

شركة يوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحى
" شركة مساهمة مصرية "
القوائم المالية الدورية
وتقرير الفحص المحدود عليها
عن الفترة المالية المنتهية
فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

(مكتب هشام سامى)
(محاسبون قانونيون ومستشارون)



تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية
إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المرفق لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي " شركة مساهمة مصرية " في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل وقائمة الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتنحصر مسئوليتنا 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 مسولين بالشركة عن الأمور المالية و المحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فإن أعمال 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 نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .

اساس الاستنتاج المتحفظ

لم يتم موافاتنا بمصادقة على أرصدة حسابات كلاً من جاري اتحاد شاغلي منتج يوتوبيا فيلات ، جاري اتحاد شاغلي يوتوبيا سيتي والبالغ ارصدتهم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ على التوالي "مدين" بمبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه مصرى ، "مدين" بمبلغ ٥ ٧٤٥ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء سبتمبر المصرية السارية.

ومع عدم اعتبار ذلك استنتاجاً متحفظاً

لم يتم موافاتنا بتقرير معتمد من خبير مالي بشأن اثر تطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٧) الادوات المالية على تقديرات الشركة لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة عن ادواتها المالية التي تنطبق عليها متطلبات الاضحلال فى القيمة وذلك فى تاريخ المركز المالى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ .

مكتب هشام سامة
محاسبون قانونيون ومستشارون
القاهرة فى ٣ نوفمبر ٢٠٢٢ .

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول غير المتداولة
٧٣ ٠٠٠	٦١ ٤٦٢	(٤ ، ٢/٣)	الأصول الثابتة (بالصافي)
٧٥٦ ٢٦٤	١ ٥٠٢ ٨٩٣	(٥ ، ٤/٣)	الاستثمارات العقارية (بالصافي)
٥ ٣٤٦ ٤٠٩	٤ ٦١٢ ٢١٤	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي)
٥٤٩ ٠٠٣	٥٦٣ ٤٣١	(٢٢ ، ١٨/٣)	الأصول الضريبية المؤجلة
٦ ٧٢٤ ٦٧٦	٦ ٧٤٠ ٠٠٠		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٣٠٠ ٠٠٠	-	(٦/٣)	وحدات تامة معدة للبيع
٢٥ ٦٨٥ ٨٨٠	٢٦ ٨٣٦ ٨١٤	(٧ ، ٥/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٥ ١١٧ ١٨١	٥ ٣٦٦ ٢٤٢	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي)
٤٠ ٥٥١	٤٠ ٣٧٢	(٩)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
١٥٤ ٢٣٢	١١٣ ٧٥١	(١٠)	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
١١ ٥٥٣ ٤٦٧	٧ ٨٧٦ ٨٩٦	(١١ ، ١٠/٣)	النقدية بالبنوك والصندوق
٤٢ ٨٥١ ٣١١	٤٠ ٢٣٤ ٠٧٥		إجمالي الأصول المتداولة
٤٩ ٥٧٥ ٩٨٧	٤٦ ٩٧٤ ٠٧٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤ ٨٨٠ ٥١٩	٥ ١٤٤ ٦٨٤	(١٣/٣)	الإحتياطي القانوني
٤ ٣٧٤ ٢٦٠	١ ٨٥٣ ٠٧٥		الأرباح المرحلة
٢ ٦٤١ ٦٥٤	٥ ٥٨١ ٨٧٩		أرباح الفترة / العام
٢٦ ٨٩٦ ٤٣٣	٢٧ ٥٧٩ ٦٣٨		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٩٩٤ ٠٠٠	٧٧١ ٣٣٣	(١٤/٣)	فوائد مؤجلة طويلة الاجل
٩٩٤ ٠٠٠	٧٧١ ٣٣٣		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصص المطالبات
٢٤٨ ٥٧٠	٣٠٧ ٧٩٨	(١٤)	الموردون والمقاولون وأوراق الدفع
١٥ ٧٩٧ ٥٤٠	١٢ ١٧٢ ٩٧٤	(١٥)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
١ ١٣٩ ٤٤٤	١ ٦٤٢ ٣٣٢	(٢٣ ، ١٨/٣)	ضرائب الدخل المستحقة
٢١ ٦٨٥ ٥٥٤	١٨ ٦٢٣ ١٠٤		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٤٩ ٥٧٥ ٩٨٧	٤٦ ٩٧٤ ٠٧٥		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

سامح أحمد عبدالله

المدير المالي

للشركة

احمد دياب طنطاوي

→



الحرر من طنطاوي

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)

