

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢  
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المستقل
٤	قائمة الأرباح او الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدوري المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٠-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا القوائم المالية الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتندرج مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها .

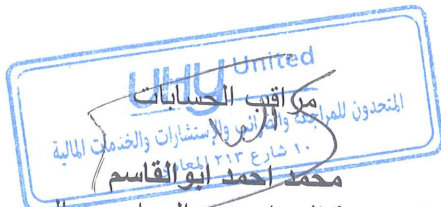
### نطاق الفحص المحدود

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

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ٣٠ مايو ٢٠٢٢



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)  
المتحدون للمراجعة و الضرائب  
(UHY)-United

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٥٥١,٧٨٣	٥٤٠,٩٧٠	(٣)	أصول ثابتة
٧,٢٣٤,٥٤٧	٦,٩٩٣,٨٦٨	(٢٢)	أصول حق انتفاع
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	(٤)	استثمار في شركة تابعة
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	استثمارات في سندات حكومية
٦٤,٤٢٧	٨٥,٩٦٩	(١٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٢٠٨,٢٩٨,٥٤٩	٢٠٨,٠٦٨,٥٩٩		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٧٣,٦٢١,٥٥٨	٨٠,٩٤٨,٩٦٨	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٣٤,٥٦٨,١٤٥	١٢٢,٨٤٥,٨٢٧	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	٢٣٠,٦٨٦,٢٤٩	(٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٥,١٦٩,٨٠٢	٣٥,٩١٤,٧٨٧	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٩,٠٥٦,٣٠٢	٨١,٦١٢,٥٨١	(١٠)	نقدية لدى البنوك
٥٥٤,٢٠٢,٠٥٦	٥٥٢,٠٠٨,٤١٢		إجمالي الأصول المتداولة
٧٦٢,٥٠٠,٦٠٥	٧٦٠,٠٧٧,٠١١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٤٣,١١٥,٢٦٥	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	(٢٣,٩١٥,٩٣٤)	(١٢)	اسهم خزينة
٧٠,٢٠٧,٤١٤	٧٣,٣٧٥,٠٠٧		احتياطي قانوني
١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٢٣٢,٠٤٣,٣٥٢		أرباح مرحلة
٦٣,٣٥١,٨٥١	١,١٢٥,٩٨٩		أرباح الفترة / العام
٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٢٥,٧٤٣,٦٧٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢٥,٣٣٧,٤٩٠	٢٣,٤٦٨,٣٠٦	(٢٢)	التزامات عقود تأجير - غير متداولة
٢٥,٣٣٧,٤٩٠	٢٣,٤٦٨,٣٠٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٦٩,١٧٣,٥٣٥	٧١,٣٠٥,٠٧٥	(١٤)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	١٧,٨٦٩,٦١١	(١٥)	ضريبة الدخل
٧,٥٤٣,١٦٣	٧,٧٩٤,٠٧١	(٢٢)	التزامات عقود تأجير - متداولة
-	٩,٨٩٠,٩٩١		دائنو توزيعات
١٠٠,٧٧١,٣١٠	١١٠,٨٦٥,٠٢٦		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٢٦,١٠٨,٨٠٠	١٣٤,٣٣٣,٣٣٢		إجمالي الالتزامات
٧٦٢,٥٠٠,٦٠٥	٧٦٠,٠٧٧,٠١١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



