قرار رئيس مجلس الوزراء في ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠ برقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ بتأجيل تطبيق تعديلات معايير المحاسبة المصرية للعام المالي الذى يبدأ في اول يناير ٢٠٢١ ، و تتلخص أهم التعديلات فيما يلى :-

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ (الادوات المالية)

اسم المعيار

طبيعة التغيير

- معيار المحاسبة المصرية رقم ٤٧ يتناول تصنيف وقياس وإلغاء الاعتراف بالأصول المالية والالتزامات المالية، ويدخل قواعد جديدة لمحاسبة التغطية ونموذج اضمحلال القيمة الجديدة للأصول المالية.
 - قامت الشركة بمراجعة اصولها والتزاماتها المالية، وهي تتوقع التأثير أدناه من تطبيق المعيار الجديد.
- تتكون الاصول المالية للشركة مما يلي:

- العملاء واوراق القبض.

- النقدية وما في حكمها.

التأثير

- إن العملاء وأوراق القبض هي أدوات دين مصنفة حالياً على أنها أصول متداولة وغير متداولة ويتم قياسها بالتكلفة المستهلكة بموجب معيار المحاسبة المصرية رقم ٢٦. وقد قدرت الشركة على أنها تلبى شروط التصنيف بالتكلفة المستهلكة وفقاً لمعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٧، حيث أنها تدفقات نقدية من الدفعات الاصلية والفائدة فقط، ويتمثل نموذج أعمال الشركة في الاحتفاظ بأدوات الدين وتحصيلها.
- تم الاخذ في الاعتبار التأثير على تسجيل الشركة للالتزامات المالية، حيث تؤثر المتطلبات الجديدة على تسجيل الالتزامات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة.
- تم تحويل قواعد إلغاء الاعتراف من معيار المحاسبة المصرية ٢٦ (الادوات المالية): (القياس والاعتراف) ولم يتم تغييرها.
- ويقر نموذج اضمحلال القيمة الجديدة الاعتراف بمخصصات انخفاض القيمة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة عوضاً عن خسائر الائتمان المتكبدة فقط، كما هو الحال وفقاً لمعيار المحاسبة المصرية رقم ٢٦. وينطبق على الاصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر وأصول العقد بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيرادات من العقود المبرمة من العملاء).
- كما يقدم المعيار الجديد شروط موسعة للإفصاح وتغييرات في العرض ومن المتوقع أن تعمل على تغيير طبيعة وحجم إفصاحا الشركة فيما يخص أدواتها المالية لا سيما في السنة التي يتم فيها تطبيق المعيار الجديد.
- وقد قامت الشركة بالتطبيق الكامل للمعيار على قوائمها المالية.

معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ " الإيرادات من العقود مع العملاء

اسم المعيار

طبيعة التغيير

- صدر معياراً جديداً للاعتراف بالإيرادات، ليحل بذلك محل معيار المحاسبة المصري رقم ١١ الذي يغطي عقود مبيعات البضائع والخدمات ومعيار المحاسبة المصري رقم ٨ الذي يغطي عقود الإنشاء.
- ويستند المعيار الجديد على مبدأ الاعتراف بالإيرادات عند اداء كافة الالتزامات المتعلقة بالعقد للتعامل وتحويل المخاطر والمنافع المتعلقة بالسلعة او الخدمة للتعامل.
- قامت الادارة بالأخذ بأثار تطبيق المعيار الجديد على قوائمها المالية، وتم قياس الإيرادات لجميع العقود السارية الحالية بموجب نموذج معيار المحاسبة المصرية رقم ٤٨ المكون من خمس خطوات.

التأثير

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

معياري المحاسبة المصري رقم ٤٩ " عقود التأجير "

اسم المعيار

طبيعة التغيير

- يتم العمل بهذا المعيار للفترة المالية التي تبدأ في / أو بعد أول يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، ويتم تطبيقه مع معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" في نفس التوقيت. معيار المحاسبة المصري (٤٩) يقدم للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الإيجار. يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول ذات القيمة المنخفضة. يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي".

التأثير

- لا يوجد تأثير على القوائم المالية للشركة حيث لا ترتبط الشركة مع الغير بأية عقود تأجير تمويلي أو تشغيلي تتوافر شروط التطبيق عليها.

ج- اسس القياس

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

د- عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

هـ- إستخدام التقديرات و الافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الافتراضات والتقديرات التي تؤثر على القيم المعروضة للأصول والالتزامات والإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ الميزانية والإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير وبالرغم من أن هذه التقديرات مستندة على معرفة الإدارة بالأحداث والتصرفات الجارية فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية على أن يتم الإقرار بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أوفى فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

الحكم الشخصي

الأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية والمعلومات المتعلقة بها والتي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية تمت في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها.

الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة والمعلومات المتعلقة بها والتي قد ينتج عنها تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والالتزامات في السنة المالية القادمة تتمثل في:

- الإقرار وقياس المخصصات: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.

- قياس خسائر الإنتمان المتوقعة من العملاء والمدينين والأصول المالية الأخرى.

و- قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية وغير المالية. تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة 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 بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو الالتزام. وتقاس 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 الإقتصادية.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الإعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع إقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام. بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجرى تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد إستناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة التسويقية لأصل مشابه أو بالإستناد 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 المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها الى الحد الأدنى. ويجرى تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجرى الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة 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: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الإلتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها).

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة :

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات الماليه المعروضه في هذه القوائم المالية.