عن الفترة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	إيضاح رقم	العمليات المستمرة
من ٢٠٢١/٧/١	من ٢٠٢١/١/١	من ٢٠٢٢/٧/١	من ٢٠٢٢/١/١		
حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠		
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١ ٦٦٠ ٠٠٠	٧ ٩٥٥ ٤٧٥	-	٨ ٨٠٤ ٢٥١	(١٦ ، أ/١٤/٣)	إيرادات النشاط
٩ ٥٠٠	٩ ٥٠٠	٨٨ ٥٠٠	٣١١ ٢٥٠	(ب/١٤/٣)	إيراد ايجار تشغيلي
(٧٧٠ ٢٦٠)	(٢ ٨١٧ ٥٣٠)	-	(٢ ٩٦٤ ٩٠٦)	(١٧ ، أ/١٥/٣)	(بخصم): صافي تكلفة العمليات
(٢ ٦٢٠)	(٢ ٦٢٠)	(١٤ ٢٧٣)	(٥٢ ٨٠٥)	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ب)	إهلاكات الاستثمار العقاري
٨٩٦ ٦٢٠	٥ ١٤٤ ٨٢٥	٧٤ ٢٢٧	٦ ٠٩٧ ٧٩٠		مجمعل ربح النشاط
					بضاف / (بخصم):
٦٨ ٣٣٣	١٥٤ ١٤٧	٧٩ ٠٧٩	٢٢٢ ٤١٣		إيرادات متنوعة
٧ ٦٦٩	٣٢ ٢٠١	٨٧ ٣٨٩	٣٣٥ ٤٢٠	(٣ / ١٤ / ج ، د)	فوائد دائنة
(١٧ ٨٩٨)	(٢٨ ٠٠٨)	٢٠٢ ٥٦٧	١ ٤٣٢ ٢١٣		أرباح / (خسائر) فروق عملة
(٢٦٤ ٨٤٨)	(٨٦٥ ٢٤٩)	(٣٠٣ ٥٣٢)	(٨٤٩ ٠٣٩)	(١٨ ، ١٦/٣)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤ ٤٧٧)	(١٣ ١٠٢)	(٣ ٨٤٦)	(١١ ٥٣٨)	(٤ ، ج/٢ / ٣)	إهلاكات الأصول الثابتة
-	(٤ ٣٧٢)	(٨ ٨٢٨)	(١٠ ٣٠٠)	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ب)	إهلاكات الاستثمار العقاري
-	٨٥ ٣٣٣	-	-		أرباح رأسمالية
-	١٢٣ ٨٢٥	-	-	(٥ ، ٤/٣)	ارباح بيع استثمار عقارى
(١٣٥ ٠٣١)	(١ ٠٥٤ ٩٥٧)	٢٨٥ ٢٧٢	(٧ ١٧٦)	(٨ ، ٦ ، ٩/٣)	الانخفاض فى قيمة العملاء واوراق القبض
٥٥٠ ٣٦٨	٣ ٥٧٤ ٦٤٣	٤١٢ ٣٢٨	٧ ٢٠٩ ٧٨٣		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
					بضاف / (بخصم):
٥١٠	(١٧ ٩٣٩)	٥ ٢٧٤	١٤ ٤٢٨	(٢٢ ، ١٨/٣)	الضريبة المؤجلة
(١٥٥ ٧٣٧)	(١ ٠٤٢ ٦٩١)	(٣٣ ٩٥٦)	(١ ٦٤٢ ٣٣٢)	(٢٣ ، ١٨/٣)	ضريبة الدخل عن الفترة
٣٩٥ ١٤١	٢ ٥١٤ ٠١٣	٣٨٣ ٦٤٦	٥ ٥٨١ ٨٧٩		صافي ارباح الفترة
	٠,٨٤		١,٨٦	(١٩ ، ١٩/٣)	نصيب السهم في الأرباح

