



Arab Group for Accounting Consultations  
Auditors & Financial Consultants  
Accountant Doctor / Ahmed Farghaly and his partners

أجاك

المجموعة العربية للإستثمارات المحاسبية  
محاسبون ومراجعون قانونيون ومستشارون ماليون  
دكتور محاسب / أحمد فرغلى وشركائه

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري  
شركة مساهمة مصرية  
القوائم المالية في 31 مارس 2022  
وتقرير الفحص المحدود عنها

١٥ شارع رشدى - باب اللوق - القاهرة

تليفون: ٢٣٩٥٥٢٠٧ - ٢٣٩٥٦٠٤٦ فاكس: ٠٠٢٠٢٢٣٩٥٥٢٠٨ محمول: ٠١٢٢٣٤٣٩٨١٧

15 Roshdy St., Bab Ellook, Cairo.

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

Email: agac2010@yahoo.com

## الفهرس

رقم الصفحة

البیان

1	تقرير الفحص المحدود
2	قائمة المركز المالي في 31 مارس 2022
3	قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022
4	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022
5	قائمة التغير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022
6	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022
19 - 7	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022

## تقرير فحص محدود

السادة / مساهمي أراب للتنمية والاستثمار العقارى (شركة مساهمة مصرية)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المرافقة لشركة أراب للتنمية والاستثمار في 31 مارس 2022 وكذا قوائم الدخل و التغير في حقوق الملكية و التدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه و العرض العادل و الواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (2410) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة و المؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، و تطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. و يقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، و بالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة و عليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

### الاستنتاج

و في ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في 31 مارس 2022 وعن أداءها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : 8 مايو 2022

### مراقب الحسابات

أ.د / أحمد فرغلي محمد حسن AGAC

( )

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

مراقب حسابات الشركات المساهمة

سجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزي برقم (9)

سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم (35)

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين

زميل جمعية الضرائب المصرية

عضو اتحاد المحاسبين والمراجعين العرب

س.م.م (4005)



١٥ شارع رشدى - باب اللوق - القاهرة

تليفون: ٢٣٩٥٥٢٠٧ - ٢٣٩٥٦٠٤٦ فاكس: ٠٠٢٠٢٢٣٩٥٥٢٠٨ محمول: ٠١٢٢٣٤٣٩٨١٧

15 Roshdy St., Bab Ellook, Cairo.

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

Email: agac2010@yahoo.com

31 مارس 2021	31 مارس 2022	إيضاح	
			<b>الأصول طويلة الأجل</b>
1,782,416	1,764,917	5 - 3/3	أصول ثابتة بالصفافي
4,518,222	4,495,631	6 - 3/4	الاستثمار العقاري بالصفافي
<b>6,300,639</b>	<b>6,260,548</b>		<b>مجموع الأصول طويلة الأجل</b>
			<b>الأصول المتداولة</b>
1,397,662	2,540,722	7 - 3/9	النقدية وما في حكمها
1,194,397	899,397	8 - 3/7	العملاء وأوراق قبض
4,953,863	4,591,317	9 - 3/8	مدينون و أرصدة مدينة أخرى
8,427,670	7,595,400	10 - 3/5	أعمال تحت التنفيذ
14,331,911	14,611,779	11 - 3/5	مخزون مشروعات عقارية
12,488,340	12,523,120	12	إنفاق على عمليات مشتركة
<b>42,793,844</b>	<b>42,761,735</b>		<b>مجموع الأصول المتداولة</b>
<b>49,094,482</b>	<b>49,022,283</b>		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
29,574,923	29,574,923	13	رأس المال المدفوع
748,112	810,492	3/13	الإحتياطي القانوني
5,934,937	7,120,161		الأرباح المرحلة
1,247,604	115,173		صافي ربح الفترة
<b>37,505,576</b>	<b>37,620,749</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>الالتزامات غير المتداولة</b>
420,295	429,967	14	التزامات ضريبية مؤجلة
<b>420,295</b>	<b>429,967</b>		<b>مجموع الالتزامات غير المتداولة</b>
			<b>الالتزامات المتداولة</b>
10,841,677	10,617,382	15 - 3/12	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
326,936	354,186		ضرائب دخل مستحقة
<b>11,168,613</b>	<b>10,971,568</b>		<b>مجموع الإلتزامات المتداولة</b>
<b>11,588,907</b>	<b>11,401,534</b>		<b>مجموع الإلتزامات</b>
<b>49,094,482</b>	<b>49,022,283</b>		<b>إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية</b>

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها .

