

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

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

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المجمع
٤	قائمة الأرباح او الخسائر الدوري ةالمجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٣١-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمعة 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 المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة 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 المجمعة .

الاستنتاج

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

القاهرة في : ٣٠ مايو ٢٠٢٢



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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

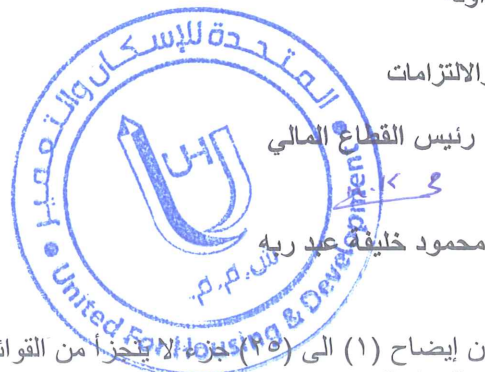
قائمة المركز المالي الدوري المجمع

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
٦٠٠,٤٣٤	٥٨١,٦٧٢	(٣)	أصول حق انتفاع
١٠,٨٥٠,٧٣٦	١٠,٤٨٩,٧٤٩	(٢١)	استثمارات في سندات حكومية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)	استثمارات في شركات شقيقة
١٥٦,٨١٤,٠٧٤	١٥٩,٨٤٥,٢٣٨	(٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٦١,٤٧١	٨٢,٧٤٦	(١٤)	إجمالي الأصول غير المتداولة
١٦٨,٧٧٤,٩٤٧	١٧١,٤٤٧,٦٣٧		
			أصول متداولة
			مشروعات الإسكان والتعمير
٢٧٤,٦٣٤,٠٩٩	٢٤٠,٧٢٧,٦٣٣	(٦)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٦٠,٦٩٠,٥٠٩	١٩٧,٨٠٣,٦٥٢	(٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٨,٧٥٠,٠٠٠	٣٤,١٣٠,٧٩٣	(٨-أ)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	١٢٣,٥٤٩,٧٩٠	(٩)	نقدية لدى البنوك
٧٩,٣٤٨,٢٠٢	٨٢,٣١٨,٤١٨	(١٠)	إجمالي الأصول المتداولة
٦٧٣,٩١٣,١٦٦	٦٧٨,٥٣٠,٢٨٦		إجمالي الأصول
٨٤٢,٦٨٨,١١٣	٨٤٩,٩٧٧,٩٢٣		
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المدفوع
٣٤٣,١١٥,٢٦٥	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	(١١)	أسهم خزينة
(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	(٢٣,٩١٥,٩٣٤)	(١٢)	احتياطي قانوني
٧٠,٢٠٧,٤١٤	٧٣,٣٧٥,٠٠٧		أرباح مرحلة
٢١٢,٤٥٦,١٠٠	٢٧٦,٩٤٩,٨٨٣		أرباح الفترة / العام
٨٠,٩٢٨,١٦٧	٢٦,٥٢٢,٤٦١		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
٦٨٤,٦٧٤,١٣٦	٦٩٦,٠٤٦,٦٨٢		حقوق الحصص غير المسيطرة
٤٢١	٤٦٠		إجمالي حقوق الملكية
٦٨٤,٦٧٤,٥٥٧	٦٩٦,٠٤٧,١٤٢		
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢٨,٣٧٥,٠١٩	٢٦,٣٨٢,٣٣١	(٢١)	التزامات عقود تأجير - غير متداولة
٢٨,٣٧٥,٠١٩	٢٦,٣٨٢,٣٣١		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
			مخصصات
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	داننو توزيعات
-	٩,٨٩٠,٩٩١		مستحق الى طرف ذو علاقة
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	(٨-ب)	التزامات ضريبية
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢١,٦٩٣,٥٤٤	(١٤)	التزامات عقود التأجير والترتيب - متداولة
٨,٠٨١,٧٨٤	٨,٣١٧,٩٣١	(٢١)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩٦,٢٥٢,١٤١	٨٢,٣٩٠,٧٠٦	(١٥)	إجمالي الالتزامات المتداولة
١٢٩,٦٣٨,٥٣٧	١٢٧,٥٤٨,٤٥٠		إجمالي الالتزامات
١٥٨,٠١٣,٥٥٦	١٥٣,٩٣٠,٧٨١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات
٨٤٢,٦٨٨,١١٣	٨٤٩,٩٧٧,٩٢٣		