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

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

<u>الفترة المالية</u>	<u>الفترة المالية</u>	<u>الفترة المالية</u>	<u>الفترة المالية</u>	
<u>من ٢٠٢١/٧/١</u>	<u>من ٢٠٢١/١/١</u>	<u>من ٢٠٢٢/٧/١</u>	<u>من ٢٠٢٢/١/١</u>	
<u>حتى ٢٠٢١/٩/٣٠</u>	<u>حتى ٢٠٢١/٩/٣٠</u>	<u>حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	<u>حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣٩٥ ١٤١	٢ ٥١٤ ٠١٣	٣٨٣ ٦٤٦	٥ ٥٨١ ٨٧٩	ارباح الفترة
-	-	-	-	<u>بنود الدخل الشامل الاخر:-</u>
٣٩٥ ١٤١	٢ ٥١٤ ٠١٣	٣٨٣ ٦٤٦	٥ ٥٨١ ٨٧٩	بنود الدخل الشامل الاخر
				<u>إجمالى 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الفترة المالية	الفترة المالية	إيضاح
من ٢٠٢١/١/١	من ٢٠٢٢/١/١	
حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣ ٥٧٤ ٦٤٣	٧ ٢٠٩ ٧٨٣	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب		
تسويات لمطابقة صافي أرباح الفترة مع التدفقات النقدية من		
أنشطة التشغيل		
١٣ ١٠٢	١١ ٥٣٨	(٤ ، ٢/٣)
٦ ٩٩٢	٦٣ ١٠٥	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ٥)
(٨٥ ٣٣٣)	-	
(١٢٣ ٨٢٥)	-	(٥ ، ٤/٣)
١ ٠٥٤ ٩٥٧	٧ ١٧٦	(٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)
<u>٤ ٤٤٠ ٥٣٦</u>	<u>٧ ٢٩١ ٦٠٢</u>	
ربح الفترة بعد التسويات		
التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		
٧٧٥ ٢٨٠	٧٢٧ ٠١٩	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)
-	٣٠٠ ٠٠٠	(٦/٣)
١ ٤٢٩ ٠١٠	(١ ٩٦٠ ٦٦٨)	(٧ ، ٥/٣)
٢ ٢٥٧ ٩٨٦	(٢٤٩ ٠٦١)	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)
(٥ ٩٠٠)	١٧٩	(٩)
٥٠ ٣٢٣	٤٠ ٤٨١	(١٠)
(٦ ٠٥٠ ٦٧٥)	-	
(٥١١ ٢٣٨)	٥٩ ٢٢٨	(١٤)
٧ ٧٣٥ ٦٤١	(٣ ٨٤٧ ٢٣٣)	(١٥)
(٨٢٣ ٤٣٩)	(١ ١٣٩ ٤٤٤)	(١٨/٣)
<u>٩ ٢٩٧ ٥٢٤</u>	<u>١ ٢٢٢ ١٠٣</u>	
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار		
١٧٠ ٠٠٠	-	(٥ ، ٤/٣)
١١٥ ١٦٣	-	(٤ ، ٢/٣)
(٥١ ٠٢٠)	-	(٤ ، ٢/٣)
<u>٢٣٤ ١٤٣</u>	<u>-</u>	
صافي النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل		
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
(٤ ١٠٧ ٧٥٦)	(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	
(٣ ٨١٠)	(٥ ٤٠٥)	
<u>(٤ ١١١ ٥٦٦)</u>	<u>(٤ ٨٩٨ ٦٧٤)</u>	
٥ ٤٢٠ ١٠١	(٣ ٦٧٦ ٥٧١)	
٤ ٠٧٣ ٤٣٧	١١ ٥٥٣ ٤٦٧	
<u>٩ ٤٩٣ ٥٣٨</u>	<u>٧ ٨٧٦ ٨٩٦</u>	(١١ ، ١٠ / ٣)
النقدية وما في حكمها في أول الفترة		
النقدية وما في حكمها في ٣٠ سبتمبر 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 ٣٠ سبتمبر 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 *
(٥ ٤٠٥)	-	(٥ ٤٠٥)	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
٥ ٥٨١ ٨٧٩	٥ ٥٨١ ٨٧٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٢٧ ٥٧٩ ٦٣٨	٥ ٥٨١ ٨٧٩	١ ٨٥٣ ٠٧٥	٥ ١٤٤ ٦٨٤	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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 ٣٠ سبتمبر 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 وادارة المراكز التجارية بكافة انشطتها التجارية والترفيهية والسياحية والملاهى 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 اكتوبر- الجيزة .

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

د- القيد بالبورصة

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

هـ- مدة الشركة

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

و- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ من مجلس إدارة الشركة المنعقد فى

١ نوفمبر ٢٠٢٢

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 للبند 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 ٣٠ سبتمبر 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 جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
 - المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو 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 استناداً إلى طبيعتها وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة :

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

١/٣ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية :

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل. وفي تاريخ المركز المالي يتم ترجمة أرصدة الأصول 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- الاعتراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢/٣-ج) وخسائر الإنخفاض في القيمة (٩/٣). تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة بإقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم 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 الاعتراف 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 ٣٠ سبتمبر 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 ٣٠ سبتمبر 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 للأصول المالية والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

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

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

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

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

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

التوقف عن إثبات الأصول والالتزامات المالية

يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية عندما تنتهي صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصول أو تتحمل التزاماً 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 الإعترا ف 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 الإئتمانية 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 الإعترا ف الأولى 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.
- التغييرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

- 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 الإئتمان المتوقعة بتتبع التغيرات في المخاطر الإئتمانية، وبدلاً من ذلك، تعترف الشركة بمخصص الخسارة على أساس خسائر الإئتمان 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 المستوى 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 المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والإئتمانية 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 الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

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

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 الآخر 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 الإقتناء (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 لاداء 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 ٣٠ سبتمبر 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 ٣٠ سبتمبر 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 الأخرى 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 ٣٠ سبتمبر 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 التغيرات العرض المستخدم في الفترة الحالية.