- تقرير الفحص المحدود مرفق

المدير المالي

العضو المنتدب

/ محمد العزب سعد أحمد حطاب

/ بلال محمد محروس

/ يوسف عادل يوسف



(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 مارس 2021	31 مارس 2022	إيضاح	
464,221	2,193,367	16 - 3/14	إيرادات النشاط
			<b>يخصم</b>
(23,052)	(1,688,338)	17	تكلفة النشاط
441,169	505,029		صافي الربح من النشاط
			<b>يخصم</b>
(277,420)	(318,236)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(19,200)	(12,000)		مرتبات و بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(25,199)	(22,700)		اهلاكات الاصول الثابتة
119,349	152,094		صافي ربح من النشاط
119,349	152,094		صافي ربح السنة قبل الضرائب
			<b>يضاف (يخصم)</b>
	(27,250)		ضريبة الدخل
(9,680)	(9,672)		الضريبة المؤجلة
109,669	115,173		صافي ربح السنة بعد الضرائب
0.0019	0.0019	19 - 3/17	نصيب السهم من صافي الربح

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .

رئيس مجلس الإدارة

الختم المنسوب

المدير المالي

/ محمد العراب سعد أحمد خطاب

/ بلال محمد محروس

/ يوسف عادل يوسف



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية  
قائمة الدخل الشامل - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 مارس 2021	31 مارس 2022	
109.669	115.173	صافي ربح الفترة
		يضاف:
		بنود الدخل الشامل الاخر
109.669	115.173	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزءه لا يتجزأ من الفوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

رئيس مجلس الإدارة

/ محمد العزب سعد احمد حماد



العضو المنتدب

/ بلال محمد محروس

المدير المالي

/ يوسف عادل يوسف

شركة أراب للتنمية والاستثمار العقارى شركة مساهمة مصرية  
قائمة التدفقات فى حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية فى 31 مارس 2022

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

الإجمالي	صافى الربح	الإرباح المرحلة	احتياطي قانونى	رأس المال المدفوع
36.257.972	1.165.002	4.828.185	689.862	29.574.923
	(1.165.002)	1.165.002		
	-	(58.250)	58.250	-
1.247.604	1.247.604	-	-	-
37.505.576	1.247.604	5.934.937	748.112	29.574.923
	(1.247.604)	1.247.604	-	-
	-	(62.380)	62.380	-
115.173	115.173	-	-	-
37.620.749	115.173	7.120.161	810.492	29.574.923

الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها .  
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

رئيس مجلس الإدارة

/ محمد المنسي عبد أحمد خطاب



العضو المنتدب

/ بلال محمد محروس

المدير المالي

/ يوسف عادل يوسف

شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية  
قائمة التدفقات النقدية - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022  
(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 مارس 2021	31 مارس 2022	إيضاح
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
		صافي الربح قبل الضرائب
119,349	152,094	تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		اهلاك
48,252	45,291	ربح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
167,601	197,385	التغير في أعمال تحت التنفيذ
(277,205)	(1,032,270)	التغير في مخزون مشروعات عقارية
(257,679)	(236,806)	التغير في إنفاق على عمليات مشتركة
(353,413)	(34,780)	التغير في العملاء وأوراق القبض
(90,000)	395,000	التغير في المدينون و الأرصدة المدينة الأخرى
(75,807)	362,546	التغير في الدائنون و الأرصدة الدائنة الأخرى
(89,983)	(224,295)	التغير في الموردين و أوراق الدفع
33,000	-	التدفقات النقدية ( المستخدمة في ) أنشطة التشغيل
(163,520)	1,491,820	ضرائب دخل مدفوعة
	(343,560)	صافي النقدية ( المستخدمة في ) أنشطة التشغيل
(163,520)	1,148,260	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
	(5,200)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
	(5,200)	صافي النقدية ( المستخدمة في ) أنشطة الاستثمار
(163,520)	1,143,060	صافي التغير في النقدية و ما في حكمها خلال المدة
(32,530)	1,397,662	النقدية و ما في حكمها في أول المدة
169,009	2,540,722	النقدية و ما في حكمها في نهاية المدة

5

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد احمد خطاب



العضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية " الايضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022 (جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري الا اذا ذكر خلاف ذلك)

## 1) نبذة عن الشركة:

### 1/1 نشأة الشركة:

- تأسست شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - وفق الأحكام قانون 159 لسنة 1981 بالجمهورية التنفيذية بواقع عقد رقم 30 لسنة 2011 مصدق على التوقيع.