١/٣ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية :

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل. وفي تاريخ المركز المالي يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن الترجمة بقائمة الأرباح والخسائر. تترجم البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الإعراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢/٣-ج) وخسائر الإنخفاض في القيمة (٩/٣). تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة بإقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إقتنائها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول. يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب- التكاليف اللاحقة علي الإقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع إقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الإعراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. ويعاد النظر في العمر الافتراضي والقيم التخريديه وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة ماليه ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره:

العمر الإنتاجي	نسبة الإهلاك	
٨ سنوات	١٢.٥ %	أجهزة ومعدات
١٦.٦٦ سنة	٦ %	أثاث وتركيبات
٥ سنوات	٢٠ %	حاسب الى وملحقاته
٥ سنوات	٢٠ %	وسائل نقل وانتقال
٥ سنوات	٢٠ %	تجهيزات

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولى. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها.

٤/٣ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محددده أوجه إستخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجار تشغيلي) للغير ويتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الإنخفاض في القيمة "Impairment" و يتم اهلاك المباني المتواجدة ضمن الإستثمار العقاري بطريقة القسط الثابت بنسبة ٦ % على ان يعاد النظر في العمر الافتراضي والقيمة التخريديه وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي يتم انشاؤها لغرض البيع كأعمال تحت التنفيذ . تظهر هذه الوحدات غير المباعة بالتكلفه او صافي القيمة البيعية ايهما اقل . تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ على تكلفة الاراضي والمصروفات الاخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الانشطة الضرورية لجعل الوحدات الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. وتعتبر الوحدات مكتمله عند اتمام جميع الأنشطة المتعلقة بها ويشمل البنية التحتية والمرافق لكل المشروع.

٦/٣ وحدات تامة معده للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في اعمال تسويقها , أو البدء في إنشائها طبقاً للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها , حيث تم إثبات الوحدات التامة المعده للبيع بالتكلفة , حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضي وتكاليف انشائيه وتكاليف غير مباشره علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفة الوحده ببند وحدات تامة علي ان تدرج تكلفة الوحده بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات علي ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة الاستردادية ايهما اقل, بالإضافة إلي الوحدات التي قامت الشركة بإعادة شرائها من الملاك والتي يتم إثباتها بتكلفة الشراء او صافي القيمة الاستردادية ايهما اقل.

٧/٣ الأصول والإلتزامات المالية بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)

الإعتراف والقياس الأولي

يتم الإعتراف بالعملاء وسندات الدين وجميع الأصول والإلتزامات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداء. يتم قياس جميع الأصول والإلتزامات المالية بالقيمة العادلة عند الإعتراف المبدئي، بالإضافة إلى، في حالة الأصول أو الألتزامات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بشراء أو إصدار الأصول أو الإلتزامات المالية. إن تكاليف المعاملات المتعلقة بالأصول والإلتزامات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها كمصروف في قائمة الدخل.

التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية وفقاً لفئات التصنيف التالي:

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة وتشمل الأصول المالية للشركة على المدنيين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وأذون الخزنة.

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر .

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الإعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولي التالية للتغيير في نموذج الأعمال .

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى كلاً من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل دفعات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي والغير مسدد).

عند الإعراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الإستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الإختيار لكل استثمار على حدى. إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المذكورة أعلاه، يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية بعد الإعراف الأولي، وللشركة إمكانية الإختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق للأصول المالية والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الإعراف بالتغييرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الإضمحلال، يتم الإعراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الإستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

إستثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح أو الخسائر مالم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر، عند الإستبعاد يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمة الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

التوقف عن إثبات الأصول والالتزامات المالية

يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية عندما تنتهي صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصول أو تتحمل التزاماً يسدّد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب "ترتيبات فورية وإما أن تقوم الشركة بتحويل جميع مخاطر ومنافع الأصول بشكل جوهري أو لم تقم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول ولكنها قامت بنقل السيطرة على الأصول.

يتم التوقف عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزامات مالية قائمة بالتزامات مالية أخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام الحالي بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه توقف عن إثبات الإلتزامات الأصلية ويتم الإعراف بمطلوبات جديدة، ويتم إثبات الفرق في القيمة الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

٨/٣ المقاصة بين الأصول والالتزامات

يتم إجراء المقاصة بين الاصل والالتزام المالي وإظهار المبلغ الصافي بقائمة المركز المالي فقط وعندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة ، وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس صافي القيمة او يكون تحقق الاصول وتسوية الالزامات في نفس الوقت .

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩/٣ الإضمحلال في قيمة الأصول

أ- الأصول المالية

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الإضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الإضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية منذ لحظة الإقرار الأولي لها، بغض النظر عن وجود مؤشرات لحدوث الخسارة وفي تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الإضمحلال في قيمة الأصل، وتتضمن الأدلة الموضوعية على إضمحلال قيمة الأصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.
- إختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.
- بالنسبة للإستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الإضمحلال الإنخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة.

تستخدم الشركة النموذج المبسط (على مدى عمر الدين) لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للعملاء التجاريين والمدينين، لا يتطلب المنهج المبسط عند تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لأرصدة العملاء والمدينين التجاريين الإقرار بخسائر الائتمان المتوقعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، وبدلاً من ذلك، تعترف الشركة بمخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل قوائم مالية.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية علي حدوث اضمحلال في قيمة هذه الاصول منفردة او علي المستوي المجمع، كل الاصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة علي اضمحلال هذه الاصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده علي الاصول المنفردة. الاصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع ذات سمات المخاطر المتشابهة معاً.