تابع الايضاحات المتممة للقوائم المالية لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والساحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

بلغت صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٦٢ ٦١ جنيه مصري ، وتتمثل في الآتي: -

التكلفة	الأجهزة والمعدات	الأثاث والتركيبات	الحاسب الآلي وملحقاته	وسائل النقل والانتقال	التجهيزات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٠٩ ٤٦٦	١٨٤ ٥٠٠	٦٤ ١٥٢	٧٥٧ ٣٠٨
الإضافات خلال العام	-	-	٢١ ١٩٠	٢٩ ٨٣٠	-	٥١ ٠٢٠
الاستبعادات خلال العام	-	-	-	(٢١٤ ٣٣٠)	-	(٢١٤ ٣٣٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٣٠ ٦٥٦	-	٦٤ ١٥٢	٥٩٣ ٩٩٨
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٣٠ ٦٥٦	-	٦٤ ١٥٢	٥٩٣ ٩٩٨
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٣٠ ٦٥٦	-	٦٤ ١٥٢	٥٩٣ ٩٩٨
مجمع الإهلاك						
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١	٢١٣ ٦٢٠	١٤١ ٦٢٥	٨٤ ٥٠٣	١٨٤ ٤٩٩	٦٤ ١٤٩	٦٨٨ ٣٩٦
إهلاك العام	٤ ٣٩٩	٢ ١٠١	١٠ ٦٠١	-	-	١٧ ١٠١
اهلاك الاستبعادات	-	-	-	(١٨٤ ٤٩٩)	-	(١٨٤ ٤٩٩)
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢١٨ ٠١٩	١٤٣ ٧٢٦	٩٥ ١٠٤	-	٦٤ ١٤٩	٥٢٠ ٩٩٨
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢	٢١٨ ٠١٩	١٤٣ ٧٢٦	٩٥ ١٠٤	-	٦٤ ١٤٩	٥٢٠ ٩٩٨
إهلاك العام	٣ ٢٥١	١ ٥٧٦	٦ ٧١١	-	-	١١ ٥٣٨
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢٢١ ٢٧٠	١٤٥ ٣٠٢	١٠١ ٨١٥	-	٦٤ ١٤٩	٥٣٢ ٥٣٦
صافي القيمة الدفترية						
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٨ ٥٣٨	٢٤ ٠٨٠	٣٥ ٥٥٢	-	٣	٦١ ٤٦٢
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١١ ٧٨٩	٢٥ ٦٥٦	٣٥ ٥٥٢	-	٣	٧٣ ٠٠٠

* بلغت اجمالي التكلفة التاريخية للأصول المهلكة دفتريا وما زالت في الاستخدام مبلغ ٤٧٩ ٥٦١ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ كما يلي :-

الأصل	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الأجهزة والمعدات	١٩٥ ١٣٣	١٩٥ ١٣٣
الأثاث والتركيبات	١٣٤ ٣٦٠	١٣٤ ٣٦٠
الحاسب الآلي وملحقاته	٨٥ ٩١٦	٨٣ ٦٨٨
التجهيزات	٦٤ ١٥٢	٦٤ ١٥٢
اجمالي التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٤٧٩ ٥٦١	٤٧٧ ٣٣٣

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٥- الإستثمارات العقارية (بالصافي):

بلغ صافي قيمة الإستثمارات العقارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١ ٥٠٢ ٨٩٣ 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 **
١ ٦٠٤ ٧٢٣	١ ٥٤٠ ٠٧٣	٦٤ ٦٥٠	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
			يخصم مجمع الإهلاك:
٣٨ ٧٢٥	٣٨ ٧٢٥	-	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٢/١/١
٦٣ ١٠٥	٦٣ ١٠٥	-	إهلاك الفترة
١٠١ ٨٣٠	١٠١ ٨٣٠	-	مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
١ ٥٠٢ ٨٩٣	١ ٤٣٨ ٢٤٣	٦٤ ٦٥٠	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٢/٩/٣٠
٧٥٦ ٢٦٤	٧٢٤ ٥٣٩	٣١ ٧٢٥	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١٢/٣١

*قامت ادارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بمعرفتها طبقا لدراسة السوق المعدة بمبلغ ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

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

٦- العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي):

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤ ٦١٢ ٢١٤ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٧٩٣ ٨٥٠	١ ٢٧٥	عملاء يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل
١ ٦٧٦ ٥٧٣	٥٧٥ ٨٤٥	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل (*)
٢ ٨٦٢ ٧٥٠	٥ ٠١٢ ٢٥٠	اوراق قبض مولات - طويل الاجل (*)
(٩٨٦ ٧٦٤)	(٩٧٧ ١٥٦)	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض طويلة الأجل
٥ ٣٤٦ ٤٠٩	٤ ٦١٢ ٢١٤	الصافي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
 لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
 " شركة مساهمة مصرية "
 عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

وفيما يلي تحليل لاعمار اوراق القبض طويلة الاجل (*)

الاجمالي في ٢٠٢٢/٩/٣٠	اوراق قبض مولات (وحدات تجارية) جنيه مصري	اوراق قبض يوتوبيا سنتى (وحدات سكنية) جنيه مصري	
٣ ٧٤٤ ٨٨٥	٣ ١٨٨ ٠٠٠	٥٥٦ ٨٨٥	اكثر من سنة حتى سنتان
١ ٤٦٧ ٧١٠	١ ٤٤٨ ٧٥٠	١٨ ٩٦٠	حتى ثلاث سنوات
٣٢١ ٥٠٠	٣٢١ ٥٠٠	-	حتى اربع سنوات
٥٤ ٠٠٠	٥٤ ٠٠٠	-	حتى خمس سنوات
٥ ٥٨٨ ٠٩٥	٥ ٠١٢ ٢٥٠	٥٧٥ ٨٤٥	الاجمالي