### 1/2 غرض الشركة:

- الاستثمار العقاري من بيع وشراء وتقسيم لأراضي و تجهيزها بالمرافق اللازمة وبناء المباني عتيق بكافة أنواعها مرافقها وإدارية أو تجارية وبيع أو تأجير وحداتها والتسويق العقاري.

### 1/3 مقر الشركة:

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

### 1/4 السجل التجاري:

- تم قيد الشركة في مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة برقم 50525 بتاريخ 13 فبراير 2011 ، وبإعانة على نقل مقر الشركة الرئيسي 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 وتنتهي 31 ديسمبر من كل عام.

### 1/7 حق الإدارة:

- تم تعيين السيد / محمد العزب سعد أحمد خطاب رئيساً لمجلس الإدارة.

## 2) أسس اعداد القوائم المالية:

### 1/2 الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين:

- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين والنواح المصرية السرية.

### 2/2 أسس القياس:

- أعدت القوائم المالية طبقاً لأسس التكلفة التاريخية.

### 2/3 عملة العرض وعملة التعامل:

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

### 2/4 إصدار القوائم المالية:

- تم اعتماد إصدار القوائم المالية للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022 من مجلس إدارة الشركة في 23 مايو 2022.



### 2/5 استخدام التقديرات والحكم الشخصي:

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام حكم الشخصي والتقديرات والإفراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها. تمثل نتائج تقديرات الإفراضات الأساس في تكوين الحكم الشخصي الخاص بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات بطريقة أكثر وضوحاً من مصدر حدى. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والإفراضات 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 السابقة والسنة الحالية المعروضة في هذه النسخ المالية.

#### 3/1 ترجمة العملات الأجنبية:

- تمسك حسابات الشركة بالجنيه المصري ويتم إثبات المعاملات الأجنبية بالدقائق على أساس أسعار الصرف السائدة للعملات الأجنبية وقت إثبات المعاملات. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية بمتوسط أسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي ويتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولي.

#### 3/2 التندفقات النقدية:

- يتم إعداد قائمة التندفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة. لغرض إعداد قائمة التندفقات النقدية تشمل النقدية وما في حكم أرصدة النقدية بالخزينة والحسابات الجارية والودائع لأجل لدى البنوك.

#### 3/3 الأصول الثابتة:

- تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المترتبة لأصمحل القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، ويتمثل عند إجراء خصم جوهري شامل، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كدخال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها. يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في حالة والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ويتم حساب الإهلاك بالتتابع بطريقة الخط المستقيم طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:



نوع الأصل	نسبة الإهلاك
المقر الإداري	2%
أثاث وتجهيزات	6%
أجهزة ومعدات	12.5%
حاسبات آلية	12.5%
سيارات	25%

### 3/3 الأصول الثابتة (تابع):

- يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها وبيعها في المستقبل. يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق هلاكها في نهاية كل سنة مالية.
- يتم الإعراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الدخل في الفترة التي تدفقت فيها الأصول.
- يتم رد الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن إضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، فيحدث رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال، القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيبدو عليها (بالضيق بعد الإهلاك) كما يتم الإعراف بالخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية حسابات تابعة عن إضمحلال قيمة الأصل بقائمة الدخل.

### 3/4 الاستثمار العقاري:

- هي عقارات (مباني أو أراضي أو كلاهما) يحتفظ بها بغرض الحصول على إيجار.
- عند الإعراف الأولى يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة متضمنة كافة التكاليف المباشرة لتأجير العقار والتشغيل والحصول عليها مخصص منها مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال.
- يتم إثبات الفرق بين قيمة بيع الاستثمار العقاري والقيمة الدفترية في قائمة الدخل، ويتم إهلاك الاستثمار العقاري بصرفه الخط الثابت ونسبة إهلاك الاستثمار العقاري 2%.