عند تقييم الاضمحلال علي المستوي المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الارجح ان تكون أكثر او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الاصل فانه يتم إعدام القيمة ذات العلاقة. إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح أو الخسائر.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الأصول المالية المتاحة للبيع

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الارباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الارباح والخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوماً منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر.

عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين مبيعة كمتاحة للبيع في ايه فترة لاحقه وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الارباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الارباح او الخسائر. لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الارباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوب كمتاح للبيع في الارباح او الخسائر.

الإستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الارباح او الخسائر ويتم عكس خسارة الاضمحلال عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاستردادية.

يتم شطب الأصول المالية عندما لا يكون من المتوقع بشكل معقول استرداد التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي بأكمله أو جزء منه، ومع ذلك فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل لأشطة الإلتزام من أجل الإمتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

ب- الأصول غير المالية

- تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة غير المالية بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد أي مؤشر للإنخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للإنخفاض في القيمة.
- يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد المتعلقة به يزيد عن القيمة الاستردادية المتعلقة به. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في اصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الاصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الاستردادية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية بإستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- يتم عكس أثر خسائر الإنخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الإستردادية. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الإستردادية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة.

١٠/٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها على أنها النقدية بالصندوق، وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء وكذا ارصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١/٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الادارة.

١٢/٣ المخصصات

يتم اثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الألتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام . وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود ، فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الاعتبار . هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي.

١٣/٣ الإحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات المساهمة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسي للشركة يتم احتجاز ١٠٪ من صافي ربح الشركة لتكوين الإحتياطي القانوني وذلك حتى يصل رصيد ذلك الإحتياطي نصف رأس المال المصدر.

١٤/٣ تحقق الإيراد

التزمت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الايراد من العقود مع العملاء وبذلك تتمثل ايرادات الشركة في القيمة العادلة للمقابل الذي تم استلامه او القابل للاستلام متضمناً النقدية و أوراق القبض و المدينون التجاريون والتي تنشأ عن بيع البضائع (السلع) أو تأدية الخدمات من خلال النشاط العادي للشركة وغير متضمنة ضريبة القيمة المضافة أو الخصم أو التخفيض .

و يتم الاعتراف بالايراد عندما :-

- يتم تحديد عقد مع العميل.
- تحديد التزامات الاداء بالعقد مع العميل .
- تحديد سعر المعاملة للعقد .
- يتم تخصيص سعر المعاملة بالعقد على التزامات الاداء بالعقد .
- يتم الاعتراف بالايراد عندما يتم اداء الالتمزامات بالعقد .

أ- إيرادات النشاط

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والتجارية والإدارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن .

- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات بالصافي بعد تخفيض خصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء .

ب- إيرادات الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود الإيجارات التشغيلية على أنها ايرادات بقائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً للقيمة الإيجارية السارية خلال السنة المالية .

ج- البيع بالتقسيط

في حالة البيع بالتقسيط يثبت الايراد بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والأرباح المؤجله عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث :-

- يتم اثبات ما يخص الفترة المالية من ايرادات وفوائد تقسيط متعلقة بالوحدات عند تسليمها فعلياً.

د- إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد بقائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق على اساس التوزيع الزمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي .

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥/٣ التكلفة

أ - تكلفة النشاط

تتمثل تكاليف النشاط في تكلفه الوحدات المسلمه من تكاليف مباشره وغير مباشره لكل من الاراضى المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافه الى التكاليف الانشائية والمرافق والتكاليف الغير مباشره الاخرى وذلك وفقا للتقرير الفنى والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركه وبموجب إجتماع مجلس إداره الشركه المنعقد فى ٢٧/١١/٢٠١٨ تم إقرار تعديل تكلفة الوحده بمشروع يوتوبيا سیتی لمواجهة ارتفاع اسعار المواد الخام والبناء والعماله ويتم تطبيق التكلفة الجديده على الوحدات المسلمه بعد تاريخ هذا المحضر .

ب - تكلفة الإستثمار العقارى

تتمثل تكلفة الإستثمار العقارى فى قيمة اهلاك الإستثمار العقارى.

١٦/٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما فى ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل فى الفترة المالية التى حدثت فيها تلك المصاريف.

١٧ /٣ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركه فى نظام التأمينات الإجتماعية الحكومى لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الأجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون فى النظام بنسبة من الأجر، يقتصر إتزام الشركه فى قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركه لقائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق.

١٨/٣ ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بينود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية. هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافى الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد الميزانية بالاضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن الفروق الزمنية بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس الضريبى ، ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد الميزانية. يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركه عندما يكون هناك إحتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

١٩/٣ نصيب السهم من الأرباح

يتمثل نصيب السهم الاساسي فى الارباح فى قيمة نصيب كل سهم من الاسهم العادية للشركه من صافي الارباح الناتجة من الانشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصه مجلس الادارة وذلك على اساس متوسط عدد الاسهم القائمة خلال السنة المالية.

٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقه الغير مباشرة.

٢١/٣ أرقام المقارنة

يعاد تبويب ارقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع التغيرات العرض المستخدم فى الفترة الحالية.