٧- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٦ ٨٣٦ ٨١٤ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٢٠٥ ٠٩٣	٤ ٣٩٨ ٠٥٣	* مشروع يوتوبيا فيلات
١١ ٦٣٤ ٠٤١	١١ ٦٣٤ ٠٤٦	** مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات
١٠ ٨٤٦ ٧٤٦	٩ ٨٣٣ ٣٦٠	مشروع المنطقة الخدمية سيتي
-	٩٧١ ٣٥٥	اعمال عقود التشطيبات
٢٥ ٦٨٥ ٨٨٠	٢٦ ٨٣٦ ٨١٤	الإجمالي

* يتضمن الرصيد مبلغ ٣٨٧ ٦٩٧ جنيه مصري قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات وجارى استغلالها في بناء عدد ٢ فيلا وهي تتمثل في قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ٣ ٥٢٤.٥ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصري.
 ** يتكون الرصيد من مبلغ ٦١٩ ٤٣١ جنيه مصري تكلفة قطعة أرض محولة من أرض الفيلات بمساحة ٥ ٦٣١ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصري ، بالإضافة الى مبلغ ٦١٥ ٠١٤ جنيه مصري تتمثل في تكلفة الانشاءات وحدات تجارية وإدارية من مباني وخرسانات ومشمولاتهم.

٨- العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي) :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥ ٣٦٦ ٢٤٢ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٤٨ ٠١٠	٢١٦ ٢١٠	عملاء يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل
٢ ١٩٥ ٤٩٩	١ ٦٢٤ ٥١٤	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل (*)
١ ٥١٦ ٢٧٥	٣ ١٠٠ ٠٥٠	اوراق قبض مولات - قصيرة الأجل (*)
٩١٨ ٦٤٧	٧٠٣ ٥٠٢	شيكات مرتدة
(٢٦١ ٢٥٠)	(٢٧٨ ٠٣٤)	يخصم منه
٥ ١١٧ ١٨١	٥ ٣٦٦ ٢٤٢	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض قصيرة الأجل
		الصافي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

وفيما يلي تحليل لاعمار اوراق القبض قصيرة الاجل (*)

الاجمالي في ٢٠٢٢/٩/٣٠	اوراق قبض مولات (وحدات تجارية) جنيه مصري	اوراق قبض يوتوبيا سيتي (وحدات سكنية) جنيه مصري	حتى ٩٠ يوم
١ ٥٥٨ ٥٧٤	٩٨١ ٣٠٠	٥٧٧ ٢٧٤	حتى ١٨٠ يوم
٩٧٦ ٥٠٥	٦٨٨ ٢٥٠	٢٨٨ ٢٥٥	حتى ٢٧٠ يوم
١ ٤٢٧ ٤٤٥	٩٤١ ٠٠٠	٤٨٦ ٤٤٥	حتى ٣٦٥ يوم
٧٦٢ ٠٤٠	٤٨٩ ٥٠٠	٢٧٢ ٥٤٠	
٤ ٧٢٤ ٥٦٤	٣ ١٠٠ ٠٥٠	١ ٦٢٤ ٥١٤	الاجمالي

٩- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٠ ٣٧٢ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	الموردون دفعات مقدمة
١٠ ٣٧٧	١٠ ٣٧٢	
٣٠ ١٧٤	٣٠ ٠٠٠	المقاولون دفعات مقدمة
٤٠ ٥٥١	٤٠ ٣٧٢	الإجمالي

١٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١٣ ٧٥١ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جاري اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات *
٧٦ ٥٨٥	٧٦ ٥٨٥	تأمينات لدى الغير
٥ ٠٠٠	١٥ ٧٣٠	الأرصدة المدينة الأخرى
٢٥ ٠٩١	٥ ٥٣٥	مصرفوات مدفوعة مقدماً
-	٧ ١٥٦	سلف العاملين
٢ ٥٠٠	٣ ٠٠٠	جاري إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي **
٤٥ ٠٥٦	٥ ٧٤٥	
١٥٤ ٢٣٢	١١٣ ٧٥١	الإجمالي

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

** أقرت إدارة الشركة توزيع مصرفوات مشروع يوتوبيا سيتي طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر خلال عام ٢٠١٥ وذلك بتحصيل نسبة ٩٥ % منها على بند أقساط صيانة يوتوبيا سيتي و ٥ % يتم تحميلها على الشركة واعتبار من ١ يونيو ٢٠١٦ تم تخفيض نسبة المصاريف التي تتحملها الشركة الى ٣ % طبقاً لقرار مجلس الادارة بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٦ ولم تتحمل الشركة اية

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

مصرفات خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وذلك بموجب قرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٠ لتسليم كافة وحدات المشروع .