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين أنور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزءاً من القوائم المالية الدورية المجمع.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	(١٦)	إيرادات النشاط
٥١,٢٤٦,٠٩٣	٨٧,٢٢٤,٩٠٨	(١٧)	تكلفة النشاط
(١٣,٤٤٥,٧٩٣)	(٤٧,٤٤٧,١٢٢)		مجمّل الربح
٣٧,٨٠٠,٣٠٠	٣٩,٧٧٧,٧٨٦		
(٥,٥٤٤,٥٨٢)	(٦,٩٦٥,٤١٠)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)		تبرعات
-	(٢,٩٠٠,١٣٤)		مصروفات تسويقية
(١,٤٥٤,٦٤٠)	(١,٥٤٨,٥٥٦)	(٧)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	(٤٦٢,١٥١)		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٢٩٣,٥٦٧	٤٢٦,٨١٥		إيرادات تشغيل أخرى
٣١,٠٩٤,٦٤٥	٢٣,٣٢٨,٣٥٠		أرباح التشغيل
(٤٥,٢١٩)	١٨٢,٤٣٣	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨٥,٠٠٠	-		أرباح بيع أصول ثابتة
٤,٩٠٣,٢٥٩	٦,٤٠٦,٩٦٤	(٥)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
١,٤٠٥,٤٠٠	١,٤١٠,٨٢٢		فوائد دائنة
(٢٨,٣٨٩)	(١٧٢,٧٢٢)		فوائد مدينة
٣٧,٥١٤,٦٩٦	٣١,١٥٥,٨٤٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٧,٦٩٩,٩٠٦)	(٤,٦٣٣,٣٤٧)	(١٤)	ضرائب الدخل
٢٩,٨١٤,٧٩٠	٢٦,٥٢٢,٥٠٠		أرباح الفترة
٠,١١	٠,١٠	(٢٢)	نصيب السهم في الأرباح
٢٩,٨١٤,٧٩٤	٢٦,٥٢٢,٤٦١		توزع كما يلي:
(٤)	٣٩		الشركة القابضة
٢٩,٨١٤,٧٩٠	٢٦,٥٢٢,٥٠٠		حقوق الحصص غير المسيطرة
			أرباح الفترة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
وليد محمد عصام الدين أنور



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
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
٢٩,٨١٤,٧٩٠	٢٦,٥٢٢,٥٠٠
-	(٣,٣٧٥,٨٠٠)
-	٣,٣٧٥,٨٠٠
<u>٢٩,٨١٤,٧٩٠</u>	<u>٢٦,٥٢٢,٥٠٠</u>
٢٩,٨١٤,٧٩٤	٢٥,٥٢٢,٤٦١
(٤)	٣٩
<u>٢٩,٨١٤,٧٩٠</u>	<u>٢٦,٥٢٢,٥٠٠</u>

أرباح الفترة
بنود تتعلق بالدخل الشامل
حصة نسبية في الدخل الشامل لشركات شقيقة
يخصم:
المحول منها الى الخسائر المتراكمة خلال نفس الفترة
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

توزع كما يلي:
الشركة القابضة
حقوق الحصص غير المسيطرة
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

