

شركة يوتوبيا للإستثمار العقارى والسياحى  
" شركة مساهمة مصرية "  
القوائم المالية الدورية  
وتقرير الفحص المحدود عليها  
عن الفترة المالية المنتهية  
فى ٣١ مارس ٢٠٢٢



( مكتب هشام سامى )  
( محاسبون قانونيون ومستشارون )

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية  
إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة / بشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

المقدمة :-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المرفق لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل وقائمة الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل الي استنتاج علي هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود.

نطاق الفحص المحدود:-

فيما عدا ما هو موضح في الفقرة المبينة أدناه ، قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسنولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية ، و تطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود و يقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، و بالتالي فإن اعمال الفحص المحدود لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .

أساس ابداء استنتاج متحفظ :-

لم يتم موافاتنا بمصادقة على أرصدة حسابات كلاً من جاري اتحاد شاغلي منتج يوتوبيا فيلات ، جاري اتحاد شاغلي يوتوبيا سيتي والبالغ ارصدهم في ٣١ مارس ٢٠٢٢ على التوالي "مدين" بمبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه مصرى ، "دائن" بمبلغ ٤٩ ٤٠٧ جنيه مصرى .

الإستنتاج المتحفظ :-

وفيما عدا الأثر الذي قد يترتب على الفقرة الموضحة اعلاه ، وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ و عن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

ومع عدم اعتبار ذلك استنتاجاً متحفظاً :-

لم يتم موافاتنا بتقرير معتمد من خبير مالي بشأن اثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الادوات المالية على تقديرات الشركة لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة عن ادواتها المالية التي تنطبق عليها متطلبات الاضمحلال فى القيمة وذلك فى تاريخ المركز المالى فى ٣١ مارس ٢٠٢٢ .

مكتب هشام سامي  
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٣٠ مايو ٢٠٢٢ .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
٧٣ ٠٠٠	٦٩ ١٥٤	(٤ ، ٢/٣)	الأصول الثابتة (بالصافي)
٧٥٦ ٢٦٤	١ ٥٤٩ ٠٩٥	(٥ ، ٤/٣)	الاستثمارات العقارية (بالصافي)
٥ ٣٤٦ ٤٠٩	٥ ٠١١ ١٢٣	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العقلاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي)
٥٤٩ ٠٠٣	٥٥٢ ٨٨٣	(٢٢ ، ١٨/٣)	الأصول الضريبية المؤجلة
٦ ٧٢٤ ٦٧٦	٧ ١٧٢ ٢٥٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			<b>الأصول المتداولة</b>
٣٠٠ ٠٠٠	-	(٦/٣)	وحدات تامة معدة للبيع
٢٥ ٦٨٥ ٨٨٠	٢٤ ٥٧٥ ٤٤١	(٧ ، ٥/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٥ ١١٧ ١٨١	٥ ١٥٤ ٦٦٧	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العقلاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي)
٤٠ ٥٥١	٧٠ ١٤٤	(٩)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
١٥٤ ٢٣٢	١١٢ ١٠٩	(١٠)	المديون والأرصدة المدينة الأخرى
١١ ٥٥٣ ٤٦٧	١٥ ٦٦٣ ٣٩٣	(١١ ، ١٠/٣)	النقدية بالبنوك والصندوق
٤٢ ٨٥١ ٣١١	٤٥ ٥٧٥ ٧٥٤		إجمالي الأصول المتداولة
٤٩ ٥٧٥ ٩٨٧	٥٢ ٧٤٨ ٠٠٩		إجمالي الأصول
			<b>حقوق الملكية والالتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤ ٨٨٠ ٥١٩	٥ ١٤٤ ٦٨٤	(١٣/٣)	الإحتياطي القانوني
٤ ٣٧٤ ٢٦٠	١ ٨٥٧ ٠٧٥		الأرباح المرحلة
٢ ٦٤١ ٦٥٤	٤ ٠٨٠ ١٢٩		أرباح الفترة
٢٦ ٨٩٦ ٤٣٣	٢٦ ٠٨١ ٨٨٨		إجمالي حقوق الملكية
			<b>الإلتزامات غير المتداولة</b>
٩٩٤ ٠٠٠	٩٢٥ ٣٣٣	(١٤/٣)	فوائد مؤجلة طويلة الأجل
٩٩٤ ٠٠٠	٩٢٥ ٣٣٣		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			<b>الإلتزامات المتداولة</b>
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصص المطالبات
-	٤ ٨٧١ ٩٩٥		دائنو توزيعات أرباح
٢٤٨ ٥٧٠	٢٨٥ ٦٣٠	(١٤)	الموردون والمقاولون وأوراق الدفع
١٥ ٧٩٧ ٥٤٠	١٣ ٧٦٩ ٧٤١	(١٥)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
١ ١٣٩ ٤٤٤	٢ ٣١٣ ٤٢٢	(٢٣ ، ١٨/٣)	ضرائب الدخل المستحقة
٢١ ٦٨٥ ٥٥٤	٢٥ ٧٤٠ ٧٨٨		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٤٩ ٥٧٥ ٩٨٧	٥٢ ٧٤٨ ٠٠٩		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

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

\* تقرير الفحص المحدود "مرفق"

رئيس  
مجلس الإدارة

احمد عزالدين احمد

نائب رئيس  
مجلس الإدارة

شامخ أحمد عبدالله

المدير المالي  
للشركة

أحمد دياب طنطاوي



الحرياب

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل ( الأرباح أو الخسائر )