### 3/5 أعمال تحت التنفيذ:

- تتمثل الأعمال تحت التنفيذ في القيمة والتكلفة المباشرة والغير مباشرة للأراضي المخصصة للشركة لمباشرة النشاط المعقد والرئيسي والتمثل في البناء والتشييد وإقامة المجتمعات العمرانية لحين اعتماد الأعمال من العملاء.

### 3/6 مخزون مشروعات عقارية:

- تتمثل مخزون مشروعات عقارية في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في أعمال تسويقها، أو البدء في تقاضي طبقاً للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها، حيث يتم إثبات الوحدات القائمة الحاضرة للبيع بالتكلفة، حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف أراضي وتكاليف إنشائية وتكاليف غير مباشرة على بند مخزون غير تام لحين الإنتهاء من كافة الأعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من إجمالي التكاليف وبالتالي بعد تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها، وإدراج تكلفة الوحدة ببند وحدات تامة على أن تدرج تكلفة الوحدة بقائمة الدخل بقرار القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات على أن يتم إعادة قياس تلك الوحدات بالتكلفة أو صافي القيمة البيعة بها في السنة.

### 3/7 العملاء وأوراق القبض:

- يتم إثبات أرصدة العملاء وأوراق القبض بالقيمة الاسمية وفي القياس اللاحق تظهر بصادفي القيمة لتمثل حصيد دور حصد الإضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض الذي يتم تحديده وفقاً لتقديرات المحاسبة المعدة معروضاً للعملاء في المرحلتين المخصصات في نهاية كل فترة مالية لتعكس أفضل تقدير حالي.

### 3/8 المدينون والأرصدة المدينة الأخرى:

- يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الاسمية وفي القياس اللاحق تظهر محصوماً منها قيمة تسعير حصيد عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المنافع بالحدس.

### 3/9 النقدية وما في حكمها:

- تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالخزينة والحسابات الجارية بالبنوك.

### 3/10 توزيعات الأرباح:

- يتم إثبات توزيعات أرباح الشركة كالتزام في الفترة المالية التي يتم فيها الاعلان عنها بعد اقرارها من الجمعية العامة العادية للشركة .

### 3/11 المخصصات:

- يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني او حكومي نتيجة لحدث سبق يكون معه من المرجح ان يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لتبعض الالتزام. وفي موازاة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد حاداً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المستقبلية المطلوبة لتسوية الالتزام.

### 3/12 الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى:

- يتم احتساب الالتزام الناتج عن المبالغ التي يتم سدادها مستقبلاً عن الخدمات الموداة خلال السنة سواء قدم طلب فوري من المورد أو لم يقدم.

### 3/13 الاحتياطي القانوني:

- طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يحول 5% من أرباح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المصدر. ويستخدم الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لأفراح مجلس الإدارة .

### 3/14 الإيرادات:

- تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات والاستثمارات العقارية عند توافر الشروط التالية :-

- تحديد العقد مع العميل .
- تحديد التزامات الأداء .
- تحديد سعر المعاملة.
- تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء.
- الاعتراف بالإيراد عند الوفاء بالتزامات الأداء على مدار زمني أو عند نقطة من الزمن.

### تتمثل إيرادات الشركة في

- إيراد وحدات تامة معدة للبيع
- إيرادات وحدات تم انشاؤها بمعرفة الشركة
- إيرادات عن تنفيذ مشروعات للغير
- إيرادات إيجارات مقر البنك الأهلي المصري (عقد طويل الأجل)

### 3/15 المصروفات:

- يتم الاعتراف بجميع المصروفات المتكبدة خلال السنة بقائمة الدخل وفقاً لآسائ الاستحقاق .



### 3/16 ضرائب الدخل:

- يتم حساب ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب المصري رقم 91 لسنة 2005 ولاحت. التنفيذية وتعديلاتها.

#### أ- ضرائب الدخل الجارية

- تحسب الضرائب الحالية المستحقة على شركة طبقا للقوانين والنواح والتعليمات تسارية في مصر.
- تخضع الشركة لضرائب الدخل على شركات الأموال وتقوم الشركة بإجراء التقديرات لمخصص ضرائب الدخل وذلك بواسطة الخبرة الاستشارية لأحد الخبراء وفي حالة اختلاف النتائج النهائي للضرائب عن المبالغ الأولية التي تم تسجيلها، من شأن الفروق سنوئثر على ضرائب الدخل ومخصص الضرائب المؤجلة في السنة التي حدث فيها تلك الفروق.