	إجمالي	الحصص غير المسيطره	إجمالي حقوق مالكيه الشركة القابضة	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال	
جنيه مصري	٦٨٤,٦٧٤,٥٥٧	٤٢١	٦٨٤,٦٧٤,١٣٦	٨٠,٩٢٨,١٦٧	٧١٢,٤٥٦,١٠٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	-	-	(٨٠,٩٢٨,١٦٧)	٧٧,٧٦٠,٥٧٤	٣,١٦٧,٥٩٣	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(١,٨٨٣,١٢٤)	-	(١,٨٨٣,١٢٤)	-	-	-	-	(١,٨٨٣,١٢٤)	-	شراء أسهم خزينة
(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	-	-	توزيعات الأرباح
(٣,٣٧٥,٨٠٠)	-	(٣,٣٧٥,٨٠٠)	-	-	(٣,٣٧٥,٨٠٠)	-	-	-	حصه نسبية في الدخل الشامل لشركات شقيقه
٢١,٥٢٢,٥٠٠	٣٩	٢١,٥٢٢,٤٦١	-	٢٦,٥٢٢,٤٦١	-	-	-	-	أرباح الفترة
٦٩٤,٠٤٧,١٤٢	٤٦٠	٦٩٦,٠٤٦,٦٨٧	٢٦,٥٢٢,٤٦١	٢٧٦,٩٤٩,٨٨٣	٧٣,٣٧٥,٠٠٧	(٢٣,٩١٥,٩٣٤)	(٢٣,٩١٥,٩٣٤)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٦٤١,٠٧٩,٧٤٤	١٤٣	٦٤١,٠٧٩,٦٠١	١٠٥,٨١٥,٣١٤	١٤٤,٦٥٢,٦٩٠	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	(١٠٥,٨١٥,٣١٤)	١٠١,١٣٥,٥٨٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	-	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	-	-	-	(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	شراء أسهم خزينة
(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات الأرباح
٢٩,٨١٤,٧٩٠	(٤)	٢٩,٨١٤,٧٩٤	-	٢٩,٨١٤,٧٩٤	-	-	-	-	أرباح الفترة
٦٥٢,٤٦٥,٢٨٦	١٣٩	٦٥٢,٤٦٥,١٤٧	٢٩,٨١٤,٧٩٤	٢٣٠,٤٨٧,٤٤٨	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٣٢,٠٤٨,٤١٥)	(٣٢,٠٤٨,٤١٥)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١

- الأيضاحات المرتقة من إيصال (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المحممة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية
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	إيضاح	
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٣٧,٥١٤,٦٩٦	٣١,١٥٥,٨٤٧		إهلاك الأصول الثابتة
٢٣٤,١٠٢	١٧٢,٩٠٧	(٣)	استهلاك اصول حق انتفاع
٥٢,٦٠٨	٣٦٠,٩٨٧	(٢١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٤٦٢,١٥١	(٧)	أرباح بيع اصول ثابتة
(١٨٥,٠٠٠)	-		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٥,٢١٩	(١٨٢,٤٣٣)	(٩)	حصة نسبية في أرباح شركات شقيقة
(٤,٩٠٣,٢٥٩)	(٦,٤٠٦,٩٦٤)	(٥)	فوائد دائنة
(١,٤٠٥,٤٠٠)	(١,٤١٠,٨٢٢)		فوائد مدينة
٢٨,٣٨٩	١٧٢,٧٢٢		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٣١,٣٨١,٣٥٥	٢٤,٣٢٤,٣٩٥		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٩,٧٥٤,٥٨٨	٣٣,٩٠٦,٤٦٦	(٦)	التغير في العملاء والمصرفيات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
٣٣٥,٢٥٠	(٣٧,٥٧٥,٢٩٤)	(٧)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١١,٠٠٠,٠٠٠)	٤,٦١٩,٢٠٧		التغير في الموردين والمصرفيات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(١٦,٣٠٦,٦٠٦)	(١٣,٨٦١,٤٣٥)	(١٥)	ضرائب الدخل المدفوعة
-	(٣,٠١٠,٤١٢)	(١٤)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
١٤,١٦٤,٥٨٧	٨,٤٠٢,٩٢٧		
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
			مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٨٧,٩٨٠)	(١٥٤,١٤٥)	(٣)	متحصلات من بيع اصول ثابتة
١٨٥,٠٠٠	-		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٦,٥٣٩,١٦١)	(٢,٨٧٧,٠٠١)	(٩)	مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
(١,٢٥٠,٠٠٠)	-	(٥)	فوائد دائنة محصلة
١,٤٠٥,٤٠٠	١,٤١٠,٨٢٢		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١٦,٢٨٦,٧٤١)	(١,٦٢٠,٣٢٤)		
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
			فوائد مدينة مدفوعة
(٢٨,٣٨٩)	(١٧٢,٧٢٢)		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
(٤٨,٨٩٠)	(١,٧٥٦,٥٤١)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٣,١٢٨,٤٢٦)	(١,٨٨٣,١٢٤)	(١٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٣,٢٠٥,٧٠٥)	(٣,٨١٢,٣٨٧)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
(٥,٣٢٧,٨٥٩)	٢,٩٧٠,٢١٦		النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٨٢,٢٢٥,٦٢١	٧٩,٣٤٨,٢٠٢	(١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٧٦,٨٩٧,٧٦٢	٨٢,٣١٨,٤١٨	(١٠)	

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 للاستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً).