عن الفترة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح رقم	العمليات المستمرة
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٦ ٢٩٥ ٤٧٥	٦ ٢٠٣ ٦٥١	(١٦ ، أ/١٤/٣)	إيرادات النشاط
-	١٠٠ ٥٠٠	(ب/١٤/٣)	إيراد ايجار تشغيلى
			(يخصم):
(٢ ٠٤٧ ٢٧٠)	(٢ ١٣٨ ٢٢٠)	(١٧، أ/١٥/٣)	صافي تكلفة العمليات
-	( ١٦ ٩٠٣)	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ب)	إهلاكات الأستثمار العقارى
<u>٤ ٢٤٨ ٢٠٥</u>	<u>٤ ١٤٩ ٠٢٨</u>		مجمل ربح النشاط
			بضاف / (يخصم):
٢٤ ٥٨٥	١٠٥ ٤٠١		إيرادات متنوعة
٢٢ ٩١٩	١٥٣ ٧٤٣	( د ، ج / ١٤ / ٣ )	فوائد دائنة
( ٢ ٦١٧)	١ ٠٧١ ٣٧٨		أرباح / (خسائر) فروق عملة
( ٤٠٢ ٢٠٠)	( ٢٩٤ ١٥٩)	( ١٨ ، ١٦/٣)	مصروفات عمومية وإدارية
( ٤ ١٦٧)	( ٣ ٨٤٦)	( ٤ ، ج/٢/ ٣)	إهلاكات الاصول الثابتة
( ٢ ٦١٨)	-	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ب)	إهلاكات الأستثمار العقارى
٨٥ ٣٣٣	-		أرباح رأسمالية
١٢٣ ٨٢٥	-		ارباح بيع استثمار عقارى
(١ ١٠٩ ٤٢٩)	٦٨ ٦٨٢	( ٨ ، ٦ ، ٩/٣)	الانخفاض فى قيمة العملاء واوراق القبض
<u>٢ ٩٨٣ ٨٣٦</u>	<u>٥ ٢٥٠ ٢٢٧</u>		صافى أرباح الفترة قبل الضرائب
			بضاف / (يخصم):
( ١٨ ٦٧٠)	٣ ٨٨٠	( ٢٢ ، ١٨/٣)	الضريبة المؤجلة
( ٩٢٠ ٦٨٠)	(١ ١٧٣ ٩٧٨)	( ٢٣ ، ١٨/٣)	ضريبة الدخل عن الفترة
<u>٢ ٠٤٤ ٤٨٦</u>	<u>٤ ٠٨٠ ١٢٩</u>		صافى ارباح الفترة
<u>٠,٦٨</u>	<u>١,٣٦</u>	( ١٩ ، ١٩/٣)	نصيب السهم فى الأرباح

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢

<u>٢٠٢١</u>	<u>٢٠٢٢</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٠ ٤٤ ٤٨٦	٤ ٠ ٨٠ ١٢٩	ارباح الفترة
-	-	<u>بنود الدخل الشامل الاخر :-</u>
		بنود الدخل الشامل الاخر
<u>٢ ٠ ٤٤ ٤٨٦</u>	<u>٤ ٠ ٨٠ ١٢٩</u>	<u>إجمالي الدخل الشامل عن الفترة</u>

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٢ ٩٨٣ ٨٣٦	٥ ٢٥٠ ٢٢٧		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
			صافى أرباح الفترة قبل الضرائب
			<b>تسويات لمطابقة صافى أرباح الفترة مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
٤ ١٦٧	٣ ٨٤٦	(٤ ، ٢/٣)	إهلاك الاصول الثابتة
٢ ٦١٨	١٦ ٩٠٣	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣)	إهلاك استثمار عقارى
( ٨٥ ٣٣٣)	-		(أرباح) رأسمالية
( ١٢٣ ٨٢٥)	-	(٥ ، ٤/٣)	(أرباح) بيع استثمار عقارى
١ ١٠٩ ٤٢٩	( ٦٨ ٦٨٢)	(٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	الانخفاض فى قيمة العملاء واوراق القبض
٣ ٨٩٠ ٨٩٢	٥ ٢٠٢ ٢٩٤		ربح الفترة بعد التسويات
			<b>التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
١ ٠٣٦ ٩٦١	٤١٣ ٩٦٨	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
-	٣٠٠ ٠٠٠	(٦/٣)	التغير فى وحدات تامة معدة للبيع
١ ٤٧٠ ٧٠٧	٣٠٠ ٧٠٥	(٧ ، ٥/٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
٧٩٦ ٦٤٦	( ٣٧ ٤٨٦)	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء و أوراق القبض قصيرة الاجل
٨ ٣٠٣	( ٢٩ ٥٩٣)	(٩)	التغير فى الموردين و المقاولين دفعات مقدمة
٣٥ ١٧١	٤٢ ١٢٣	(١٠)	التغير فى المدينين و الأرصدة المدينة الاخرى
(٦ ٠٥٠ ٦٧٥)	-		التغير فى دائنو تعاقبات حجز
( ٨٣ ٧٤٥)	٣٧ ٠٦٠	(١٤)	التغير فى الموردين والمقاولين وأوراق الدفع
١ ٤٨٥ ٠٤٣	(٢ ٠٩٦ ٤٦٦)	(١٥)	التغير فى الدائنين و الأرصدة الدائنة الاخرى
٢ ٥٨٩ ٣٠٣	٤ ١٣٢ ٦٠٥		صافى النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</b>
١٧٠ ٠٠٠	-	(٥ ، ٤/٣)	مقبوضات من بيع إستثمار عقارى
١١٥ ١٦٣	-	(٤ ، ٢/٣)	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
( ٤٧ ٨٣٠)	-	(٤ ، ٢/٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٣٧ ٣٣٣	-		صافى النقدية المتاحة من (المستخدمة فى) أنشطة الإستثمار
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
(٤ ٠٠٦ ٩٥٦)	( ٢١ ٢٧٤)		توزيعات الأرباح
( ٢ ٠٠٠)	( ١ ٤٠٥)		صافى التسويات على الأرباح المرحلة
(٤ ٠٠٨ ٩٥٦)	( ٢٢ ٦٧٩)		صافى النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل
(١ ١٨٢ ٣٢٠)	٤ ١٠٩ ٩٢٦		صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال الفترة
٤ ٠٧٣ ٤٣٧	١١ ٥٥٣ ٤٦٧		النقدية و ما فى حكمها فى أول الفترة
٢ ٨٩١ ١١٧	١٥ ٦٦٣ ٣٩٣	(١١ ، ١٠ / ٣)	النقدية و ما فى حكمها فى ٣١ مارس ٢٠٢٢