#### ب- ضرائب الدخل المؤجلة

- ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق لمؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل و الإلتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق .
- ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية. يتم ابرج ضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل لفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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

- تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية، ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح أو خسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة بعد استبعاد مبادئ أعضاء مجلس الإدارة (لمسرد) وحصص العاملين في الأرباح (المقدرة) على المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال العام.

### 3/18 القطاعات التشغيلية:

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

### 3/19 مزايا العاملين:

#### أ- نظام التأمينات والمعاشات

- تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية على أساس اشتراكات الموظفين طبقا لنظام التأمينات الاجتماعية رقم 79 لسنة 1975 وتعديلاته ولا يوجد على الشركة أي التزامات أخرى بمجرد ما دفع الاشتراكات. ويعترف بالإشتراكات الإعتيادية كتكلفة دورية في سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة.



#### ب- حصة العاملين في الأرباح

- تدفع الشركة حصة للعاملين في الأرباح بواقع (10%) من صافي ربح السنة بعد خصم الاحتياطي القانوني وفيما لا يتجاوز إجمالي المرتبات السنوية ويعترف بحصة العاملين في الأرباح كجزء من توزيعات الأرباح في حقوق الملكية وحسابات عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة.

#### (4) إدارة المخاطر المالية:

##### 4/1 عناصر المخاطر المالية:

- تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة إلى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر محاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية، ولقيمة لعملة)، وأيضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر رأس المال. تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الأثر السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة. لا تستخدم الشركة أي من الأدوات المالية المشددة لتغطية أخطار محددة.

##### أ- مخاطر السوق:

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

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

##### ب- مخاطر الائتمان:

- ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وحسابات جارية وودائع لدى البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بالقرود المتمثلة في حسابات العملاء ، ويتم إدارة مخاطر الائتمان للشركة ككل.
- بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية في حدته عند وجود تصنيف ائتماني مستقل بالنسبة للعملاء فإن الترتيبات القانونية والمسندات عند تنفيذ المعاملة تقلل حصر الائتمان إلى الحد الأدنى حيث أن سياسة الشركة تتمثل في الالتزام بتغطية مديونيات عملاء بضمانات كما نصت الناحج لعمول بها في نشاط المسرة في الأوراق المالية. ويتم تكوين الإضمحلال اللازم لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل عملاء.

##### ت- مخاطر سعر الفائدة:

- تقوم الشركة بمراقبة تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها أو يتمثل هذا الخطر في تغيير أسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثير على نتائج العمليات ويعتبر هذا الخطر محدود حيث تقوم الشركة بالتعامل مع أسعار الفائدة المرتبطة بالحسابات الجارية والودائع البنكية ، ومما يخص هذا الخطر أيضاً عدم وجود تسهيلات ائتمانية ممنوحة للشركة أو التزامات طويلة الأجل بخلاف الالتزامات الضريبية الواجبة.



ث- مخاطر السيولة:

- تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الإحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وأتاحاً تمويل من خلال مبالغ كافية من خصص الشركة الذاتية وتهدف إدارة الشركة إلى الإحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة التزامات الشركة الجارية وبمصر طمينة الديناميكية للأنشطة الأساسية للشركة . فإن إدارة الشركة تهدف إلى الإحتفاظ بعروة في التمويل من خلال الإحتفاظ ببنكية وما في حكمها متاحة للاستخدام مما يقلل هذا الخطر إلى المستوى الأدنى.