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

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق، وفي ٢٧ إبريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام معيار المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغييرات في أسعار 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. 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) 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".

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 بنتائج 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 الاولى 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.

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها الشركة المتحدة للإسكان والتعمير.

وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	شركة يو دي سي للاستثمار
٩٩,٩٩٩٧%	٩٩,٩٩٩٨%	فلوريش للاستثمار
٩٩,٩٩٩٧%	٩٩,٩٩٩٧%	

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة.

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.

ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغيير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.

تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب الحصة غير المسيطرة ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وحقوق الحصة غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	شركة يو دي سي للاستثمار
%٠,٠٠٠٣	%٠,٠٠٠٢	فلوريش للاستثمار
%٠,٠٠٠٣	%٠,٠٠٠٣	

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الإعتراف الأولي

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

يتم قياس الأصل المالي أو الإلتزام المالي عند الاعتراف 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 الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

- أصول مالية مقيسة 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 وكذلك 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.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق 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 يزيد أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الإقرار.

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 الأكبر:
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).

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• 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 المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبداي 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 لا رجعه 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:

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"
النقدية لدى البنوك	التكلفة المستهلكة
عملاء مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق من/الى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
الاستثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	بالقيمة العادلة
التزامات عقود تأجير وترتيب	التكلفة المستهلكة
موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	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 بنقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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 المقدرة، مثل التغيرات 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
مصروفات مدفوعة مقدما 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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 التزامات 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 حتي تاريخه.

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 لالتزامات 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 ايجار الاستثمار العقاري

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفتريات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة 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 ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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 وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

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

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

سنوات	مباني وإنشاءات
٢٠	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 اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال القيمة 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصرفوات

يتم الاعتراف بجميع المصرفوات شاملة مصرفوات التشغيل، المصرفوات الإدارية والعمومية والمصرفوات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصرفوات.

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

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

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف 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 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 لنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

استثمارات في سندات حكومية

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

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 وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضحلال 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، يجنب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

قياس القيمة العادلة

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

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

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.

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 المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٢

أصول ثابتة

- ٣

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢٢
٤,٦٠٩,١٩٤	٣,٢٨٧,٢٢٩	٣٦,١٨٧	١,١٦٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢٢
١٥٤,١٤٥	١٥٤,١٤٥	-	-	-	-	إضافات
٤,٧٦٣,٣٣٩	٣,٤٤١,٣٧٤	٣٦,١٨٧	١,١٦٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(٤,٠٠٨,٧٦٠)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	مجموع الإهلاك
(١٧٢,٩٠٧)	(١٧٢,٩٠٧)	-	-	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٢
(٤,١٨١,٦٦٧)	(٢,٨٦١,٨٥٦)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	إهلاك الفترة
٥٨١,٦٧٢	٥٧٩,٥١٨	-	-	-	٢,١٥٤	في ٣١ مارس ٢٠٢٢
						صافي القيمة الدفترية
						في ٣١ مارس ٢٠٢٢

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٦٧٧,٦٣٧ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.
- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٨).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٥٩,١٤٢	٣,١٧٩,١٧٧	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢١
١٠٨,٠٥٢	١٠٨,٠٥٢	-	-	-	-	في ١ يناير
(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	إضافات
٤,٦٠٩,١٩٤	٣,٢٨٧,٢٢٩	٣٦,١٨٧	١,١٦٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	استيعادات
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٣,٣٥١,٣٥٤)	(١,٩٩٦,٠٤٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	مجمع الإهلاك
(٨١٥,٤٠٦)	(٦٩٢,٩٠٦)	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	-	في ١ يناير ٢٠٢١
١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	إهلاك العام
(٤,٠٠٨,٧٦٠)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	استيعادات
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٠٠,٤٣٤	٥٩٨,٢٨٠	-	-	-	٢,١٥٤	صافي القيمة الدفترية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٢

٤ - استثمارات في سندات حكومية

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

٥ - استثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%٩,٩٩	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
١٥١,٩٤٤,٧٧٢	١٥٤,٧٢٣,٠٧٨	%٢٥	شركة PRE للاستثمار العقاري
٦٢,٦٥٦	٦٢,٦٥٦	%٢٤,٥	شركة PHC FOOD
٣,٥٥٦,٦٤٦	٣,٨٠٩,٥٠٤	%٢٥	شركة USG للمقاولات العامة
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠		
١٥٦,٨١٤,٠٧٤	١٥٩,٨٤٥,٢٣٨		