تابع الايضاحات المتممة للقوائم المالية لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

بلغت صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٧٣ ٠٠٠ جنيه مصري ، وتتمثل في الآتي: -

الإجمالي	التجهيزات	وسائل النقل و الانتقال	الحاسب الآلي و ملحقاته	الأثاث و التركيبات	الأجهزة و المعدات	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٣٠ ٥٩٣	٦٤ ١٥٢	١٨٤ ٥٠٠	٨٥ ٩١٦	١٦٧ ٩٤٢	٢٢٨ ٠٨٣	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٦ ٧١٥	-	-	٢٣ ٥٥٠	١ ٤٤٠	١ ٧٢٥	الإضافات خلال العام
<u>٧٥٧ ٣٠٨</u>	<u>٦٤ ١٥٢</u>	<u>١٨٤ ٥٠٠</u>	<u>١٠٩ ٤٦٦</u>	<u>١٦٩ ٣٨٢</u>	<u>٢٢٩ ٨٠٨</u>	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٧٥٧ ٣٠٨	٦٤ ١٥٢	١٨٤ ٥٠٠	١٠٩ ٤٦٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
٥١ ٠٢٠	-	٢٩ ٨٣٠	٢١ ١٩٠	-	-	الإضافات خلال العام
(٢١٤ ٣٣٠)	-	(٢١٤ ٣٣٠)	-	-	-	الاستبعادات خلال العام
<u>٥٩٣ ٩٩٨</u>	<u>٦٤ ١٥٢</u>	<u>-</u>	<u>١٣٠ ٦٥٦</u>	<u>١٦٩ ٣٨٢</u>	<u>٢٢٩ ٨٠٨</u>	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٧٧ ٧٥٨	٦٤ ١٤٩	١٨٤ ٤٩٩	٨٠ ٨١٧	١٣٩ ٥٣١	٢٠٨ ٧٦٢	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٠
١٠ ٦٣٨	-	-	٣ ٦٨٦	٢ ٠٩٤	٤ ٨٥٨	إهلاك العام
<u>٦٨٨ ٣٩٦</u>	<u>٦٤ ١٤٩</u>	<u>١٨٤ ٤٩٩</u>	<u>٨٤ ٥٠٣</u>	<u>١٤١ ٦٢٥</u>	<u>٢١٣ ٦٢٠</u>	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦٨٨ ٣٩٦	٦٤ ١٤٩	١٨٤ ٤٩٩	٨٤ ٥٠٣	١٤١ ٦٢٥	٢١٣ ٦٢٠	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١
١٧ ١٠١	-	-	١٠ ٦٠١	٢ ١٠١	٤ ٣٩٩	إهلاك العام
(١٨٤ ٤٩٩)	-	(١٨٤ ٤٩٩)	-	-	-	اهلاك الاستبعادات
<u>٥٢٠ ٩٩٨</u>	<u>٦٤ ١٤٩</u>	<u>-</u>	<u>٩٥ ١٠٤</u>	<u>١٤٣ ٧٢٦</u>	<u>٢١٨ ٠١٩</u>	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٧٣ ٠٠٠	٣	-	٣٥ ٥٥٢	٢٥ ٦٥٦	١١ ٧٨٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
<u>٦٨ ٩١٢</u>	<u>٣</u>	<u>١</u>	<u>٢٤ ٩٦٣</u>	<u>٢٧ ٧٥٧</u>	<u>١٦ ١٨٨</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

* بلغت اجمالي التكلفة التاريخية للأصول المهلكة دفتريا وما زالت في الاستخدام مبلغ ٤٧٧ ٣٣٣ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي :-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	الأصل
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٢ ١٦٣	١٩٥ ١٣٣	الأجهزة و المعدات
١٣٤ ٣٦٠	١٣٤ ٣٦٠	الأثاث و التركيبات
٧١ ٥٧١	٨٣ ٦٨٨	الحاسب الآلي و ملحقاته
١٨٤ ٥٠٠	-	وسائل النقل و الانتقال
٦٤ ١٥٢	٦٤ ١٥٢	التجهيزات
<u>٦٤٦ ٧٤٦</u>	<u>٤٧٧ ٣٣٣</u>	اجمالي التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ - الإستثمارات العقارية (بالصافي):

بلغ صافي قيمة الإستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٦٤ ٧٥٦ جنيه مصري، وتتمثل في الآتي:

الإجمالي	المباني والإنشاءات	الأراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
			التكلفة:
١٨٦ ١٣٨	١٧٤ ٥١٢	١١ ٦٢٦	التكلفة في ٢٠٢١/١/١
٦٧٠ ٢٩١	٦٤٦ ٣٥٥	٢٣ ٩٣٦	الإضافات خلال الفترة **
(٦١ ٤٤٠)	(٥٧ ٦٠٣)	(٣ ٨٣٧)	استبعادات الفترة
<u>٧٩٤ ٩٨٩</u>	<u>٧٦٣ ٢٦٤</u>	<u>٣١ ٧٢٥</u>	التكلفة في ٢٠٢١/١٢/٣١
			بخصم مجمع الإهلاك:
٤٣ ٦٣٠	٤٣ ٦٣٠	-	مجمع الإهلاك في ٢٠٢١/١/١
١٠ ٣٦٠	١٠ ٣٦٠	-	إهلاك الفترة
(١٥ ٢٦٥)	(١٥ ٢٦٥)	-	مجمع اهلاك الاستبعادات
<u>٣٨ ٧٢٥</u>	<u>٣٨ ٧٢٥</u>	<u>-</u>	مجمع الإهلاك في ٢٠٢١/١٢/٣١
<u>٧٥٦ ٢٦٤</u>	<u>٧٢٤ ٥٣٩</u>	<u>٣١ ٧٢٥</u>	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١٢/٣١
<u>١٤٢ ٥٠٨</u>	<u>١٣٠ ٨٨٢</u>	<u>١١ ٦٢٦</u>	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

*قامت ادارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمعرفتها طبقا لدراسة السوق المعدة بمبلغ ١ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