وليد محمد عصام الدين انور



محمد خليفة عبدربه

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	ايضاح	
٥١,٢٤٦,٠٩٣	١٧,٢٦٩,١٠٨	(١٦)	ايرادات النشاط
(١٣,٤٤٥,٧٩٣)	(٤,٨٥٨,٥٧٤)	(١٧)	تكلفة النشاط
<u>٣٧,٨٠٠,٣٠٠</u>	<u>١٢,٤١٠,٥٣٤</u>		مجمل الربح
(٤,٩٤٩,٩٢٩)	(٥,٩١٣,٠٠١)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٤٣٣,٦٤٠)	(١,٥٢٥,٥٥٦)		تبرعات
-	(٤٦٢,١٥١)	(٧)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٩٣,٢٠٧	٤٢٦,٨١٥		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
<u>٣١,٧٠٩,٩٣٨</u>	<u>(٦٣,٣٥٩)</u>		إيرادات تشغيل أخرى (خسائر) / أرباح التشغيل
١,٠٥٠,٢٤٢	٧٤٤,٩٨٥	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨٥,٠٠٠	-		ارباح بيع اصول ثابتة
١,٣٩٣,٢٣٤	١,٤١٠,٠٣٦		فوائد دائنة
(١٨,٩٢٦)	(١٥٦,٥٢٦)		فوائد مدينة
<u>٣٤,٣١٩,٤٨٨</u>	<u>١,٩٣٥,١٣٦</u>		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٧,٦٩٩,٩٠٦)	(٨٠٩,١٤٧)	(١٥)	ضرائب الدخل
<u>٢٦,٦١٩,٥٨٢</u>	<u>١,١٢٥,٩٨٩</u>		أرباح الفترة
<u>٠.٠٨٥</u>	<u>٠.٠٠٤</u>	(١٩)	نصيب السهم في الأرباح

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



وليد محمد عصام الدين انور



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل  
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦,٦١٩,٥٨٢	١,١٢٥,٩٨٩
-	-
<u>٢٦,٦١٩,٥٨٢</u>	<u>١,١٢٥,٩٨٩</u>

أرباح الفترة  
يضاف / يخصم :  
بنود تتعلق بالدخل الشامل  
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الشركة المتحدة الإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

إجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٣,٣٥١,٨٥١	١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٦٣,٣٥١,٨٥١)	٦٠,١٨٤,٢٥٨	٣,١٦٧,٥٩٣	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(١,٨٨٣,١٢٤)	-	-	-	(١,٨٨٣,١٢٤)	-	شراء اسهم خزينة
(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	-	-	توزيعات أرباح
١,١٢٥,٩٨٩	١,١٢٥,٩٨٩	-	-	-	-	أرباح الفترة
٦٢٥,٧٤٣,٦٧٩	١,١٢٥,٩٨٩	٢٣٢,٠٤٣,٣٥٢	٧٣,٣٧٥,٠٠٧	(٢٣,٩١٥,٩٣٤)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	١٢٦,١٦٧,٣١٥	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	(٩٣,٥٩٤,٦٧٤)	٨٨,٩١٤,٩٤٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	-	-	(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	شراء اسهم خزينة
(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات أرباح
٢٦,٦١٩,٥٨٢	٢٦,٦١٩,٥٨٢	-	-	-	-	أرباح الفترة
٦١٨,٥٦٣,٩٢٠	٢٦,٦١٩,٥٨٢	١٩٩,٧٨١,٤٣٣	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٣٢,٠٤٨,٤١٥)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	ايضاح
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
٣٤,٣١٩,٤٨٨	١,٩٣٥,١٣٦	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٢٢٦,١٥٣	١٦٤,٩٥٨	(٣) إهلاك الأصول الثابتة
٣٥,٠٧٢	٢٤٠,٦٧٩	(٢٢) استهلاك أصول حق انتفاع
-	٤٦٢,١٥١	(٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(١٨٥,٠٠٠)	-	أرباح بيع أصول ثابتة
(١,٠٥٠,٢٤٢)	(٧٤٤,٩٨٥)	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٣٩٣,٢٣٤)	(١,٤١٠,٠٣٦)	فوائد دائنة
١٨,٩٢٦	١٥٦,٥٢٦	فوائد مدينة
٣١,٩٧١,١٦٣	٨٠٤,٤٢٩	إرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
١١,٣٧٥,٦٧٣	(٧,٣٢٧,٤١٠)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٢,٣٣٥,٣٥٨)	١١,٢٦٠,١٦٧	التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
(٢٥,٢٥٠,٠٠٠)	١,١٠٠,٠٠٠	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٨,٩١١,٣١٦)	٢,١٣١,٥٤٠	التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
-	(٣,٠١٠,٤١٢)	(١٥) ضرائب دخل مدفوعة
(٣,١٤٩,٨٣٨)	٤,٩٥٨,٣١٤	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(٨٧,٩٨٠)	(١٥٤,١٤٥)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٨٥,٠٠٠	-	متحصلات من بيع أصول ثابتة
١,٣٩٣,٢٣٤	١,٤١٠,٠٣٦	فوائد دائنة محصلة
١,٤٩٠,٢٥٤	١,٢٥٥,٨٩١	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
(٣,١٢٨,٤٢٦)	(١,٨٨٣,١٢٤)	(١٢) مدفوعات لشراء اسهم خزينة
(٣٢,٥٩٤)	(١,٦١٨,٢٧٦)	مدفوعات في التزام عقود تأجير
(١٨,٩٢٦)	(١٥٦,٥٢٦)	فوائد مدينة مدفوعة
(٣,١٧٩,٩٤٦)	(٣,٦٥٧,٩٢٦)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٤,٨٣٩,٥٣٠)	٢,٥٥٦,٢٧٩	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٨٠,٩٨٦,٢٥٤	٧٩,٠٥٦,٣٠٢	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٧٦,١٤٦,٧٢٤	٨١,٦١٢,٥٨١	(١٠) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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



## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

### ١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

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

عنوان الشركة المسجل هو ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) - الأزاريطة - الاسكندرية.

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

الشركة القابضة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والناجمة عن عملية تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية - سابقاً).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٣٠ مايو ٢٠٢٢.

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

#### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

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

#### التوافق مع معايير المحاسبة

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

#### ٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق ، وفي ٢٧ ابريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معيير المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "اثر التغييرات في اسعار صرف العملات الاجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الأثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري . هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق ، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً ، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق. و فيما يلي اهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية ان وجد:

#### المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تاريخ تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و / أو استثمارات عقارية و / أو أصول تنقيب وتقييم و / أو أصول غير ملموسة ( بخلاف الشهرة ) مموله بالتزامات بعملات أجنبية ، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة رصيد الالتزام القائم المتعلق بها في تاريخ تحريك سعر الصرف باستخدام سعر الصرف في تاريخ تحريك الصرف . ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدة، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الاستردادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ( ٣١ ) المعدل " اضمحلال الأصول " .

## ٢-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع )

### المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

إستثناء من متطلبات الفقرة رقم " ٢٨ " من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم ( ١٣ ) " آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية " الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصا منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقا للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية ، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر طبقا للمعالجة الثانية من هذا الملحق، في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

ولم تقم الشركة بتطبيق المعالجة الأولى أو الثانية .

## ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

### الأدوات المالية

#### أ. الإيعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو إلتزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي او الإلتزام المالي عند الإيعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزمات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الأيعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافا إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الأيعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصصا منها تكاليف المعاملة.

#### ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والإلتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على اساس القياس الاحق لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة .
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر .
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي و كذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف الى الاحتفاظ بالاصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الإعراف.

يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لارجعه فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

### ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الادوات المالية (تابع)

#### ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

أ. يزيل أو يقلص- بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً- على أنه " عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) " الإفصاح عن الاطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية"

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
نقدية لدى البنوك	التكلفة المستهلكة
العملاء ومصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
الاستثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	بالقيمة العادلة
موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود تأجير	التكلفة المستهلكة

#### الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

#### ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدر،

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

وقد بلغ رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها) في تاريخ المركز المالي للأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة رقم (٤٧) الأدوات المالية كالتالي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
العملاء	٩,٥٣٩,٥٧١
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٤٨٦,٨٧٧

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الإلتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الإلتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

### الاعتراف بالإيراد

#### الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذجاً من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

**الخطوة ١:** تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

**الخطوة ٢:** تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

**الخطوة ٣:** تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

**الخطوة ٤:** تخصيص سعر المعاملة على إلتزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

**الخطوة ٥:** إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)  
٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طريق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