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

الإجمالي جنيه مصري	أرباح العام جنيه مصري	الأرباح المرحلة جنيه مصري	الإحتياطي القانوني جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	
٢٨ ٣٦٨ ٣٨٥	٢ ٩٦٧ ٠٦٩	٥ ٨١٧ ٥٠٤	٤ ٥٨٣ ٨١٢	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	(٢ ٩٦٧ ٠٦٩)	٢ ٩٦٧ ٠٦٩	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	( ٢٩٦ ٧٠٧)	٢٩٦ ٧٠٧	-	المحول للإحتياطي القانوني
(٤ ١٠٧ ٧٥٦)	-	(٤ ١٠٧ ٧٥٦)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢٠
( ٥ ٨٥٠)	-	( ٥ ٨٥٠)	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
٢ ٦٤١ ٦٥٤	٢ ٦٤١ ٦٥٤	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٢٦ ٨٩٦ ٤٣٣	٢ ٦٤١ ٦٥٤	٤ ٣٧٤ ٢٦٠	٤ ٨٨٠ ٥١٩	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	(٢ ٦٤١ ٦٥٤)	٢ ٦٤١ ٦٥٤	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	( ٢٦٤ ١٦٥)	٢٦٤ ١٦٥	-	المحول للإحتياطي القانوني
(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	-	(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢١ *
( ١ ٤٠٥)	-	( ١ ٤٠٥)	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
٤ ٠٨٠ ١٢٩	٤ ٠٨٠ ١٢٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٢٦ ٠٨١ ٨٨٨	٤ ٠٨٠ ١٢٩	١ ٨٥٧ ٠٧٥	٥ ١٤٤ ٦٨٤	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢

\* طبقاً لقرار التوزيع والذي تم إقراره بالجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٢ .

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

## شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

### الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١- عام :

#### أ- نبذة عن الشركة

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

#### ب- غرض الشركة

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

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

وفى ١٩ مارس ٢٠٢٢ تم تعديل غرض الشركة بموجب اجتماع الجمعية العامة غير العادية ليصبح كما يلي:-

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية وانشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعه لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الاعمال ، وشراء وبناء وبيع وتاجير وتسويق وإدارة المراكز التجارية بكافة انشطتها التجارية والترفيهية والسياحية والملاهي العامة والكافتريات .

مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة، ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاوّل اعمالاً شبيهه لاعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلتحقها بها وذلك طبقاً لاحكام القانون ولأئحته التنفيذية.

#### ج- المركز العام والفرع الادارى للشركة

المركز العام : تريديو توبيا امام مدينة السينما- مدينة ٦ أكتوبر- الجيزة .

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

#### د- القيد بالبورصة

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

#### هـ- مدة الشركة

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

#### و- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ من مجلس إدارة الشركة المنعقد فى

٣٠ مايو ٢٠٢٢

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢ - أسس إعداد القوائم المالية :

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

ب- أسس القياس

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

ج- عملة التعامل وعملة العرض

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

د- إستخدام التقديرات و الافتراضات

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

الحكم الشخصى

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

الإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة

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

- الإقرار وقياس المخصصات: الإفتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- قياس خسائر الإئتمان المتوقعة من العملاء والمدينين والأصول المالية الأخرى.

هـ- قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية وغير المالية. تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الإفتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الإلتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو الإلتزام. وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الإقتصادية.

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

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة التسويقية لأصل مشابه أو بالإستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها الى الحد الأدنى. ويجرى تصنيف جميع الأصول والإلتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجرى الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهريًا لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقًا تمامًا في أسواق نشطة.
  - المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الإلتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
  - المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الإلتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها).
- ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والإلتزامات استنادًا إلى طبيعتها وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة :

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

١/٣ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية :

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

٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الإعتراف والقياس الأولى

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

ب- التكاليف اللاحقة علي الإقتناء

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

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

ج- الإهلاك

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

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

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

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

٤/٣ الإستثمارات العقارية

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

٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي يتم انشاؤها لغرض البيع كأعمال تحت التنفيذ . تظهر هذه الوحدات غير المباعه بالتكلفه او صافى قيمه البيعيه ايها اقل . تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ على تكلفة الاراضى والمصروفات الاخرى ذات العلاقه التى يتم رسملتها عندما تكون الانشطه الضرورية لجعل الوحدات الجاهزه للبيع قيد التنفيذ. وتعتبر الوحدات مكتمله عند اتمام جميع الأنشطة المتعلقة بها ويشمل البنية التحتية والمرافق لكل المشروع.

٦/٣ وحدات تامة معده للبيع

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

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

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

الإعتراف والقياس الأولي

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

التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية وفقاً لفئات التصنيف التالي:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

عند الإعتراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الإستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الإختيار لكل استثمار على حدى.

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المذكورة أعلاه، يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية بعد الإعتراف الأولي، وللشركة إمكانية الإختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق لأصول المالية والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

**الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة**

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

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

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

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

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

**التوقف عن إثبات الأصول والالتزامات المالية**

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

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

**٨/٣ المقاصة بين الأصول والالتزامات**

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

**٩/٣ الإضمحلال في قيمة الأصول**

**أ- الأصول المالية**

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الإضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الإلتزامية المتوقعة والذي يتطلب قياس الإضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية منذ لحظة الاعتراف الأولي لها، بغض النظر عن وجود مؤشرات لحدوث الخسارة

وفي تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الإضمحلال في قيمة الأصل، وتتضمن الأدلة الموضوعية على إضمحلال قيمة الأصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.
  - إختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
  - وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.
  - بالنسبة للإستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الإضمحلال الإنخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة.
- تستخدم الشركة النموذج المبسط (على مدى عمر الدين) لحساب خسائر الإئتمان المتوقعة للعملاء التجاريين والمدنيين، لا يتطلب المنهج المبسط عند تقييم الخسائر الإئتمانية المتوقعة لأرصدة العملاء والمدنيين التجاريين الإعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، وبدلاً من ذلك، تعترف الشركة بمخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل قوائم مالية.

**الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة**

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

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

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

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

**الأصول المالية المتاحة للبيع**

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة توييب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الأخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الأرباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح والخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح او الخسائر. عند زيادة القيمة العادلة لاداه دين مبوبة كمتاحة للبيع في ايه فترة لاحقه وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الأرباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الأرباح او الخسائر. لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوب كمتاح للبيع في الأرباح او الخسائر.

**تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية**

**لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي**

**" شركة مساهمة مصرية "**

**عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢**

**الإستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية**

تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الارباح او الخسائر ويتم عكس خسارة الاضمحلال عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاستردادية. يتم شطب الأصول المالية عندما لا يكون من المتوقع بشكل معقول استرداد التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي بأكمله أو جزء منه، ومع ذلك فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل لأشطة الإلتزام من أجل الإمتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

**ب- الأصول غير المالية**

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

**١٠/٣ النقدية وما في حكمها**

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

**١١/٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

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

**١٢/٣ المخصصات**

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

**١٣/٣ الإحتياطي القانوني**

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

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٤/٣ تحقق الإيراد

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

و يتم الاعتراف بالإيراد عندما :-

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

أ- إيرادات النشاط

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والتجارية والإدارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً ( تشطيب أو نصف تشطيب ) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن .  
- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات بالصافي بعد تخفيض خصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء .

ب- إيرادات الإيجار التشغيلي

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

ج- البيع بالتقسيط

في حالة البيع بالتقسيط يثبت الإيراد بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والأرباح المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث :-  
▪ يتم اثبات ما يخص الفترة المالية من إيرادات وفوائد تقسيط متعلقة بالوحدات عند تسليمها فعلياً .

د- إيرادات الفوائد

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

١٥/٣ التكلفة

أ- تكلفة النشاط

تتمثل تكاليف النشاط في تكلفة الوحدات المسلمة من تكاليف مباشره وغير مباشره لكل من الاراضى المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالإضافة الى التكاليف الانشائية والمرافق والتكاليف الغير مباشره الاخرى وذلك وفقاً للتقرير الفني والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركه وبموجب إجتماع مجلس إداره الشركة المنعقد في ٢٧/١١/٢٠١٨ تم إقرار تعديل تكلفة الوحده بمشروع يوتوبيا سيّتي لمواجهة ارتفاع اسعار المواد الخام والبناء والعمالة ويتم تطبيق التكلفة الجديدة على الوحدات المسلمة بعد تاريخ هذا المحضر .

ب- تكلفة الإستثمار العقاري

تتمثل تكلفة الإستثمار العقاري في قيمة اهلاك الإستثمار العقاري.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

**١٦/٣ المصروفات**

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

**١٧ /٣ نظام معاشات العاملين**

تساهم الشركة في نظام التأمينات الإجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الإجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة من الأجر، يقتصر إلتزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة لقائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق.

**١٨/٣ ضريبة الدخل**

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

**١٩/٣ نصيب السهم من الأرباح**

يتمثل نصيب السهم الاساسي في الارباح في قيمة نصيب كل سهم من الاسهم العادية للشركة من صافي الارباح الناتجة من الانشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصصة مجلس الادارة وذلك علي اساس متوسط عدد الاسهم القائمة خلال السنة المالية.

**٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية**

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

**٢١/٣ أرقام المقارنة**

يعاد تبويب ارقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع التغييرات العرض المستخدم في الفترة الحالية.

تابع الايضاحات المتممة للقوائم المالية لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والساحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

بلغت صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٦٩ ١٥٤ جنيه مصري ، وتتمثل في الآتي: -

الإجمالي	التجهيزات	وسائل النقل و الانتقال	الحاسب الآلي و ملحقاته	الأثاث و التركيبات	الأجهزة و المعدات	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٥٧ ٣٠٨	٦٤ ١٥٢	١٨٤ ٥٠٠	١٠٩ ٤٦٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
٥١ ٠٢٠	-	٢٩ ٨٣٠	٢١ ١٩٠	-	-	الإضافات خلال العام
( ٢١٤ ٣٣٠)	-	( ٢١٤ ٣٣٠)	-	-	-	الاستيعادات خلال العام
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	-	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	-	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	-	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٢
						<b>مجمع الإهلاك</b>
٦٨٨ ٣٩٦	٦٤ ١٤٩	١٨٤ ٤٩٩	٨٤ ٥٠٣	١٤١ ٦٢٥	٢١٣ ٦٢٠	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١
١٧ ١٠١	-	-	١٠ ٦٠١	٢ ١٠١	٤ ٣٩٩	إهلاك العام
( ١٨٤ ٤٩٩)	-	( ١٨٤ ٤٩٩)	-	-	-	اهلاك الاستيعادات
٥٢٠ ٩٩٨	٦٤ ١٤٩	-	٩٥ ١٠٤	١٤٣ ٧٢٦	٢١٨ ٠١٩	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٢٠ ٩٩٨	٦٤ ١٤٩	-	٩٥ ١٠٤	١٤٣ ٧٢٦	٢١٨ ٠١٩	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
٣ ٨٤٦	-	-	٢ ٢٣٧	٥٢٥	١ ٠٨٤	إهلاك العام
٥٢٤ ٨٤٤	٦٤ ١٤٩	-	٩٧ ٣٤١	١٤٤ ٢٥١	٢١٩ ١٠٣	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٢
						<b>صافي القيمة الدفترية</b>
٦٩ ١٥٤	٣	-	٣٣ ٣١٥	٢٥ ١٣١	١٠ ٧٠٥	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٧٣ ٠٠٠	٣	-	٣٥ ٥٥٢	٢٥ ٦٥٦	١١ ٧٨٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