** خلال عام ٢٠٢١ تم إضافة عدد ٢ وحدة من منطقة خدمية سيتي مول ٢ و مول ٣ ليلغ عدد الوحدات المدرجة بالاستثمار العقاري عدد ٤ وحدات وتم تاجيرها خلال العام وتم ادراج الإيرادات الناتجة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٥ - العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي):

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٠٩ ٣٤٦ ٥ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣ ٨٦٠	١ ٧٩٣ ٨٥٠	عملاء يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل
٣ ٥٨٥ ٣٧٥	١ ٦٧٦ ٥٧٣	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل
٢ ٠٢٢ ٤٢٥	٢ ٨٦٢ ٧٥٠	اوراق قبض مولات - طويل الاجل
		(بخصم)
-	(٩٨٦ ٧٦٤)	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض طويلة الأجل
<u>٥ ٦٦١ ٦٦٠</u>	<u>٥ ٣٤٦ ٤٠٩</u>	الصافي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٨٥ ٨٨٠ ٢٥ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣ ١٢٣ ٤٩٧	٣ ٢٠٥ ٠٩٣	* مشروع يوتوبيا فيلات
١١ ٦٣٤ ٠٤١	١١ ٦٣٤ ٠٤١	** مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات
١٣ ٣٢٨ ٥٤٦	١٠ ٨٤٦ ٧٤٦	مشروع المنطقة الخدمية سيتي
<u>٢٨ ٠٨٦ ٠٨٤</u>	<u>٢٥ ٦٨٥ ٨٨٠</u>	الإجمالي

* يتضمن الرصيد في بداية الفترة مبلغ ٥٦٣ ٠٦٩ جنيه مصري قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات وجارى استغلالها في بناء عدد ٣ فيلات وهى تتمثل في قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ١٠ ٧٥٠ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصري وتم استقطاع مساحة ٦٣١ ٥ متر مربع من المساحة الاجمالية للأرض لعمل منطقة خدمية لتصبح مساحة الارض المخصصة للفيلات ١١٩ ٥ متر مربع بقيمة اجمالية ٥٦٣ ٠٦٩ جنيه مصري و قد تم بيع فيلا واحدة منها لتصبح قيمة اجمالي المساحة المتبقية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣٨٧ ٦٩٧ جنيه مصري .

** يتضمن الرصيد مبلغ ٦١٩ ٤٣١ جنيه مصري قيمة قطعة ارض محولة من ارض الفيلات بمساحة ٦٣١ ٥ متر سعر المتر ١١٠ جنيه مصري مربع لإقامة منطقة خدمية .

٧- العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافى) :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافى) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١١٧ ١٨١ ٥ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤١٨ ٨٧٤	٧٤٨ ٠١٠	عملاء يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل
٤ ٦٢٠ ٠٤٢	٢ ١٩٥ ٤٩٩	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل
١ ١٥٥ ٩٠٠	١ ٥١٦ ٢٧٥	اوراق قبض مولات - قصيرة الأجل
٩٠٧ ٠٠٤	٩١٨ ٦٤٧	شيكات مرتدة
		يخصم منه
<u>(١٠ ٨٧٥)</u>	<u>(٢٦١ ٢٥٠)</u>	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض قصيرة الأجل
<u>٧ ٠٩٠ ٩٤٥</u>	<u>٥ ١١٧ ١٨١</u>	الصافى

٨- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٠ ٥٥١ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٠ ٣٧٧	١٠ ٣٧٧	الموردون دفعات مقدمة
٤٩ ٨٢٤	٣٠ ١٧٤	المقاولون دفعات مقدمة
<u>٦٠ ٢٠١</u>	<u>٤٠ ٥٥١</u>	الإجمالي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون و الارصدة المدينة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٣٢ ١٥٤ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٦ ٥٨٥	٧٦ ٥٨٥	جاري اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات *
٥ ٠٠٠	٥ ٠٠٠	تأمينات لدى الغير
٤ ٤٢٧	٢٥ ٠٩١	الارصدة المدينة الأخرى
٣ ٧٠٠	٢ ٥٠٠	سلف العاملين
٥٣ ١٤٥	٤٥ ٠٥٦	جاري اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي **
<u>١٤٢ ٨٥٧</u>	<u>١٥٤ ٢٣٢</u>	الإجمالي

* يتمثل هذا الرصيد في تعاملات بين الشركة واتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات عبارة عن تحصيلات مبالغ صيانة من مالكي وحدات منتجع يوتوبيا من خلال الشركة ووجود مصروفات خاصة بإتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا علماً بأنه قد تم تسليم كافة الوحدات الخاصة بالمشروع وكذا تسليم المشروع الى المسؤولين عن اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا .

** أقرت إدارة الشركة توزيع مصروفات مشروع يوتوبيا سيتي طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر خلال عام ٢٠١٥ وذلك بتحميل نسبه ٩٥ % منها على بند أقساط صيانة يوتوبيا سيتي و ٥% يتم تحميلها على الشركة واعتبار من ١ يونيو ٢٠١٦ تم تخفيض نسبة المصاريف التي تتحملها الشركة الى ٣% طبقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٦ ولم تتحمل الشركة اية مصروفات خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وذلك بموجب قرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٠ لتسليم كافة وحدات المشروع .

- و في ١٥ مايو ٢٠١٦ تم قيد إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي - مدينة ٦ أكتوبر بدفتر قيد إتحاد الشاغلين تحت رقم: ٥٥٦ بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر .