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

الاستثمارات العقارية

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

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

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

سنوات

٢٠

مباني وإنشاءات

٤

وسائل نقل وانتقال

٤

عدد وأدوات

٤

أثاث ومعدات مكاتب

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

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

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

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**النقدية وما في حكمها**

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

**الموردون والمصروفات المستحقة**

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

**المخصصات**

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

**ترجمة العملات الأجنبية**

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

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

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

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

**الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة**

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

**المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

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

**قائمة التدفقات النقدية**

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

**المصروفات**

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



٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

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

استثمارات في سندات حكومية

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

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

التأمينات الاجتماعية

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

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)  
٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	رسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٣٣٥,١٢٧	٣,٠١٣,١٦٢	٣٦,١٨٧	١,١٦٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢٢
١٥٤,١٤٥	١٥٤,١٤٥	-	-	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٢
٤,٤٨٩,٢٧٢	٣,١٦٧,٣٠٧	٣٦,١٨٧	١,١٦٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	إضافات
(٣,٧٨٣,٣٤٤)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(١٦٤,٩٥٨)	(١٦٤,٩٥٨)	-	-	-	-	إهلاك الفترة
(٣,٩٤٨,٣٠٢)	(٢,٦٢٨,٤٩١)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٥٤٠,٩٧٠	٥٣٨,٨١٦	-	-	-	٢,١٥٤	في ٣١ مارس ٢٠٢٢

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٦٨٣,٨١٢ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولازالت قيد الاستخدام.
- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة بيند مصروفات عمومية وإدارية تقائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٨).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	اثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
٤,٣٨٥,٠٧٥	٢,٩٠٥,١١٠	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢١ في ١ يناير
١٠٨,٠٥٢	١٠٨,٠٥٢	-	-	-	-	إضافات
(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	استبعادات
٤,٣٣٥,١٢٧	٣,٠١٣,١٦٢	٣٦,١٨٧	١,١٦٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر
(٣,١٥٧,٧٣٤)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	مجمع الإهلاك
(٧٨٣,٦١٠)	(٦٦١,١١٠)	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	-	٢٠٢١ في ١ يناير
١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	إهلاك العام
(٣,٧٨٣,٣٤٤)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	استبعادات
٥٥١,٧٨٣	٥٤٩,٦٢٩	-	-	-	٢,١٥٤	٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر
						صافي القيمة الدفترية
						٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢٢

٤ - استثمار في شركة تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	شركة يو دي سي للاستثمار العقاري *
جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	%٩٩,٩٩	
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠		

خلال عام ٢٠٢١ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩% بمبلغ ١٤٩,٩٩٩,٧٠٠ جنيه مصري وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح اجمالى قيمة الاستثمار ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩%.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	أكثر من عام
جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	سندات حكومية - وزارة المالية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
جنيه مصري ٣٩,٢٥٥,٨٣٨	جنيه مصري ٤٠,٩٥٣,٥٧٧		
٣٤,٣٦٥,٧٢٠	٣٩,٩٩٥,٣٩١		
٧٣,٦٢١,٥٥٨	٨٠,٩٤٨,٩٦٨		

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	عملاء
جنيه مصري ٩٥,٧٩٣,٩٦٢	جنيه مصري ٨٧,٣٥٥,٧٨٤	يخصم:
(٢,٩٠٨,٠٧٠)	(٢,٧٠٣,٩٣٩)	إيرادات مؤجلة
(٩,٠٧٧,٤٢٠)	(٩,٥٣٩,٥٧١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة - العملاء
٨٣,٨٠٨,٤٧٢	٧٥,١١٢,٢٧٤	فوائد مستحقة
٣,١٨٧,١٣٤	٣,٠٨١,١١٦	تأمينات لدى الغير
٨٠٨,١٧٩	٨٠٨,١٧٩	عهد وسلف عاملين
٦,٦٦٤	١٨٢,٣٨٤	شركة الصرف الصحي *
٤٥,٦٣٤,١٤٨	٤٢,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
١,٦١٠,٤٢٥	١,٥١٤,٦٠٣	
١٣٥,٠٥٥,٠٢٢	١٢٣,٣٣٢,٧٠٤	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة - الأرصدة المدينة الأخرى
١٣٤,٥٦٨,١٤٥	١٢٢,٨٤٥,٨٢٧	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

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

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء على النحو التالي:

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٦٢٩,٧٧٧	٩,٠٧٧,٤٢٠	رصيد أول الفترة
-	٤٦٢,١٥١	مكون خلال الفترة
٦,٦٢٩,٧٧٧	٩,٥٣٩,٥٧١	رصيد آخر الفترة