وتتمثل حركة تلك الاستثمارات في الآتي:

الرصيد في	حصة الشركة في	حصة الشركة في	الرصيد في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	الدخل الشامل خلال الفترة	نتائج الأعمال خلال الفترة	١ يناير ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٤,٧٢٣,٠٧٨	(٣,٣٧٥,٨٠٠)	٦,١٥٤,١٠٦	١٥١,٩٤٤,٧٧٢	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
٦٢,٦٥٦	-	-	٦٢,٦٥٦	شركة PRE للاستثمار العقاري
٣,٨٠٩,٥٠٤	-	٢٥٢,٨٥٨	٣,٥٥٦,٦٤٦	شركة PHC FOOD
١,٢٥٠,٠٠٠	-	-	١,٢٥٠,٠٠٠	شركة USG للمقاولات العامة
١٥٩,٨٤٥,٢٣٨	(٣,٣٧٥,٨٠٠)	٦,٤٠٦,٩٦٤	١٥٦,٨١٤,٠٧٤	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٧٠,٢٨٠,٧٥٧	٧١,٩٧٨,٤٩٦	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٠٤,٣٥٣,٣٤٢	١٦٨,٧٤٩,١٣٧	
٢٧٤,٦٣٤,٠٩٩	٢٤٠,٧٢٧,٦٣٣	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١١٥,٤٦٢,٥٦١	١٥١,٦١٨,٩٤٠	يخصم:
(٢,٩٠٨,٠٧٠)	(٢,٧٠٣,٩٣٩)	إيرادات موجلة
(٩,٠٧٧,٤٢٠)	(٩,٥٣٩,٥٧١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
١٠٣,٤٧٧,٠٧١	١٣٩,٣٧٥,٤٣٠	فوائد مستحقة
٣,١٨٧,١٣٤	٣,٠٨١,١١٦	تأمينات لدى الغير
٩٤٢,٥٧٩	٩٤٢,٥٨٣	عهد وسلف عاملين
٦,٦٦٤	٢١٢,٣٨٤	شركة الصرف الصحي *
٤٥,٦٣٤,١٤٨	٤٢,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
٧,٩٢٩,٧٩٠	١٢,٠٤٤,٨٦٨	
١٦١,١٧٧,٣٨٦	١٩٨,٢٩٠,٥٢٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
١٦٠,٦٩٠,٥٠٩	١٩٧,٨٠٣,٦٥٢	

* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ١٧-٧-٢٠١٦ والذي اعطى الى الشركة المتحدة 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.

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	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	مكون خلال الفترة
٦,٦٢٩,٧٧٧	٩,٠٧٧,٤٢٠	رصيد آخر الفترة
-	٤٦٢,١٥١	
٦,٦٢٩,٧٧٧	٩,٥٣٩,٥٧١	

٨ - مستحق من / الى اطراف ذات علاقه

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	(٨- أ) مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٨,٣٨٠,٧٩٣	شركة PRE للاستثمار العقاري
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة PHC فود
٨,٠٠٠,٠٠٠	-	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٣٨,٧٥٠,٠٠٠	٣٤,١٣٠,٧٩٣	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	(٨- ب) مستحق الى طرف ذو علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة يو أس جى للمقاولات
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية استثمارات وثائق صناديق الاستثمار
٧,٥٤٩,٩٤٧	١٠,٥٢٨,٩٠١	جنيه مصري
٨١,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٠٠٠,٠٠٠	جنيه مصري
٣٤,٩٩٩,٨٤٣	٣٦,٩٦١,٤٥٥	جنيه مصري
١٢٣,٥٤٩,٧٩٠	١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في ٣١ مارس ٢٠٢٢ كالتالي:

١ يناير ٢٠٢٢	الحركة خلال الفترة	فروق التقييم	٣١ مارس ٢٠٢٢	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية استثمارات وثائق صناديق الاستثمار
١٠,٥٢٨,٩٠١	جنية مصري (٢,٣٢٨,١١٩)	جنيه مصري (٦٥٠,٨٣٥)	٧,٥٤٩,٩٤٧	جنيه مصري
٧٣,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٨١,٠٠٠,٠٠٠	جنيه مصري
٣٦,٩٦١,٤٥٥	(٢,٧٩٤,٨٨٠)	٨٣٣,٢٦٨	٣٤,٩٩٩,٨٤٣	جنيه مصري
١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	٢,٨٧٧,٠٠١	١٨٢,٤٣٣	١٢٣,٥٤٩,٧٩٠	