4/2 ادارة مخاطر رأس المال:

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



شركة ارباب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "   
 الأيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022   
 (جميع المبالغ الواردة بالأيضاحات بتجنوء المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(5) الأصول الثابتة:

الإجمالي	سيارات	حاسبات آلية	أجهزة ومعدات	اثاث وتجهيزات	المقر الإداري
2.611.431	85.300	20.475	941.344	325.920	1.238.392
5.200	-	-	5.200	-	-
<b>2.616.631</b>	<b>85.300</b>	<b>20.475</b>	<b>946.544</b>	<b>325.920</b>	<b>1.238.392</b>
829.014	56.811	11.443	563.578	121.057	76.125
22.700	1.781	282	11.704	3.122	5.811
<b>851.714</b>	<b>58.592</b>	<b>11.725</b>	<b>575.282</b>	<b>124.179</b>	<b>81.936</b>
1.764.917	26.708	8.750	371.262	201.741	1.156.456
<b>1.782.416</b>	<b>28.489</b>	<b>9.032</b>	<b>377.766</b>	<b>204.863</b>	<b>1.162.267</b>

(التكلفة):

في 1 يناير 2022	الإصداقات خلال الفترة	في 31 مارس 2022
2022	الهلاك الفترة	2022

مجموع الإهلاك:

في 1 يناير 2022	الهلاك الفترة	في 31 مارس 2022
2022	القيمة الدفترية:	2022
2021	في 31 ديسمبر 2021	2021





شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "   
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022   
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا اذا ذكر خلاف ذلك)

(6) الإستثمار العقاري بالصافي:

بياني	
التكلفة:	
5,377,207	في 1 يناير 2022
<u>5,377,207</u>	في 31 مارس 2022
مجمع الاهلاك:	
858,985	في 1 يناير 2022
22,591	اهلاك الفترة
<u>881,576</u>	في 31 مارس 2022
	صافي القيمة الدفترية:
<u>4,495,631</u>	في 31 مارس 2022
<u>4,518,222</u>	في 31 ديسمبر 2021

(7) النقدية وما في حكمها:

31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
1,369,862	2,498,112	بنوك عملة محلية
27,800	42,610	الصندوق
<u>1,397,662</u>	<u>2,540,722</u>	

(8) العملاء وأوراق القبض:

31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
914,397	689,397	العملاء
280,000	210,000	أوراق القبض
<u>1,194,397</u>	<u>899,397</u>	



(9) المدينون والارصدة المدينة الاخرى:

31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
5,200	5,200	تأمينات لدى الغير
32,560	60,580	عهد وسلف عاملين
4,463,600	4,073,034	ضمان أعمال
452,503	452,503	مدينون متنوعون
<u>4,953,863</u>	<u>4,591,317</u>	

شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية " الأيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022 (جميع المبالغ الواردة بالأيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(10) أعمال تحت التنفيذ:

31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
5,961,996	6,021,489	مشروع العبور الخاص بالقوات المسلحة
2,465,674	1,573,911	مشروع كيان الخاص بالقوات المسلحة
8,427,670	7,595,400	

- تتمثل الأعمال في المشاريع التي حصلت عليها الشركة من الجمعية التعاونية للإشاعات والاعتماد (ليس) لانهاء بعض الأعمال الخاصة بالقوات المسلحة.

(11) مخزون مشروعات عقارية:

31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
651,433	651,433	برج لؤلؤة النيل بينها
9,173,287	9,453,155	أعمال تحت التنفيذ التجمع
4,507,191	4,507,191	شقق بينها
14,331,911	14,611,779	

(12) أنفاق على عملية مشتركة:

31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	
6,852,654	6,887,434	أرض بينها *
5,635,686	5,635,686	أرض التجمع الخامس **
12,488,340	12,523,120	

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

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



شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا اذا 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 و تسعة مائة وثلاثة وعشرون جنيهاً مصرياً لاغير " مورعاً على 59,149,846 سهم القيمة الاسمية للسهم 0.5 جنيه فقط بحسب ترتيب مصرياً لاغير" ويظهر هيكل مساهمي الشركة على النحو التالي :

المساهم	عدد الأسهم	رأس المال المدفوع	نسبة المساهمة
محمد العزب سعد أحمد خطاب	5,531,679	2,765,840	%9.352
محمد سامي محمد نصر	4,858,000	2,429,000	%8.213
اسامة عامر عبد المجيد هلال	2,960,618	1,480,309	%5.005
مساهمون آخرون	45,799,549	22,899,774	%77.43
<b>الإجمالي</b>	<b>59,149,846</b>	<b>29,574,923</b>	<b>%100.00</b>