- و في ١١ مايو ٢٠١٧ تم ابرام عقد بين إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي و شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي وفيه ان تتولى الشركة تحصيل اقساط الصيانة نيابةً عن الاتحاد من مالكي الوحدات و ان تقوم كذلك بسداد اى مصروفات على ان تصيف الشركة ١٥ % من اجمالى المصروفات كمصروفات ادارية على ان تتم تسوية تلك المصروفات والايرادات التي قامت بها الشركة لصالح الاتحاد كل ثلاثة شهور .

- و في ٨ مارس ٢٠٢١ تم تجديد تعاقد الشركة مع اتحاد شاغلي وحدات يوتوبيا سيتي على تحصيل اقساط الصيانة وسداد مصروفات الاتحاد مقابل نسبة ١٥% من اجمالى المصروفات تحتسب كل ثلاثة اشهر بالإضافة الى نسبة ٥% من متحصلات اقساط عام ٢٠١٩ وما قبله ويبدأ التعاقد في ٨ مارس ٢٠٢١ وينتهى في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ .

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠- النقدية بالبنوك والصندوق :-

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٦٧ ٤٥٣ ١١ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢ ٨٤٠	١٩ ٠٨٢	النقدية بالصندوق
-	٥٠٥ ١٢٥	البنك التجارى الدولى - جنيه مصري - حسابات جارية
٣ ٢١٧	١٢ ٩١٧	بنك قطر الوطنى الأهلى - جنيه مصري - حسابات جارية
١١ ٣٣٧	١٦ ١٩٦	بنك مصر - جنيه مصري - حسابات جارية
٢١٠	٨ ٨٠٥	بنك الإسكان والتعمير - جنيه مصري - حسابات جارية
٦٦ ٤٤٠	١٠٨ ٥٩٠	البنك العربي الأفريقي - جنيه مصري - حسابات جارية
١ ٢٤٣	٧٢٣	بنك فيصل الإسلامى - جنيه مصري - حسابات جارية
-	٦ ٩٩٥	بنك الإسكندرية - جنيه مصري - حسابات جارية
١ ٨٠٨ ٧٧٤	٤ ٥٦٩ ٨٥٤	البنك الأهلي الكويتى - جنيه مصري - حسابات جارية
٢ ١٥٩ ٣٧٦	٦ ٣٠٥ ١٨٠	البنك الأهلي الكويتى - دولار امريكى - حسابات جارية
<u>٤ ٠٧٣ ٤٣٧</u>	<u>١١ ٥٥٣ ٤٦٧</u>	الإجمالى

١١- رأس المال :

حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسون مليون جنيه مصري) وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة عشر مليون جنيه مصري) موزع علي عدد ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم نقدية وفيما يلي تطور رأس مال الشركة منذ التأسيس وحتى تاريخ المركزالمالى.

جنيه مصري

٢ ٩٢٤ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٩ ٢٤٠ سهم بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨ موزع على ١ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٥ يناير ٢٠١٢ موزع على ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية وتم سداد كامل الزيادة عن طريق الارياح وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادى بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٢ و تم التأشير بذلك فى السجل التجارى بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢ .

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ويظهر هيكل راس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ موزعا بين المساهمين كما يلي :-

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية للسهم	عدد الاسهم	الاسم
% ٣١.٣٥	٤ ٧٠٢ ٩٠٠	٩٤٠ ٥٨٠	احمد عز الدين احمد زين
% ٢٢.٣١	٣ ٣٤٦ ٧١٥	٦٦٩ ٣٤٣	سامح احمد عبدالله البيك
% ١٦.٣٠	٢ ٤٤٥ ٥٢٥	٤٨٩ ١٠٥	اشرف على محمد عيسى
% ٦.٤٧	٩٧٠ ٥٧٥	١٩٤ ١١٥	رشدى احمد عبدالله البيك
% ٥.٠٧	٧٦٠ ٩٦٠	١٥٢ ١٩٢	تركى بن عبدالله بن عبدالعزيز
% ١٨.٥٠	٢ ٧٧٣ ٣٢٥	٥٥٤ ٦٦٥	مساهمون اخرون اقل من ٥%
% ١٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	الإجمالي

١٢ - مخصص مطالبات :

بلغ رصيد مخصص المطالبات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى، يتمثل فى الآتى:-

٢٠٢١/١٢/٣١	المستخدم من المخصصات	مخصصات انتفى الغرض منها	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠ (أ)	مخصص ضرائب
٢ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	٢ ٥٠٠ ٠٠٠ (ب)	مخصص التزامات محتملة
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	الإجمالي

أ- تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام الضريبي المحتمل عن السنوات التى لم يتم فحصها ضريبياً .

ب- تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام المحتمل نظير رسوم ومصاريف تسجيل الاراضي او المباني المباعه لمشروعات الشركة (فيلات - شقق سكنية - وحدات تجارية) حيث انه لم يتم التسجيل حتى الان وكان ذلك بسبب حداثة المنطقة وانتظاراً للرسومات الهندسية الخاصة بهيئة المساحة .