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

٨ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	٢٣٠,٦٨٦,٢٤٩	شركة يو دي سي للاستثمار
٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	٢٣٠,٦٨٦,٢٤٩	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٧٥,٥٦٢	٩١٤,٩٤٤	محافظ استثمارية
٣٤,١٩٤,٢٤٠	٣٤,٩٩٩,٨٤٣	استثمارات وثنائى صناديق استثمار
٣٥,١٦٩,٨٠٢	٣٥,٩١٤,٧٨٧	

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

٣١ مارس ٢٠٢٢	فروق التقييم	١ يناير ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩١٤,٩٤٤	(٦٠,٦١٨)	٩٧٥,٥٦٢	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٣٤,٩٩٩,٨٤٣	٨٠٥,٦٠٣	٣٤,١٩٤,٢٤٠	استثمارات وثنائى صناديق الاستثمار
٣٥,٩١٤,٧٨٧	٧٤٤,٩٨٥	٣٥,١٦٩,٨٠٢	

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	٣٥,١٦٩,٨٠٢	رصيد أول الفترة
١,٠٥٠,٢٤٢	٧٤٤,٩٨٥	فروق التقييم
٤٦,٩٠٠,٧٩٢	٣٥,٩١٤,٧٨٧	رصيد آخر الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك
٢٥,٠٥٦,٣٠٢	٢٧,٦١٢,٥٨١	ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) *
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	
<u>٧٩,٠٥٦,٣٠٢</u>	<u>٨١,٦١٢,٥٨١</u>	

\* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٢٠).

١١ - رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦ جنيه مصري موزعة على ٢٨٣٢٠٣١٢٥ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري، وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام اسهم الخزينة مبلغ ٣٤٣,١١٥,٢٦٥ جنيه مصري موزع على ٢٧٤٤٩٢٢١٢ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيدها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم، وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١.

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١ قرر مجلس الادارة شراء اسهم خزينة. وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيدها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١. وبتاريخ ١٩ اكتوبر ٢٠٢١ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم خزينة و قد بلغ رصيد اسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٢,٠٣٢,٨١٠ جنيه مصري لعدد ٥٧٨٨٦٣٧ سهم.

و بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٢ قرر مجلس الادارة استئناف شراء اسهم خزينة و قد بلغ رصيد اسهم الخزينة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٢٣,٩١٥,٩٣٤ جنيه مصري لعدد ٦٣٤٦٥٦٢ سهم.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة الغير عادية على اعدام اسهم الخزينة التى مر على شرائها اكثر من عام وفقا لرصيدها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و البالغ قدره مبلغ ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم.

وبتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٢ قرر مجلس الادارة اعدام اسهم الخزينة التى مر على شرائها اكثر من عام و ايضا التى مر على شرائها اكثر من ثلاثة اشهر بتاريخ إنعقاد مجلس الادارة بمبلغ و قدره ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم.

١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	مخصص قضايا
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	
<u>٤,٠٠٥,٢٧٨</u>	<u>٤,٠٠٥,٢٧٨</u>	



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٤ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٣,٧١٣,٩٤٧	٤,٣٤٦,٣٦٧	ايرادات مؤجلة
٢٣,٣٩٦,٧١٨	٢٢,٣٣٦,٥٣٤	مصروفات مستحقة
٦,٤٤١,٢٩٨	٦,٠٦٠,٥١٥	تكاليف أعمال تحت التنفيذ
٢٨,٨٤١,١٤٣	٣١,٣٩٤,٠٤٤	تأمينات من الغير
١,٠٠٨,٣٤٥	١,١٨٤,٧٢٤	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	المستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص
٧٦,١٣٣	٧٦,١٣٣	صندوق الزمالة
١١٧,٥٥٩	٩٩,٧٩٤	أرصدة دائنة أخرى
٥,٥٥٩,٩٠٧	٥,٧٨٨,٤٧٩	
٦٩,١٧٣,٥٣٥	٧١,٣٠٥,٠٧٥	

١٥ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل الجارية
٧,٦٩١,٥٧٤	٨٣٠,٦٨٩	ضرائب الدخل المؤجلة - (ايراد) / مصروف
٨,٣٣٢	(٢١,٥٤٢)	مصروف ضريبة الدخل
٧,٦٩٩,٩٠٦	٨٠٩,١٤٧	

ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٢٠,٠٤٩,٣٣٤	مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٨٣٠,٦٨٩	المسدد خلال الفترة / العام
(٢٧,٠٥٥,٤٤٩)	(٣,٠١٠,٤١٢)	رصيد آخر الفترة / العام
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	١٧,٨٦٩,٦١١	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة - أصل
٥,٩٦٢	٦٤,٤٢٧	الحركة خلال الفترة - أصل
٥٨,٤٦٥	٢١,٥٤٢	رصيد آخر الفترة - أصل
٦٤,٤٢٧	٨٥,٩٦٩	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٦ - إيرادات النشاط

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٥٠,٨٩٩,٣٩٢	١٦,٦٨٢,٢٩٣	إيجارات
٩,٨١٧	٤٠٧,١٦٥	إيرادات أخرى
٣٣٦,٨٨٤	١٧٩,٦٥٠	
<u>٥١,٢٤٦,٠٩٣</u>	<u>١٧,٢٦٩,١٠٨</u>	

١٧ - تكلفة النشاط

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
١٣,٤٤٥,٧٩٣	٤,٨٥٨,٥٧٤	
<u>١٣,٤٤٥,٧٩٣</u>	<u>٤,٨٥٨,٥٧٤</u>	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
٣,٢٧٥,٥٤٨	٣,٣١٥,٢٩٩	وقود وزيوت وقوى محرك
٦١,١١٧	٦٧,٧٥٨	مصروفات صيانة
٧٨,٠٥٧	٢٨٢,٣٧٧	مصروفات نقل وانتقالات
١٢٨,٧١٦	١٣٩,٩٨٨	المساهمة التكافلية
١٣٥,٤١٩	٤٩,٦٢٧	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
٥٦,٢١٧	١٠٨,٧٢٧	أدوات كتابية
٢٩,١٠٨	٣٠,٤٨٢	مصروفات تأمين
٦٤,١٥١	٧٣,٤٧٧	رسوم واشتراكات
٧٢,٣٠٧	٦٩,٨٦٨	قطع غيار ومهمات
١٨,٦٦٥	٢٢,٥٧٢	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٢٢٦,١٥٣	١٦٤,٩٥٨	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٢)
٣٥,٠٧٢	٢٤٠,٦٧٩	مصروفات أخرى
٧٦٩,٣٩٩	١,٣٤٧,١٨٩	
<u>٤,٩٤٩,٩٢٩</u>	<u>٥,٩١٣,٠٠١</u>	

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

### ١٩ - نصيب السهم في الأرباح

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

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	أرباح الفترة
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,٦١٩,٥٨٢	١,١٢٥,٩٨٩	
		<b>يخصم:</b>
(٢,٤٥٢,٩٧٦)	(١٠٦,٩٦٩)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدرة) *
(٧٥٨,٨٤١)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
٢٣,٤٠٧,٧٦٥	١,٠١٩,٠٢٠	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
٢٧٤٠٦١٠٠١	٢٦٨٤٨٤٠١٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٨٥	٠,٠٠٤	نصيب السهم في الأرباح

\* تم حساب حصة العاملين في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح. ولم يحتسب حساب مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة حيث أن الأرباح المحققة تقل عن ٥٪ من رأس المال المصدر والمدفوع، مما يعنى عدم وجود مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

### ٢٠ - الالتزامات المحتملة

#### الإرتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٧,٧٦٤,٩٣٨ جنيه مصرى (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٣,٨٢٦,٧٠٣ جنيه مصرى).

#### خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

### ٢١ - الموقف الضريبي

#### أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٣، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٦.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

#### ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة القيمة المضافة.
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢١ - الموقف الضريبي (تابع)

ج - الضريبة على المرتبات والأجور

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

هـ - الضريبة العقارية

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

٢٢ - عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق إنتفاع

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	التكلفة
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أول الفترة / العام
٧,٩٦٦,٢٣٤	٧,٩٦٦,٢٣٤	أضافات خلال الفترة / العام
-	-	آخر الفترة / العام
٧,٩٦٦,٢٣٤	٧,٩٦٦,٢٣٤	مجمع الإستهلاك
		أول الفترة / العام
(٧٣١,٦٨٧)	(٣٨٥,٧٩٢)	إستهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
(٢٤٠,٦٧٩)	(٣٤٥,٨٩٥)	آخر الفترة / العام
(٩٧٢,٣٦٦)	(٧٣١,٦٨٧)	صافي القيمة آخر الفترة / العام
٦,٩٩٣,٨٦٨	٧,٢٣٤,٥٤٧	