\* بلغت اجمالي التكلفة التاريخية للأصول المهلكة دفتريا وما زالت في الاستخدام مبلغ ٤٧٩ ٥٦١ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٢ كما يلي :-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٣/٣١	الأصل
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٥ ١٣٣	١٩٥ ١٣٣	الأجهزة و المعدات
١٣٤ ٣٦٠	١٣٤ ٣٦٠	الأثاث و التركيبات
٨٣ ٦٨٨	٨٥ ٩١٦	الحاسب الآلي و ملحقاته
٦٤ ١٥٢	٦٤ ١٥٢	التجهيزات
٤٧٧ ٣٣٣	٤٧٩ ٥٦١	اجمالي التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٢

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

#### ٥- الإستثمارات العقارية (بالصافي):

بلغ صافي قيمة الإستثمارات العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ١ ٥٤٩ ٠٩٥ جنيه مصري، وتتمثل في الآتي:

الإجمالي	المباني والإنشاءات	الأراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة:
٧٩٤ ٩٨٩	٧٦٣ ٢٦٤	٣١ ٧٢٥	التكلفة في ٢٠٢٢/١/١
٨٠٩ ٧٣٤	٧٧٦ ٨٠٩	٣٢ ٩٢٥	الإضافات خلال الفترة **
<u>١ ٦٠٤ ٧٢٣</u>	<u>١ ٥٤٠ ٠٧٣</u>	<u>٦٤ ٦٥٠</u>	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٢
			يخصم مجمع الإهلاك:
٣٨ ٧٢٥	٣٨ ٧٢٥	-	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٢/١/١
١٦ ٩٠٣	١٦ ٩٠٣	-	إهلاك الفترة
<u>٥٥ ٦٢٨</u>	<u>٥٥ ٦٢٨</u>	<u>-</u>	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٢/٣/٣١
<u>١ ٥٤٩ ٠٩٥</u>	<u>١ ٤٨٤ ٤٤٥</u>	<u>٦٤ ٦٥٠</u>	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٢/٣/٣١
<u>٧٥٦ ٢٦٤</u>	<u>٧٢٤ ٥٣٩</u>	<u>٣١ ٧٢٥</u>	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١٢/٣١

\*قامت ادارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمعرفتها طبقا لدراسة السوق المعدة بمبلغ ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٢.

\*\* خلال عام ٢٠٢٢ تم إضافة عدد ٤ وحدة من منطقة خدمية سيتي (٢) مول ١ و مول ٢ ليلعب عدد الوحدات المدرجة بالاستثمار العقاري عدد ٨ وحدات وتم تأجيرها خلال العام وتم ادراج الإيرادات الناتجة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

#### ٦- العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي):

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي) في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ١ ١٢٣ ٠٠١ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٧٩٣ ٨٥٠	٣ ٨٢٥	عملاء يوتوبيا سيتي- طويلة الأجل
١ ٦٧٦ ٥٧٣	١ ٣٦٦ ٣٧٥	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل(*)
٢ ٨٦٢ ٧٥٠	٤ ٥٦٧ ٧٥٠	اوراق قبض مولات - طويل الاجل (*)
		(يخصم)
<u>(٩٨٦ ٧٦٤)</u>	<u>(٩٣٦ ٨٢٧)</u>	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض طويلة الأجل
<u>٥ ٣٤٦ ٤٠٩</u>	<u>٥ ٠٠١ ١٢٣</u>	الصافي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

وفيما يلي تحليل لاعداد اوراق القبض (\*)

الاجمالي في	اوراق قبض مولات	اوراق قبض يوتوبيا	
٢٠٢٢/٣/٣١	(وحدات تجارية)	سنتى (وحدات سكنية)	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣ ١٧٠ ٩٩٠	٢ ١٨٤ ٨٧٥	٩٨٦ ١١٥	اكثر من سنة حتى سنتان
٢ ١٢٧ ١٣٥	١ ٧٤٦ ٨٧٥	٣٨٠ ٢٦٠	حتى ثلاث سنوات
٤٥٤ ٥٠٠	٤٥٤ ٥٠٠	-	حتى اربع سنوات
١٨١ ٥٠٠	١٨١ ٥٠٠	-	حتى خمس سنوات
<b>٥ ٩٣٤ ١٢٥</b>	<b>٤ ٥٦٧ ٧٥٠</b>	<b>١ ٣٦٦ ٣٧٥</b>	<b>الاجمالي</b>

## ٧- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٤٤١ ٥٧٥ ٢٤ جنيه مصرى، ويتمثل في الآتى:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣ ٢٠٥ ٠٩٣	٣ ٢٢٣ ٠٩٨	* مشروع يوتوبيا فيلات
١١ ٦٣٤ ٠٤١	١١ ٦٣٤ ٠٤١	** مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات
١٠ ٨٤٦ ٧٤٦	٩ ٧١٨ ٣٠٢	مشروع المنطقة الخدمية سبتي
<b>٢٥ ٦٨٥ ٨٨٠</b>	<b>٢٤ ٥٧٥ ٤٤١</b>	<b>الإجمالي</b>

\* يتضمن الرصيد مبلغ ٣٨٧ ٦٩٧ جنيه مصرى قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات وجارى استغلالها في بناء عدد ٢ فيلا وهي تتمثل في قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ٥٢٤.٥ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصرى.

\*\* يتكون الرصيد من مبلغ ٤٣١ ٦١٩ جنيه مصرى تكلفة قطعة أرض محولة من أرض الفيلات بمساحة ٦٣١ ٥ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصرى ، بالإضافة الى مبلغ ٦١٠ ١٤ ١١ جنيه مصري تتمثل في تكلفة الانشاءات وحدات تجارية وإدارية من مباني وخرسانات ومشمولاتهم.