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

- وفي ١١ مايو ٢٠١٧ تم إبرام عقد بين إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي و شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي وفيه ان تتولى الشركة تحصيل اقساط الصيانة نيابةً عن الاتحاد من مالكي الوحدات و ان تقوم كذلك بسداد اي مصرفات على ان تضيف الشركة ١٥ % من اجمالى المصرفات كمصرفات ادارية على ان تتم تسوية تلك المصرفات والايرادات التى قامت بها الشركة لصالح الاتحاد كل ثلاثة شهور .

- وفي ٨ مارس ٢٠٢١ تم تجديد تعاقد الشركة مع اتحاد شاغلي وحدات يوتوبيا سيتي على تحصيل اقساط الصيانة وسداد مصرفات الاتحاد مقابل نسبة ١٥% من اجمالى المصرفات تحتسب كل ثلاثة اشهر بالاضافة الى نسبة ٥% من متصلات اقساط عام ٢٠١٩ وما قبله ويبدأ التعاقد فى ٨ مارس ٢٠٢١ وينتهى فى ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، وجرى تجديد العقد.

١١- النقدية بالبنوك والصندوق :-

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧ ٨٧٦ ٨٩٦ جنيه مصرى، يتمثل فى الآتى:-

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٩ ٠٨٢	٢ ٥٨٧ ٣٩٥	النقدية بالصندوق
٦ ٣٠٥ ١٨٠	١ ٠٩٢ ٢٦٠	البنك الأهلي الكويتى - دولار امريكى - حسابات جارية
٤ ٥٦٩ ٨٥٤	٢ ٠١٤ ٩٩٨	البنك الأهلي الكويتى - جنيه مصرى - حسابات جارية
١٠٨ ٥٩٠	٢ ٠٥٧ ١٦٥	البنك العربي الأفريقي - جنيه مصرى - حسابات جارية
١٦ ١٩٦	٨٦ ١٥٦	بنك مصر - جنيه مصرى - حسابات جارية
١٢ ٩١٧	٢١ ٠٨٢	بنك قطر الوطنى الأهلى - جنيه مصرى - حسابات جارية
٦ ٩٩٥	٩ ٢٤١	بنك الإسكندرية - جنيه مصرى - حسابات جارية
٨ ٨٠٥	٨ ٢٢٥	بنك الإسكان والتعمير - جنيه مصرى - حسابات جارية
٧٢٣	٣٧٤	بنك فيصل الإسلامى - جنيه مصرى - حسابات جارية
٥٠٥ ١٢٥	-	البنك التجارى الدولى - جنيه مصرى - حسابات جارية
<u>١١ ٥٥٣ ٤٦٧</u>	<u>٧ ٨٧٦ ٨٩٦</u>	<u>الإجمالى</u>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٢- رأس المال :

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

جنيه مصرى

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 فى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادى بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٢ و تم التأشير بذلك فى السجل التجارى بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢ .	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

ويظهر هيكل رأس المال فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ موزعا بين المساهمين كما يلى :-

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
% ١٤.٧٥	٢ ٢١١ ٥٢٥	٤٤٢ ٣٠٥	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
% ٢٠.٠٥	٣ ٠٠٧ ٣٢٥	٦٠١ ٤٦٥	مساهمون اخرون اقل من ٥%
% ١٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	الاجمالى

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٣ - مخصص مطالبات :

بلغ رصيد مخصص المطالبات في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	<u>المستخدم من</u>	<u>مخصصات انتفي</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
	<u>المخصصات</u>	<u>الغرض منها</u>		
	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	(أ) مخصص ضرائب
٢ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	(ب) مخصص التزامات محتملة
<u>٤ ٥٠٠ ٠٠٠</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٤ ٥٠٠ ٠٠٠</u>	<u>الإجمالي</u>

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 المباعه لمشروعات الشركة (فيلات - شقق سكنية - وحدات تجارية) حيث انه لم يتم التسجيل حتى الان وكان ذلك بسبب حداثة المنطقة وانتظاراً للرسومات الهندسية الخاصة بهيئة المساحة .

١٤ - الموردون والمقاولون وأوراق الدفع:

بلغ رصيد الموردون والمقاولين وأوراق الدفع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٠٧ ٧٩٨ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٥٧ ٥١١	٥٩ ٩٤١	الموردون
٩١ ٠٥٩	١٨١ ٦٥٧	المقاولين
-	٦٦ ٢٠٠	أوراق الدفع
<u>٢٤٨ ٥٧٠</u>	<u>٣٠٧ ٧٩٨</u>	<u>الإجمالي</u>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٥ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٢ ١٧٢ ٩٧٤ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٦٠ ١٦٤	١٦٠ ١٦٤	تأمين ضمان أعمال
٤٩ ٣٣٣	٧٢ ٩٠٨	التأمين الصحي الشامل - المساهمة التكافلية
٢١٧ ٦٦٧	١٧٤ ٧٦٧	مصروفات مستحقة
١ ٧٨٨	٤ ٥٧٨	ضرائب الخصم وتحصيل
١٢٢ ١٤٦	٢٦ ٣٢٠	ضرائب القيمة المضافة
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء اراضى
٢٧٤ ٨٠٢	٢٤٣ ٣٠٢	أرصدة دائنة متنوعة
٢ ٠٤٣ ٣٠٠	١ ٨٠٤ ٤٠٠	دائنون عقود ومقدمات - ملغاه
١٣ ٦٢٥	١٥ ٤٢٥	أرصدة تحت التسوية - معلقات عملاء
٢٥٠ ١٠٠	٢٠٨ ٧٥٠	تأمينات للغير - تأمين تشطيب
٦ ١٠٠	٦ ١٠٠	مقدمات حجز - سیتی
٧ ٨٢٩ ٠٠٠	٦ ٤٩٩ ٠١٥	مقدمات حجز - وحدات تجارية وقيلات
٢ ٩٦٠ ٥٨٠	٢ ٥٨٧ ٥٠٠	دائنون عقود تشطيبات
١ ١٥٢ ٠٠٠	-	مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
٢٨٨ ٠٠٠	-	ضرائب الدخل عن مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
٣٠٨ ٠٠٠	٣٠٨ ٠٠٠	فوائد مؤجلة قصيرة الاجل
٣٧ ٥٠٠	٢٤ ٠٠٠	تأمينات للغير ايجار تشغيلي
٤٥ ٦٩٠	-	دفعات مقدمة ايجار تشغيلي
<u>١٥ ٧٩٧ ٥٤٠</u>	<u>١٢ ١٧٢ ٩٧٤</u>	الإجمالي

١٦ - إيرادات النشاط:

بلغ إجمالي إيرادات النشاط في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨ ٨٠٤ ٢٥١ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢١/٩/٣٠</u>	<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧ ٩٥٥ ٤٧٥	٤ ٢٤٣ ٠٧١	مبيعات وحدات تجارية وسكنية
-	٤ ٥٦١ ١٨٠	إيرادات عقود تشطيب
<u>٧ ٩٥٥ ٤٧٥</u>	<u>٨ ٨٠٤ ٢٥١</u>	الإجمالي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٧ - تكلفة النشاط:

بلغ إجمالي تكلفة النشاط في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٦٤ ٩٠٦ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢١/٩/٣٠</u>	<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٨١٧ ٥٣٠	٩٢٣ ١٢٥	تكلفة مبيعات وحدات تجارية وسكنية
-	٢ ٠٤١ ٧٨١	تكلفة عقود تشطيب
<u>٢ ٨١٧ ٥٣٠</u>	<u>٢ ٩٦٤ ٩٠٦</u>	<u>الإجمالي</u>

١٨ - المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨٤٩ ٠٣٩ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠٢١/٩/٣٠</u>	<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢١ ٦٠٠	١١٥ ٥٧٥	اجور ومرتبات وما في حكمها
١٣٢ ١٢٠	١٤٢ ٣٨٠	إيجار
٥٤ ٨٠١	٢٠ ٨٢٥	دعاية وإعلان
٥٥ ٨٥٠	٤٣ ٦٠٠	أتعاب مهنية
٤١ ٢١٧	٤١ ٩١٧	كهرباء وتليفون وانترنت
٢٠٦ ٩٨٢	١٣٦ ٩١٩	هدايا وكراميات
٨٨ ٩٣٤	٨٧ ١٤٧	رسوم واشتراكات
٢٥ ١٥٠	١٥ ٢٥١	مصروفات بنكية
٢٣٨ ٥٩٥	٢٤٥ ٤٢٥	مصروفات أخرى
<u>٨٦٥ ٢٤٩</u>	<u>٨٤٩ ٠٣٩</u>	<u>الإجمالي</u>

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:

<u>٢٠٢١/٩/٣٠</u>	<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٥١٤ ٠١٣	٥ ٥٨١ ٨٧٩	صافي ربح الفترة القابل للتوزيع
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>.٨٤</u>	<u>١.٨٦</u>	<u>نصيب السهم من صافي الأرباح</u>

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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 ٢٦٠ ٠٩٢ ١ جنيه مصري - أصل - كمايلي:-

فائض	العملات الأجنبية
٥٥ ٩٨٥	- 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 اخرى. ويتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل العملاء لكل حالة على حدى ان وجد.

(ج) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية 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.

(د) خطر سعر الفائدة

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

(هـ) خطر السوق

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

(و) إدارة رأس المال

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

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢١ - الإلتزامات العرضية والمسئوليات المحتملة

لا توجد أية إلتزامات عرضية أو مسئوليات محتملة.