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- دائنو تعاقدات حجز :

بلغ رصيد دائنو تعاقدات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ صفر جنيه مصري وبيانها كما يلي:

<u>يوتوبيا منطقة خدمة</u> <u>سبتي (مولات تجارية)</u> <u>٢٠٢١/١٢/٣١</u> <u>جنيه مصري</u>	
٦ ٠٥٠ ٦٧٥	رصيد اول المدة في ١ يناير ٢٠٢١
	<u>يضاف اليه:</u>
١ ٦٩٨ ٦٠٠	تعاقدات حجز جديدة
	<u>(بخصم منه):</u>
(٧ ٥٥٥ ٤٧٥)	المحمل على الايرادات خلال العام
(١٩٣ ٨٠٠)	استبعادات الاستثمار العقاري
-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	

١٥- الموردون والمقاولون:

بلغ رصيد الموردین والمقاولین في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٤٨ ٥٧٠ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u> <u>جنيه مصري</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u> <u>جنيه مصري</u>	
٢٦٢ ٠٧١	١٥٧ ٥١١	الموردین
٤٥٦ ١٠٤	٩١ ٠٥٩	المقاولین
<u>٧١٨ ١٧٥</u>	<u>٢٤٨ ٥٧٠</u>	الإجمالي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الدائنون و الأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٥ ٧٩٧ ٥٤٠ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٦٠ ١٦٤	١٦٠ ١٦٤	تأمين ضمان أعمال
٢٣ ٥٥١	٤٩ ٣٣٣	التأمين الصحي الشامل - المساهمة التكافلية
٢١٢ ٧٦٧	٢١٧ ٦٦٧	مصروفات مستحقة
٩٩٥	١ ٧٨٨	ضرائب الخصم وتحصيل
٢٧٥ ٦٢٥	١٢٢ ١٤٦	ضرائب القيمة المضافة
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء اراضى
٢٧٤ ٨٠٢	٢٧٤ ٨٠٢	أرصدة دائنة متنوعة
٣٤٥ ١٥٠	٢ ٠٤٣ ٣٠٠	دائنون عقود ومقدمات - ملغاه
١٤ ٧٨٥	١٣ ٦٢٥	أرصدة تحت التسوية - معلقات عملاء
٢٣٧ ٨٠٠	٢٥٠ ١٠٠	تأمينات للغير - تأمين تشطيب
٨ ١٠٠	٦ ١٠٠	مقدمات حجز - سیتی
٢ ٤٠١ ٢٥٠	٧ ٨٢٩ ٠٠٠	مقدمات حجز - وحدات تجارية وقيلات
-	٢ ٩٦٠ ٥٨٠	دائنون عقود تشطيبات
١ ١٥٢ ٠٠٠	١ ١٥٢ ٠٠٠	مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
٢٨٨ ٠٠٠	٢٨٨ ٠٠٠	ضرائب الدخل عن مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
-	٣٠٨ ٠٠٠	فوائد مؤجلة قصيرة الاجل
-	٣٧ ٥٠٠	تأمينات للغير ايجار تشغيلى
-	٤٥ ٦٩٠	دفعات مقدمة ايجار تشغيلى
<u>٥ ٤٣٢ ٧٣٤</u>	<u>١٥ ٧٩٧ ٥٤٠</u>	الإجمالى

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٧- المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٧٨٧ ٤٠٣ ١ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٢٨ ٦١٩	٧٩ ٨٥٢	اجور و مرتبات و ما في حكمها
١٦٥ ٧٧٨	١٧٧ ١٢٠	إيجار
١٨ ٢٦١	٥٤ ٨٠٠	دعاية و إعلان
٣ ٠١٥	١٧٠ ١٥٧	مصروفات سيارات
٩٢ ٨٤٠	١٢٢ ٢٠٠	أتعاب مهنية
٦١ ٦٢٨	٥٧ ٠٧٠	كهرباء و تليفون وانترنت
٢٢٣ ٣٣٤	٣٩٥ ٦٧١	هدايا وكراميات
٦٣ ١٥٣	١٥٥ ٦٢٧	رسوم و ضرائب و اشتراكات
٢٣ ٩٨٦	٣٠ ٦٥١	مصروفات بنكية
٧٦ ٢٦٥	١٣٤ ٨٥٧	مصروفات اخرى
٢٣ ٥٥١	٢٥ ٧٨٢	التأمين الصحي الشامل (المساهمة التكافلية)
<u>١ ٠٨٠ ٤٣٠</u>	<u>١ ٤٠٣ ٧٨٧</u>	<u>الإجمالي</u>

١٨- نصيب السهم في أرباح العام :

تم احتساب نصيب السهم من صافي أرباح العام باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام بعد خصم الاحتياطي القانوني وتقدير التوزيعات المستقبلية على العاملين ومكافآت اعضاء مجلس الادارة وذلك على النحو التالي:

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٣١٢ ٦٠٧	١ ٩٨٤ ٢٢٠	صافي ربح العام القابل للتوزيع
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>٠.٧٧</u>	<u>٠.٦٦</u>	<u>نصيب السهم من صافي الأرباح</u>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩ - القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية والبنوك والمدينون والعملاء وأوراق القبض والدائنون ، وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

(أ) خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وقد بلغت صافي قيمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية ما يعادل مبلغ ١٨٠ ٣٠٥ ٦ جنيه مصرى - أصل - كمايلي:-

<u>العـمـلـات الأجنبيـة</u>	<u>فـائـض</u>
- دولار أمريكي	٤٠٢ ٦٣٠

وكما هو وارد بالإيضاح رقم (١/٣) ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية يتم تقييم أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام الأسعار المعلنة للعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي .

(ب) خطر الائتمان

ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية بالبنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بعملاء الشركة المتمثلة في حسابات العملاء واوراق القبض، و يتم ادارة مخاطر الائتمان للشركة ككل. بالنسبة للبنوك فانه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات العملاء الائتمانية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل وكافة البنوك المصرية التي تتعامل معها الشركة تخضع للرقابة من البنك المركزي المصري. بالنسبة للعملاء تقوم ادارة الائتمان بتقييم مدى الملاءة الائتمانية في ضوء المركز المالي والخبرات السابقة في التعاملات وعوامل اخرى. ويتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل العملاء لكل حالة على حدى ان وجد.

(ج) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية والحرحة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

(د) خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. ونظراً لعدم إعتداد الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة.