## ٨- العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافى) :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافى) في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٦٦٧ ٦٥٤ ٥ جنيه مصرى، ويتمثل في الآتى:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٧٤٨ ٠١٠	٢٤٥ ٧١٠	عملاء يوتوبيا سبتي - قصيرة الأجل
٢ ١٩٥ ٤٩٩	٢ ٠٢١ ٣٥٠	اوراق قبض يوتوبيا سبتي - قصيرة الأجل (*)
١ ٥١٦ ٢٧٥	٢ ٣٠٦ ١٢٥	اوراق قبض مولات - قصيرة الأجل (*)
٩١٨ ٦٤٧	٨٢٣ ٩٨٧	شيكات مرتدة
<b>(٢٦١ ٢٥٠)</b>	<b>(٢٤٢ ٥٠٥)</b>	<b>يخصم منه</b>
<b>٥ ١١٧ ١٨١</b>	<b>٥ ١٥٤ ٦٦٧</b>	<b>الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض قصيرة الأجل</b>
		<b>الصافى</b>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

وفيما يلي تحليل لاعداد اوراق القبض (\*)

الاجمالي في	اوراق قبض مولات	اوراق قبض يوتوبيا	
٢٠٢٢/٣/٣١	(وحدات تجارية)	سنتى (وحدات سكنية)	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١ ٩٧٨ ٢٠٥	٨٥٠ ٢٢٥	١ ١٢٧ ٩٨٠	حتى ٩٠ يوم
٦١٨ ٩٦٥	٢٤٠ ٢٧٥	٣٧٨ ٦٩٠	حتى ١٨٠ يوم
٨٨٥ ٧٣٠	٦٥٨ ٦٢٥	٢٢٧ ١٠٥	حتى ٢٧٠ يوم
٨٤٤ ٥٧٥	٥٥٧ ٠٠٠	٢٨٧ ٥٧٥	حتى ٣٦٥ يوم
<b>٤ ٣٢٧ ٤٧٥</b>	<b>٢ ٣٠٦ ١٢٥</b>	<b>٢ ٠٢١ ٣٥٠</b>	<b>الاجمالي</b>

٩- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٧٠ ١٤٤ جنيه مصرى، ويتمثل فى الآتى:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٠ ٣٧٧	١٠ ٣٧٧	الموردون دفعات مقدمة
٣٠ ١٧٤	٥٩ ٧٦٧	المقاولون دفعات مقدمة
<b>٤٠ ٥٥١</b>	<b>٧٠ ١٤٤</b>	<b>الإجمالى</b>

١٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون و الارصدة المدينة الأخرى فى ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ١١٢ ١٠٩ جنيه مصرى، ويتمثل فى الآتى:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٧٦ ٥٨٥	٧٦ ٥٨٥	جارى اتحاد شاغلى منتج يوتوبيا فيلات *
٥ ٠٠٠	٥ ٠٠٠	تأمينات لدى الغير
٢٥ ٠٩١	٨ ٠٥٥	الارصدة المدينة الأخرى
٢ ٥٠٠	١ ٠٠٠	سلف العاملين
-	٢١ ٤٦٩	مصرفات مدفوعة مقدماً
٤٥ ٠٥٦	-	جارى إتحاد شاغلي منتج يوتوبيا سيتي
<b>١٥٤ ٢٣٢</b>	<b>١١٢ ١٠٩</b>	<b>الإجمالى</b>

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

## تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

## لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

## " شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

## ١١- النقدية بالبنوك والصندوق :-

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ١٥ ٦٦٣ ٣٩٣ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩ ٠٨٢	٢٢٤ ٩٤٥	النقدية بالصندوق
٦ ٣٠٥ ١٨٠	٧ ٥٩٤ ٢٢٤	البنك الأهلي الكويتي - دولار امريكي - حسابات جارية
٤ ٥٦٩ ٨٥٤	٦ ٩٩٢ ٤٦٣	البنك الأهلي الكويتي - جنيه مصري - حسابات جارية
١٠٨ ٥٩٠	٧٦٧ ٨٤٠	البنك العربي الأفريقي - جنيه مصري - حسابات جارية
١٦ ١٩٦	٤٨ ٢٤٦	بنك مصر - جنيه مصري - حسابات جارية
١٢ ٩١٧	١٦ ٥٧٢	بنك قطر الوطني الأهلي - جنيه مصري - حسابات جارية
٦ ٩٩٥	٩ ٨٦٩	بنك الإسكندرية - جنيه مصري - حسابات جارية
٨ ٨٠٥	٨ ٥٦٥	بنك الإسكان والتعمير - جنيه مصري - حسابات جارية
٧٢٣	٦٠٠	بنك فيصل الإسلامي - جنيه مصري - حسابات جارية
٥٠٥ ١٢٥	٦٩	البنك التجاري الدولي - جنيه مصري - حسابات جارية
<b>١١ ٥٥٣ ٤٦٧</b>	<b>١٥ ٦٦٣ ٣٩٣</b>	<b>الإجمالي</b>

## ١٢- رأس المال :

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

## جنيه مصري

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

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

ويظهر هيكل راس المال في ٣١ مارس ٢٠٢٢ موزعا بين المساهمين كما يلي :-

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

### ١٣ - مخصص مطالبات :

بلغ رصيد مخصص المطالبات في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٤ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/٣/٣١	المستخدم من المخصصات	مخصصات انتفي الغرض منها	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	( أ ) مخصص ضرائب
٢ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	( ب ) مخصص التزامات محتملة
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	الإجمالي

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

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

### ١٤ - الموردون والمقاولون وأوراق الدفع:

بلغ رصيد الموردین والمقاولین وأوراق الدفع في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٢٨٥ ٦٣٠ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٧ ٥١١	١٤٣ ٩٦٠	الموردين
٩١ ٠٥٩	٨٣ ٩٩٠	المقاولين
-	٥٧ ٦٨٠	أوراق الدفع
٢٤٨ ٥٧٠	٢٨٥ ٦٣٠	الإجمالي

## تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

## لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

## " شركة مساهمة مصرية "

## عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

## ١٥ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الدائنون و الأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ١٣ ٧٦٩ ٧٤١ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٦٠ ١٦٤	١٦٠ ١٦٤	تأمين ضمان أعمال
٤٩ ٣٣٣	٦٥ ٣٤٩	التأمين الصحي الشامل - المساهمة التكافلية
٢١٧ ٦٦٧	٢٣٥ ٦٩٧	مصروفات مستحقة
١ ٧٨٨	٢ ٦٩٨	ضرائب الخصم وتحصيل
١٢٢ ١٤٦	١٥٥ ٧١٤	ضرائب القيمة المضافة
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء اراضى
٢٧٤ ٨٠٢	٢٤٣ ٣٠٢	أرصدة دائنة متنوعة
٢ ٠٤٣ ٣٠٠	١ ٩٣٩ ٤٢٠	دائنون عقود ومقدمات - ملغاه
١٣ ٦٢٥	١٣ ٦٢٥	أرصدة تحت التسوية - معلقات عملاء
٢٥٠ ١٠٠	٢٤٢ ٦٠٠	تأمينات للغير - تأمين تشطيب
٦ ١٠٠	٦ ١٠٠	مقدمات حجز - سیتی
٧ ٨٢٩ ٠٠٠	٦ ٢٠٨ ٣٩٠	مقدمات حجز - وحدات تجارية وقيلات
٢ ٩٦٠ ٥٨٠	٢ ٦٠٠ ٦٠٠	دائنون عقود تشطيبات
١ ١٥٢ ٠٠٠	١ ١٥٢ ٠٠٠	مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
٢٨٨ ٠٠٠	٢٨٨ ٠٠٠	ضرائب الدخل عن مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
٣٠٨ ٠٠٠	٣٠٨ ٠٠٠	فوائد مؤجلة قصيرة الاجل
٣٧ ٥٠٠	٤٠ ٥٠٠	تأمينات للغير ايجار تشغيلى
٤٥ ٦٩٠	٢٠ ٤٣٠	دفعات مقدمة ايجار تشغيلى
-	٤٩ ٤٠٧	جاري إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سیتی*
<u>١٥ ٧٩٧ ٥٤٠</u>	<u>١٣ ٧٦٩ ٧٤١</u>	<b>الإجمالى</b>

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

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

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

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

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

١٦ - إيرادات النشاط:

بلغ إجمالي إيرادات النشاط في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٦٢٠٣٦٥١ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٢٩٥٤٧٥	٣٢٤٣٠٧١	مبيعات وحدات تجارية وسكنية
-	٢٩٦٠٥٨٠	إيرادات عقود تشطيب
<u>٦٢٩٥٤٧٥</u>	<u>٦٢٠٣٦٥١</u>	<b>الإجمالي</b>

١٧ - تكلفة النشاط:

بلغ إجمالي تكلفة النشاط في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٢١٣٨٢٢٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٠٤٧٢٧٠	٩٢٣١٢٤	تكلفة مبيعات وحدات تجارية وسكنية
-	١٢١٥٠٩٦	تكلفة عقود تشطيب
<u>٢٠٤٧٢٧٠</u>	<u>٢١٣٨٢٢٠</u>	<b>الإجمالي</b>

١٨ - المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٢٩٤١٥٩ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٢٠٠	١٤٤٠٠	اجور و مرتبات و ما في حكمها
٤٢١٢٠	٤٥٠٠٠	إيجار
٥٤١٦٠	١٩٤٠٠	دعاية و إعلان
١١٩٥٠	٦٠٠٠	أتعاب مهنية
١١٤٥١	١١٦٥٩	كهرباء و تليفون وانترنت
١١٩٤٩٩	٦٩٥٢٨	هدايا وكراميات
٤٠٢٧٥	٢٦٥١٣	رسوم و ضرائب و اشتراكات
١٢١٧٤	٧٧٤٦	مصروفات بنكية
١٠٣٣٧١	٩٣٩١٣	مصروفات أخرى
<u>٤٠٢٢٠٠</u>	<u>٢٩٤١٥٩</u>	<b>الإجمالي</b>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

#### ١٩ - نصيب السهم في أرباح الفترة :

تم احتساب نصيب السهم من صافي أرباح الفترة باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وبفرض عدم إجراء أية توزيعات على العاملين أو أعضاء مجلس الإدارة أو إستقطاعات أخرى فقد تم احتساب نصيب السهم من صافي الأرباح على النحو التالي:

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٠٤٤ ٤٨٦	٤٠٨٠ ١٢٩	صافي ربح الفترة القابل للتوزيع
٣٠٠٠ ٠٠٠	٣٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>٠.٦٨</u>	<u>١.٣٦</u>	نصيب السهم من صافي الأرباح

#### ٢٠ - القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :

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

#### (أ) خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وقد بلغت صافي قيمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية ما يعادل مبلغ ٢٢٤ ٥٩٤ ٧ جنيه مصري - أصل - كمايلي:-

فائض	العملات الأجنبية
٤١٦ ٥٧٨	- دولار أمريكي

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

#### (ب) خطر الائتمان

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

#### (ج) خطر السيولة

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

## تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

## لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

## " شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

## (د) خطر سعر الفائدة

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

## (هـ) خطر السوق

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

## (و) إدارة رأس المال

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

## ٢١ - الإلتزامات العرضية والمسئوليات المحتملة

لا توجد أية إلتزامات عرضية أو مسئوليات محتملة.