**(14) الضريبة المؤجلة:**

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة الناشئة عن وجود بعض الفروق المؤقتة الناتجة عن اختلاف السنه الرميه التي يتم فيها الاعتراف بقيمة الاصول والالتزامات بين كل من القواعد الضريبية المعمول بها وبين الاسباس المحاسبية التي يتم اعداد القوائم المالية وفقها هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءا على الطريقة المستخدمة والتي تدبرها خضق او تسوية القيمة الحالية لتلك الاصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة المستخدمة والسارية في تاريخ اعداد قائمة المركز المالي وتتمش فيما يلي :

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2021	التزام	التزام
9,672	38,867	الاصول الثابتة [ الإهلاك المحاسبي - الإهلاك الضريبي ] × 22.5 %	
420,295	381,428	الضريبة المؤجلة عن الأعوام السابقة	
<b>429,967</b>	<b>420,295</b>	<b>صافي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام</b>	

**(15) الدائون والارصدة الدائنة الاخرى:**

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2021	دائون ودائع مرافق
445,000	445,000	دائون حجز وحدات بنها
4,450,000	4,450,000	دائون حجز وحدات التجمع
5,495,000	5,495,000	ايرادات مقدمة
82,540	330,161	مصرفوات مستحقة
23,629	108,892	ضرائب كسب العمل
21,213	12,624	
<b>10,617,382</b>	<b>10,841,677</b>	



شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية " الأيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا اذا ذكر خلاف ذلك)

**(16) الإيرادات:**

31 مارس 2021	31 مارس 2022	
231,421	247,621	إيرادات تأجير المبني للبنك الأهلي المصري
232,800	1,945,747	عمارات العبور
464,221	2,193,367	

**(17) تكلفة الإيرادات:**

31 مارس 2021	31 مارس 2022	
23,052	22,591	اهلاك الأستثمار العقاري
-	1,665,747	عمارات الكيان
23,052	1,688,338	

**(18) مصروفات عمومية وإدارية:**

31 مارس 2021	31 مارس 2022	
232,420	91,950	مرتبات
45,000	10,006	تأمينات إجتماعية
-	5,500	اتعاب استشارية
-	2,606	تليفونات وكهرباء وغاز
-	74,740	رسوم
-	38,760	نشر واعلانات
-	26,813	الزاعي (سوليد كابيتال)
-	52,379	متنوعة
-	10,000	صندوق حماية المستثمر
-	5,483	المساهمة التكافلية
277,420	318,236	



**(19) نصيب السهم من صافي الربح:**

31 مارس 2021	31 مارس 2022	
109,669	115,173	صافي الربح
-	-	يقسم
59,149,846	59,149,846	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0.0019	0.0019	نصيب السهم من صافي الربح

**٢٠) الموقف الضريبي:**

**أولا : الموقف من ضريبة الأرباح التجارية والصناعية :**

- ١- تاريخ بداية نشاط الشركة طبقا للبطاقة الضريبية ٢٠١١-٠٢-٠٧م.
- ٢- الشركة لها ملف ضريبي تحت رقم (٠٠-٠٠-١٩٩-٢٨٥٣-٥) تابع لمأمورية مساهمة القاهرة.
- ٣- السنوات من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ تم صدور قرار إعادة الفحص وجارى فحص الشركة عن تلك السنوات.
- ٤- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ جارى فحص الملف من قبل المأمورية المختصة.
- ٥- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية السنوية في المواعيد القانونية حتى ٢٠٢٠.

**ثانيا : الموقف من ضريبة القيمة المضافة :**

- ١- الشركة مسجلة بضرائب القيمة المضافة تحت رقم ٧٠٦-٠٦٠-٣٧٢ مأمورية ضرائب مبيعات مدينة نصر .
- ٢- والشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية الشهرية في مواعيدها القانونية وأخر إقرار تم تقديمه في شهر ٩ - ٢٠٢١.

**ثالثا: الموقف من ضريبة الخصم والإضافة :**

- ١- الشركة منتظمة بالخصم والتوريد في المواعيد القانونية.
  - ٢- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى تاريخه.
- رابعا: الموقف من ضريبة المرتبات والأجور (كسب العمل) :**

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

**خامسا: الموقف من ضريبة الدمغة :**

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

**رئيس مجلس الإدارة**

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب



**العضو المنتدب**

أ/ بلال محمد محروس

**المدير المالي**

أ/ يوسف عادل يوسف