١٠ - لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في	رصيد أول الفترة	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	رصيد آخر الفترة	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	١٨٢,٤٣٣	١٢٣,٥٤٩,٧٩٠	١٢٣,٥٤٩,٧٩٠
(٤٥,٢١٩)	(١١٤,٣٨٩,٦٩٢)				
١٨٢,٤٣٣	(١٦,٥٣٩,١٦١)				
(٢,٨٧٧,٠٠١)					

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	حسابات جارية بالبنوك ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *
٢٨,٣١٨,٤١٨	٢٥,٣٤٨,٢٠٢	٢٨,٣١٨,٤١٨
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠
٨٢,٣١٨,٤١٨	٧٩,٣٤٨,٢٠٢	٨٢,٣١٨,٤١٨

* 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 ١٩).

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 لرصيداها 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.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١ وافق مجلس الادارة مرة اخرى على شراء أسهم خزينة. وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام أسهم 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 التجاري بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١. وبتاريخ ١٩ اكتوبر ٢٠٢١ قرر مجلس الادارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٢,٠٣٢,٨١٠ جنيه مصري لعدد ٥٧٨٨٦٣٧ سهم.

وبتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٢ قرر مجلس الادارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد 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 إعدام اسهم الخزينة التي 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 إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها اكثر من عام و ايضا التي 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 مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	مخصص قضايا
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	

١٤ - ضرائب الدخل

مصرف ضرائب الدخل

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	ضرائب الدخل الجارية
٤,٦٥٤,٦٢٢	٧,٦٩١,٥٧٤	ضرائب الدخل المؤجلة - (ايراد) / مصرف
(٢١,٢٧٥)	٨,٣٣٢	مصرف ضرائب الدخل
٤,٦٣٣,٣٤٧	٧,٦٩٩,٩٠٦	

ضرائب الدخل الجارية

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٧,٢١٧,٤٤٧	مصرف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
٤,٦٥٤,٦٢٢	٢٠,٠٧٠,٧١٠	المسدد خلال الفترة / العام
(٣,٠١٠,٤١٢)	(٢٧,٢٣٨,٨٢٣)	رصيد آخر الفترة / العام
٢١,٦٩٣,٥٤٤	٢٠,٠٤٩,٣٣٤	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - أصل / (التزام)
٦١,٤٧١	(٣٧٩)	الحركة خلال الفترة / العام - أصل
٢١,٢٧٥	٦١,٨٥٠	رصيد آخر الفترة / العام - أصل
٨٢,٧٤٦	٦١,٤٧١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٢٩,٦٦١,٨٦٢	١٣,٩٦٦,٧٨٢	إيرادات مؤجلة (إيضاح ٧)
٢٣,٣٩٦,٧١٨	٢٢,٣٣٦,٥٣٤	مستحق الى الوحدة المحلية لمركز ابو حمص
٧٦,١٣٣	٧٦,١٣٣	مصروفات مستحقة
٦,٤٩٥,٨٠٧	٦,٠٨٦,٨٧١	تكلفة اعمال تحت التنفيذ
٢٨,٨٤١,١٤٣	٣١,٣٩٤,٠٤٤	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	تأمينات من الغير
١,٠٠٨,٣٤٥	١,١٨٤,٧٢٤	صندوق الزمالة
١١٧,٥٥٩	٩٩,٧٩٤	أرصدة دائنة أخرى
٦,٦٣٦,٠٨٩	٧,٢٢٧,٣٣٩	
٩٦,٢٥٢,١٤١	٨٢,٣٩٠,٧٠٦	

١٦ - إيرادات النشاط

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٥٠,٨٩٩,٣٩٢	٨٦,٦٣٨,٠٩٣	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٩,٨١٧	٤٠٧,١٦٥	إيجارات
٣٣٦,٨٨٤	١٧٩,٦٥٠	إيرادات أخرى
٥١,٢٤٦,٠٩٣	٨٧,٢٢٤,٩٠٨	