٢- إلتزام عقود تأجير وترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	رصيد ألتزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
عقود تأجير جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري
٦,٨٧٧,٨٤٥	٢٤,٣٨٤,٥٣٢	٦,٨٧٧,٨٤٥
(١,٠٦٠,٤٣٤)	(٦,٧٣٣,٦٣٧)	(١,٠٦٠,٤٣٤)
٥,٨١٧,٤١١	١٧,٦٥٠,٨٩٥	٥,٨١٧,٤١١

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	رصيد ألتزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
عقود تأجير جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري
٧,١٥٤,٤٥٥	٢٥,٧٢٦,١٩٨	٧,١٥٤,٤٥٥
(١,٠٧٧,٥٣٧)	(٦,٤٦٥,٦٢٦)	(١,٠٧٧,٥٣٧)
٦,٠٧٦,٩١٨	١٩,٢٦٠,٥٧٢	٦,٠٧٦,٩١٨

٢٢ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع اعادة الاستئجار لمقر الشركة والمكون من اراضى ومباني مملوكة للشركة (المبوب بالاصول الثابتة (إيضاح ٣) والكانن في ٩٥ طريق ٢٦ يوليو الازاريطة - الاسكندرية بإجمالي مساحة ١٥١٥ م<sup>٢</sup> لشركة بي ام للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٣٣,٣٣٠,٠٠٠ جنيه مصري، وإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٤٢,٧٥٧,٠٨٤ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٣٣٣,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة وباقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط لمدة خمس سنوات.

ونظرا لحق الشركة في اعادة الشراء وعدم حصول العميل على السيطرة على الاصل (المؤجر) فقد تم تبويب معاملة التأجير التمويلي على انها تمويل وذلك وفقا للقرارات من (٦٦ب) حتى (٦٨ب) من ملحق معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩).

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر سعر الفائدة.

ب) مخاطر الائتمان.

ج) مخاطر العملة.

د) مخاطر اداره رأس المال.

هـ) مخاطر السيولة.

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

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

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

أ - مخاطر سعر الفائدة

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

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

ب - خطر الائتمان

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

ج - مخاطر العملة

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

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة المخاطر (تابع)

د - مخاطر إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطي كافي وعن الأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٦٢٤,٦١٧,٦٩٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٧٣,٠٣٩,٥٩٤ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

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

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

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أوصافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استنادا إلى معاملات مشابهة. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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

٢٥ - أحداث هامة:

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من

٢٥- أحداث هامة (تابع) :

الاستثمار الأجنبي المباشر ، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة . تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري) . مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال شهر مارس ٢٠٢٢ ، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترة بنسبة تجاوزت ( ١٨ ٪ ) ، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه . وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر) ، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات .

وبتاريخ ٢٧ ابريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معيير المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغييرات في اسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري . هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق ، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً ، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق . تاريخ تحريك سعر الصرف: هو يوم ٢٢ مارس ٢٠٢٢

الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق: هي السنة المالية ، أو جزء منها ، التي تبدأ قبل تاريخ تحريك سعر الصرف وتنتهي في أو بعد هذا التاريخ . لا يتم تطبيق هذه المعالجة على القوائم المالية للجزء من السنة المالية الذي ينتهي قبل تاريخ تحريك سعر الصرف .

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تاريخ تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و / أو استثمارات عقارية و / أو أصول تنقيب وتقويم و / أو أصول غير ملموسة ( بخلاف الشهرة ) ممولة بالتزامات بعملة أجنبية ، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة رصيد الالتزام القائم المتعلق بها في تاريخ تحريك سعر الصرف باستخدام سعر الصرف في تاريخ تحريك الصرف . ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدة، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الاستردادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ( ٣١ ) المعدل " اضمحلال الأصول " .

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

إستثناء من متطلبات الفقرة رقم " ٢٨ " من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم ( ١٣ ) " أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية " الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف .

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية ، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة هذا المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق .

ولم تقم الشركة بتطبيق المعالجة الأولى أو الثانية .