٢٢ - الضريبة المؤجلة :

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٣١ ٥٦٣ جنيه مصرى ويتمثل فى الأتى:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	بيان
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	رصيد أول المدة أصل - (إلتزام)
٥٦٦ ٨٠٤	٥٤٩ ٠٠٣	الضريبة على الإهلاك المحاسبي
٦ ١٧٨	١٦ ٧٩٤	الضريبة على الأرباح الرأسمالية
(١٩ ٦٣٢)	-	الضريبة على الإهلاك الضريبي
(٤ ٣٤٧)	(٢ ٣٦٦)	الضريبة المؤجلة أصل - (إلتزام)
<u>٥٤٩ ٠٠٣</u>	<u>٥٦٣ ٤٣١</u>	

٢٣ - تسويات لإحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	الربح المحاسبي قبل الضريبة
٣ ٥٧٤ ٦٤٣	٧ ٢٠٩ ٧٨٣	<u>يضاف (يخصم) :</u>
١ ٠٧٥ ٢٥٥	٣٠ ٧٥٠	تكاليف غير واجبة الخصم ومخصصات
٧٣ ٤٢٨	٦٤ ١٢٥	فرق الالهالك الضريبي والمحاسبي
(٨٥ ٣٣٣)	-	أرباح رأسمالية
(٣ ٨١٠)	(٥ ٤٠٥)	تسويات على الأرباح المرحلة
<u>٤ ٦٣٤ ١٨٣</u>	<u>٧ ٢٩٩ ٢٥٣</u>	<u>الوعاء الضريبي</u>
%٢٢.٥٠	%٢٢.٥٠	سعر الضريبة
<u>١ ٠٤٢ ٦٩١</u>	<u>١ ٦٤٢ ٣٣٢</u>	<u>قيمة الضريبة</u>
%٢٩.١٧	%٢٢.٧٨	سعر الضريبة الفعلية

٢٤ - أحداث هامة ومؤثرة:

- الحرب الروسية الأوكرانية :

اندلعت الحرب الروسية الأوكرانية في شرق أوروبا خلال عام ٢٠٢٢ مما قد يؤثر على زيادة معدلات التضخم العالمى، 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 المصرى الأمر الذى فى مجمله قد يشكل أثراً على الاقتصاد المحلى.

وفى ٢٧ ابريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية ملحق (ب) معيار المحاسبة المصرى رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ " آثار التغييرات فى 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، وهذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً فيما بعد المدى الزمنى لسريان هذا الملحق. و فيما يلى اهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية:

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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 وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصرى رقم (٣١) المعدل " اضمحلال قيمة الأصول " .

فروق العملات الأجنبية:

إستثناءً من متطلبات الفقرة رقم " ٢٨ " من معيار المحاسبة المصرى المعدل رقم (١٣) " آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية " الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة ناتجة 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 مخصوما منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصل 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.

٢٥ - الموقف الضريبي

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب الشركات المساهمة بالقاهرة برقم تسجيل ضريبي ٧٥٩-٢١٦-٢٠٠ وملف ضريبي رقم ١٩٩ / ٥ / ٠١٣٥٦ .
- تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للأسكان العائلى والادارى والتجارى) داخل مدينة ٦ أكتوبر 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 أكتوبر ٢٠٠١ على ان يكون اثبات هذا الاعفاء الضريبي المؤقت لحين الفحص وصدور الحكم النهائى البات على طعن هيئة الاستثمار .
- ويتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٦ تم رفض طعن هيئة الاستثمار و صدور الحكم النهائى بقبول الطعن شكلاً و رفضه موضوعاً .
- تم الفحص والسداد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٤ مع وجود خلاف مع المصلحة حول قيمة الضريبة المستحقة عن السنوات من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ بسبب وجود بند (بيع اراضي) معفي ضريبيا من عدمه وتم تحويل الملف الى لجنة داخلية وتم إقرار الضريبة بالفحص وقد تم سداد الشركة للربط الضريبي ولم ترتضى بما وصل اليه قرار اللجنة و السير فى إجراءات الدعوى من التوقف وتحدد لها جلسة ٢٥ فبراير ٢٠١٩ وفى جلسة ٢٤ يونيو ٢٠١٩ تم تحويلها للخبير وحددت جلسة بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢٠ للمناقشة وتقديم المستندات وقد تم مناقشة الدعوى امام الخبير و إنهاء المناقشة و تم حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٧/٧/٢٠٢١ ، وقررت المحكمة بعد نظر الدعوى احوالها للدائرة ٢٦ ضرائب للاختصاص وحددت المحكمة جلسة ٣ يناير ٢٠٢٢ وبذات الجلسة قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ ، تم الحكم بانتهاء الخصومة وجرى العمل على استخراج صورة رسمية من الحكم واجراء التسوية اللازمة مع مصلحة الضرائب المصرية .
- 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 الثانية من عام ٢٠٢٢ .
- تم فحص ضرائب الدمغة حتى يوليو ٢٠٠٦ ، ولم يتم الفحص لسنوات اخرى حتى تاريخه .
- تم تسجيل الشركة بضرائب القيمة المضافة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٧ برقم تسجيل ٧٥٩ / ٢١٦ / ٢٠٠ وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات فى المواعيد القانونية ولم يتم فحص الشركة حتى تاريخه .