١٧ - تكلفة النشاط

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
١٣,٤٤٥,٧٩٣	٤٧,٤٤٧,١٢٢	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
١٣,٤٤٥,٧٩٣	٤٧,٤٤٧,١٢٢	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٣,٦٠٨,٤٥٠	٤,٠٥٥,٩٤٣	مرتبات وما في حكمها
٧٨,٠٥٧	٢٨٢,٣٧٧	مصروفات صيانة
١٤١,٧١٦	١٣٩,٩٨٨	مصروفات نقل وانتقالات
١٣٥,٤١٩	١٠٨,٧٢٧	مصروفات دعابة واستقبال ونشر وطبع
٥٦,٢١٧	٤٩,٦٢٧	المساهمة التكافلية
٦١,١١٧	٦٧,٨١٨	وقود وزيوت وقوى محرقة
٢٩,١٠٨	٣٠,٤٨٢	أدوات كتابية
٨٦,١٢٧	١٢٠,٦٤٩	رسوم واشتراقات
٦٤,١٥١	٧٣,٤٧٧	مصروفات تأمين
١٨,٦٦٥	٢٢,٥٧٢	قطع غيار ومهمات
٢٣٤,١٠٢	١٧٢,٩٠٧	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٥٢,٦٠٨	٣٦٠,٩٨٧	استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
٩٧٨,٨٤٥	١,٤٧٩,٨٥٦	مصروفات أخرى
٥,٥٤٤,٥٨٢	٦,٩٦٥,٤١٠	

١٩ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

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

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).

٢٠ - 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 الاعوام 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 الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

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 طبقاً للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢١ - عقود التأجير والترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	
١,٠٥٢,١٦٠	١١,٩٤٨,٢٣٥	أول الفترة / العام
١٠,٨٩٦,٠٧٥	-	أضافات خلال الفترة / العام
١١,٩٤٨,٢٣٥	١١,٩٤٨,٢٣٥	آخر الفترة / العام
		مجمع الإستهلاك
(٥٧٨,٦٨٨)	(١,٠٩٧,٤٩٩)	أول الفترة / العام
(٥١٨,٨١١)	(٣٦٠,٩٨٧)	استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
(١,٠٩٧,٤٩٩)	(١,٤٥٨,٤٨٦)	آخر الفترة / العام
١٠,٨٥٠,٧٣٦	١٠,٤٨٩,٧٤٩	صافي القيمة آخر الفترة / العام

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٢	عقود ترتيب	عقود تأجير	
الإجمالي جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤,٧٠٠,٢٦٢	٢٤,٣٨٤,٥٣٢	١٠,٣١٥,٧٣٠	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
(٨,٣١٧,٩٣١)	(٦,٧٣٣,٦٣٧)	(١,٥٨٤,٢٩٤)	يخصم:
٢٦,٣٨٢,٣٣١	١٧,٦٥٠,٨٩٥	٨,٧٣١,٤٣٦	أقساط مستحقة السداد خلال عام

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقود ترتيب	عقود تأجير	
الإجمالي جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٤٥٦,٨٠٣	٢٥,٧٢٦,١٩٩	١٠,٧٣٠,٦٠٤	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
(٨,٠٨١,٧٨٤)	(٦,٤٦٥,٦٢٦)	(١,٦١٦,١٥٨)	يخصم:
٢٨,٣٧٥,٠١٩	١٩,٢٦٠,٥٧٣	٩,١١٤,٤٤٦	أقساط مستحقة السداد خلال عام

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في ارباح الفترة للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩,٨١٤,٧٩٤	٢٥,١٨٨,٣٧١	أرباح الفترة للشركة الأم
٢٧٤٠,٦١٠٠١	٢٦٨٤٨٤٠١٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,١١	٠,٠٩	نصيب السهم في الأرباح

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 رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر 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 لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

د - مخاطر إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال واسهم الخزينة والاحتياطي والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٦٧٢,٩٠٠,٠٢١ جنيه مصري. (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٠٣,٧٤٥,٩٦٩ جنيه مصري).

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

٥- 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 عن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية 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 وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً 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 استناداً 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 والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

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

٢٥- أحداث هامة:

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 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.

٢٥- أحداث هامة (تابع) :

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 التغيرات 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. 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 وتقييم و / أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) ممولة 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 الأصل 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 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 مخصوماً 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.