## ٢٢ - الضريبة المؤجلة :

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٨٨٣ ٥٥٢ جنية مصرى ويتمثل فى الأتى:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	بيان
جنيه مصرى	جنيه مصرى	رصيد أول المدة أصل - (إلتزام)
٥٦٦ ٨٠٤	٥٤٩ ٠٠٣	الضريبة على الإهلاك المحاسبى
٦ ١٧٨	٤ ٦٦٩	الضريبة على الأرباح الرأسمالية
(١٩ ٦٣٢)	-	الضريبة على الإهلاك الضريبي
(٤ ٣٤٧)	(٧٨٩)	الضريبة المؤجلة أصل - (إلتزام)
٥٤٩ ٠٠٣	٥٥٢ ٨٨٣	

## ٢٣ - تسويات لإحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل

٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	الربح المحاسبى قبل الضريبة
٢ ٩٨٣ ٨٣٦	٥ ٢٥٠ ٢٢٧	يضاف ( بخصم ):
١ ١٢٥ ٢٢٩	٢٠ ٢٩٨	تكاليف غير واجبة الخصم
٧٠ ١٧٨	١٧ ٢٤٣	فرق الالهالك الضريبي والمحاسبى
(٨٥ ٣٣٣)	-	أرباح رأسمالية
(٢ ٠٠٠)	(٧٠ ٠٨٧)	تسويات على الأرباح المرحلة ومخصصات انتفى الغرض منها
٤ ٠٩١ ٩١٠	٥ ٢١٧ ٦٨١	الوعاء الضريبي
%٢٢.٥٠	%٢٢.٥	سعر الضريبة
٩٢٠ ٦٨٠	١ ١٧٣ ٩٧٨	قيمة الضريبة
%٣٠.٨٦	%٢٢.٣٦	سعر الضريبة الفعلية

**تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية**

**لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي**

**" شركة مساهمة مصرية "**

**عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢**

**٢٤ - أحداث هامة ومؤثرة:**

**- الحرب الروسية الأوكرانية :**

اندلعت الحرب الروسية الأوكرانية في شرق أوروبا خلال عام ٢٠٢٢ مما قد يؤثر على زيادة معدلات التضخم العالمي، الا انه يصعب حالياً تقدير الآثار المحتملة على القوائم المالية المترتبة على تلك الحرب.

**- رفع معدل الفائدة وتحريك سعر الصرف :**

بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢ أعلنت لجنة السياسات النقدية رفع سعر الفائدة على الإقراض وسعر الائتمان وتحريك سعر صرف الدولار الأمريكي مقابل الجنية المصري الأمر الذي في مجمله قد يشكل أثراً على الاقتصاد المحلي.

وفى ٢٧ ابريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ " آثار التغيرات 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، 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 يلى اهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية:

**الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:**

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تاريخ تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة أو استثمارات عقارية 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 حدى ، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الاستردادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ( ٣١ ) المعدل " اضمحلال قيمة الأصول " .

**فروق العملات الأجنبية:**

إستثناءً 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 فى تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصوماً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصل وفقاً 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 طبقاً للمعالجة الثانية من هذا الملحق ، في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

**٢٥ - الموقف الضريبي**

■ تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب الشركات المساهمة بالقاهرة برقم تسجيل ضريبي ٧٥٩-٢١٦-٢٠٠ وملف ضريبي رقم ١٩٩ / ٥ / ١٣٥٦ .

■ تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للاسكان العائلى والادارى والتجارى ) داخل مدينة ٦ اكتوبر فقط بالاعفاء الضريبي المقرر بالقانون ورقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولمدة عشرة سنوات تبدأ من السنة التالية لبدء الانتاج من ١ يناير ٢٠٠٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ على ان تشمل السنة الاولى الفترة من بداية النشاط فى ٩ اكتوبر ٢٠٠١ على ان يكون اثبات هذا الاعفاء الضريبي المؤقت لحين الفحص و صدور الحكم النهائى البات على طعن هيئة الاستثمار .  
وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٦ تم رفض طعن هيئة الاستثمار و صدور الحكم النهائى بقبول الطعن شكلاً و رفضه موضوعاً .

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

- تم الفحص والسداد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٤ مع وجود خلاف مع المصلحة حول قيمة الضريبة المستحقة عن السنوات من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ بسبب وجود بند ( بيع اراضي ) معفي ضريبيا من عدمه وتم تحويل الملف الى لجنة داخلية وتم إقرار الضريبة بالفحص وقد تم سداد الشركة للربط الضريبي ولم ترتضى بما وصل اليه قرار اللجنة و السير في إجراءات الدعوى من التوقف وتحدد لها جلسة ٢٥ فبراير ٢٠١٩ وفى جلسة ٢٤ يونيو ٢٠١٩ تم تحويلها للخبير وحددت جلسة بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢٠ للمناقشة وتقديم المستندات وقد تم مناقشة الدعوى امام الخبير و إنهاء المناقشة و تم حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٧/٧/٢٠٢١ ، وقررت المحكمة بعد نظر الدعوى احالتها للدائرة ٢٦ ضرائب للاختصاص وحددت المحكمة جلسة ٣ يناير ٢٠٢٢ وبذات الجلسة قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، تم الحكم بانتهاء الخصومة وجرى العمل على استخراج صورة رسمية من الحكم .
- تم فحص ضرائب كسب العمل و السداد عن الاعوام من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ ولم يتم فحص سنوات أخرى حتى تاريخه.
- تم تسوية ضرائب الخصم تحت حساب الضريبة حتى عام ٢٠١١ ، مع وجود متابعة دورية من مأمور الفحص للشركة خلال كل فترة مالية لحين السداد وتوريد الضريبة عن الفترة وذلك حتى الفترة الرابعة من عام ٢٠٢١.
- تم فحص ضرائب الدمغة حتي يوليو ٢٠٠٦ ، ولم يتم الفحص لسنوات اخرى حتى تاريخه .
- تم تسجيل الشركة بـضرائب القيمة المضافة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٧ برقم تسجيل ٧٥٩ / ٢١٦ / ٢٠٠٠ وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات فى المواعيد القانونية ولم يتم فحص الشركة حتى تاريخه.