(هـ) خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة وقيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(و) إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الإحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمتابعة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين ولا توجد أية تغيرات في إستراتيجية للشركة في إدارة رأس المال خلال الفترة.

٢٠ - الإلتزامات العرضية والمسئوليات المحتملة

لا توجد أية إلتزامات عرضية أو مسئوليات محتملة.

٢١ - الضريبة المؤجلة :

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٤٩ ٠٠٣ جنيه مصرى ويتمثل فى الأتى:

بيان	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
رصيد أول المدة أصل - (إلتزام)	٥٦٦ ٨٠٤	٥٦٥ ٣٣٠
الضريبة على الإهلاك المحاسبي	٦ ١٧٨	٤ ٧٥٠
الضريبة على الأرباح الرأسمالية	(١٩ ٦٣٢)	-
الضريبة على الإهلاك الضريبي	(٤ ٣٤٧)	(٣ ٢٧٦)
الضريبة المؤجلة أصل - (إلتزام)	٥٤٩ ٠٠٣	٥٦٦ ٨٠٤

٢٢ - تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
الربح المحاسبي قبل الضريبة	٣ ٧٩٨ ٨٩٩	٣ ٧٨٩ ٠٣٤
يضاف (يخصم):		
تكاليف غير واجبة الخصم	١ ٢٨٠ ٥١٧	٢٣ ٥٥٢
فرق الأهلاك الضريبي والمحاسبي	٨ ١٤٠	٦ ٥٤٩
أرباح رأسمالية	(١٧ ٥١١)	-
تسويات على الأرباح المرحلة	(٥ ٨٥٠)	(١٥٩ ٤٠٧)
الوعاء الضريبي	٥ ٠٦٤ ١٩٥	٣ ٦٥٩ ٧٢٨
سعر الضريبة	%٢٢.٥	%٢٢.٥
قيمة الضريبة	١ ١٣٩ ٤٤٤	٨٢٣ ٤٣٩
سعر الضريبة الفعلية	%٢٩.٩٩	%٢١.٧٣

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣ - الآثار الاقتصادية لانتشار جائحة فيروس Covid-19 على الوضع الإقتصادي للشركة

بالإشارة إلي ظروف عدم التأكد الحالية (محلياً/عالمياً) الناتجة عن جائحة فيروس Covid-19 ، وما لازم ذلك من آثار عكسية ملموسة علي كافة القطاعات الإقتصادية بوجه عام. يتعذر في الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير علي قيم عناصر الأصول والإلتزامات المدرجة بالقوائم المالية للشركة ، حيث يعتمد حجم تأثير الجائحة المشار إليها علي المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها إنتهاء هذه الجائحة وما يترتب عليها من اثار.

٢٤ - الموقف الضريبي

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب الشركات المساهمة بالقاهرة برقم تسجيل ضريبي ٧٥٩-٢١٦-٢٠٠ وملف ضريبي رقم ١٩٩ / ١٣٥٦ / ٥ .
- تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للاسكان العائلي والاداري والتجاري) داخل مدينة ٦ اكتوبر فقط بالاعفاء الضريبي المقرر بالقانون ورقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولمدة عشرة سنوات تبدأ من السنة التالية لبدء الانتاج من ١ يناير ٢٠٠٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ على ان تشمل السنة الاولى الفترة من بداية النشاط في ٩ اكتوبر ٢٠٠١ على ان يكون اثبات هذا الاعفاء الضريبي المؤقت لحين الفحص وصدور الحكم النهائي البات على طعن هيئة الاستثمار .
- وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٦ تم رفض طعن هيئة الاستثمار و صدور الحكم النهائي بقبول الطعن شكلاً و رفضه موضوعاً .
- تم الفحص والسداد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٤ مع وجود خلاف مع المصلحة حول قيمة الضريبة المستحقة عن السنوات من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ بسبب وجود بند (بيع اراضي) معفي ضريبيا من عدمه وتم تحويل الملف الى لجنة داخلية وتم إقرار الضريبة بالفحص وقد تم سداد الشركة للربط الضريبي ولم ترتضى بما وصل اليه قرار اللجنة و السير في إجراءات الدعوى من التوقف وتحدد لها جلسة ٢٥ فبراير ٢٠١٩ وفى جلسة ٢٤ يونيو ٢٠١٩ تم تحويلها للخبير وحددت جلسة بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢٠ للمناقشة وتقديم المستندات وقد تم مناقشة الدعوى امام الخبير و إنهاء المناقشة و تم حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٧/٧/٢٠٢١ ، وقررت المحكمة بعد نظر الدعوى احوالها للدائرة ٢٦ ضرائب للاختصاص وحددت المحكمة جلسة ٣ يناير ٢٠٢٢ وبذات الجلسة قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ .
- تم فحص ضرائب كسب العمل و السداد عن الاعوام من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ ولم يتم فحص سنوات أخرى حتى تاريخه.
- تم تسوية ضرائب الخصم تحت حساب الضريبة حتى عام ٢٠١١ ، مع وجود متابعة دورية من مأمور الفحص للشركة خلال كل فترة مالية لحين السداد وتوريد الضريبة عن الفترة و ذلك حتى الفترة الثالثة من عام ٢٠٢١.
- تم فحص ضرائب الدمغة حتي يوليو ٢٠٠٦ ، ولم يتم الفحص لسنوات اخرى حتى تاريخه .
- تم تسجيل الشركة بضرائب القيمة المضافة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٧ برقم تسجيل ٧٥٩ / ٢١٦ / ٢٠٠ وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات فى المواعيد القانونية ولم يتم فحص الشركة حتى تاريخه.