



شركة المجموعة المصرية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وتقرير الفحص المحدود عليها

Expertise with Integrity...



شركة المجموعة المصرية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وتقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية	٤-٣
قائمة المركز المالي الدورية	٥
قائمة الدخل الدورية	٦
قائمة الدخل الشامل الدورية	٧
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية	٨
قائمة التدفقات النقدية الدورية	٩
الإيضاحات والسياسات المتممة للقوائم المالية الدورية	٣٠-١٠



Tarek El Kabbany & Co.
Public Accountants

TCG For Accounting & Auditing

56, Road 104, Maadi,

Cairo 11431.Egypt.

Telefax : (202) 25247400 / 25247300

طارق القبانى وشركاه (محاسبون قانونيون)

تى سى پچى للمحاسبة والمراجعة

٥٦ شارع ١٠٤ المعادى

القاهرة ١١٤٣١ مصر.

تليفاكس : ٢٥٢٤٧٣٠٠ / ٢٥٢٤٧٤٠٠ (٢٠٢)

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة المجموعة المصرية العقارية شركة مساهمه مصرية

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالى الدورى المرفق لشركة المجموعة المصرية العقارية شركة مساهمة مصرية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية للدخل و الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات فى حقوق الملكية المتعلقة بها عن الفترة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وكذا ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة وتتنحصر مسئوليتنا فى أبداء استنتاج عن القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) و الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة ، ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الشئون المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية المراجعة والتي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها فى عملية المراجعة لذا فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

أساس الرأى المتحفّظ

١- وفقاً لما هو موضح تفصيلاً فى الإيضاح رقم (٣٦) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية ، فقد صدرت قرارات من وزير الاستثمار والتعاون الدولى ومن الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن تطبيق معايير المحاسبة المصري الجديدة ارقام (٤٧) و(٤٨) والخاصة بالادوات المالية والايراد من العقود مع العملاء على الترتيب وذلك اعتباراً من أول يناير ٢٠٢١ ، ولم تقدم لنا الشركة دراسة تفيد قيامها بتطبيق او تحديد اثر تطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعليه لم نتمكن من تحديد الآثار المترتبة التي قد تنتج عن تطبيق هذا المعيار خلال العام .

٢- يتضمن بند دائنون وارصدة دائنة أخرى بقائمة المركز المالى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بند ارصدة دائنة أخرى مبلغ ٦,٤ مليون جنية يتمثل فى قيمة وديعة الصيانة المحصلة من حائزي الوحدات السكنية بغرض انشاء ودائع باحد البنوك للاستفادة من عائدها فى الصرف على مصروفات الصيانة والاستهلاكات العامة الخاصة لكل من (برج شارع البطل أحمد عبد العزيز) و (برج شارع شهاب) التي أنشأتها الشركة فى سنوات سابقة ، مخالفة لما نصت عليه عقود بيع الوحدات ، هذا تقوم الشركة باستثمار مبالغ الودائع ضمن اموالها ، هذا ولم يتم تحديد سياسة واضحة للتصرف فى عوائد هذه الوديعة ولم يتم الشروع فى انشاء اتحاد شاغلين لهذا البرج لتسليمه الوديعة الامر الذي يلزم معه تجنب قيمة الوديعة لحساب منفصل عن ارصده البنوك بالشركة .

الاستنتاج المتحفظ

وفيما ماعدا الآثار المترتبة على الفقرات من رقم (١) الي رقم (٢) من اساس الراي المتحفظ اعلاه ، وفي ضوء فحصنا المحدود فمن راينا ان القوائم المالية الدورية المشار اليها اعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامه عن المركز المالي للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعه اشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية .

فقرة لفت الانتباه

مع عدم اعتبار الأتي تحفظا إضافيا

١- نود الإشارة الي ماورد بالايضاح رقم (٣٠) من الايضاحات المتممه للقوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، من ان الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة قد قررت في اجتماعها الأخير المؤرخ ٢٨ ابريل ٢٠٢١ الاتي :

أ-ارجاء اخلاء طرف ، وبراء ذمة السادة رئيس واعضاء مجلس الإدارة السابق عن عام ٢٠٢٠ .
ب-ارجاء اعتماد ما تم صرفه للسادة رئيس واعضاء مجلس الإدارة السابق من بدلات ومخصصات تم صرفها لهم خلال ٢٠٢١ والبالغة ٣٠٢ الف جنيه مدرجة ضمن المدينون والارصدة المدينة الاخري .

٢-تم اعتماد الارصدة الختامية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بواسطة مراقب حسابات اخر .

محاسب قانوني
طارق محمد القباني
٧٣١٢
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٧٣١٢)
سجل الجهاز المركزي للمحاسبات رقم (١٢٤٣)
سجل المحاسبين المركزي المصري رقم (٢٨٨)

القاهرة في ١٥ نوفمبر ٢٠٢٢

قائمة المركز المالي الدورية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١٨ ٦٠٣	١٠١ ١٣٩	(٤)	الأصول غير المتداولة
٢ ٩٩٨ ٠٠٠	٢ ٩٩٨ ٠٠٠	(١٧)	الأصول الثابتة (بالصافي)
٦٣ ٠٦٩ ٦٣٥	٦٢ ٨٦٨ ٠٠٥	(٥)	شهادات بنك عودة - طويلة الأجل
٣٩ ٧٤٠ ٣٩٨	٣٨ ٥٩٣ ٢٨١	(٦)	استثمارات عقارية (بالصافي)
١ ٦٤٦	١ ٦٤٦		استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠٥ ٩٢٨ ٢٨٢	١٠٤ ٥٦٢ ٢٧١		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٣٩ ٦٦١ ٥٨٣	٢٩ ٥٤٧ ٣٧٧	(٨)	وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة
٣ ٢٩١ ٢٤٨	١١ ٦٤٨ ١٣١	(٩)	عملاء وأوراق القبض (بالصافي)
٥٨٣ ٨٩٧	٢٩ ٥١٥ ٩٨٣	(١٢)	استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٩ ١٥٠ ٠٠٠	٦ ٣٨١ ٤٠٢	(١٠)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي)
-	٨ ٦٠٠ ٠٠٠	(١١)	مخالفات الإدارة للتنفيذ السابقة
٥٢٦ ٤٧٨	-	(١٢، ٧)	مستحق من أطراف ذوي العلاقة (بالصافي)
٥٣ ٢١٣ ٢٠٦	٧٦٠ ١٣٧	(١٤)	نقدية بالبنوك والصندوق
١٥٩ ١٤١ ٤٨٨	٨٦ ٤٥٣ ٠٣٠		إجمالي الأصول المتداولة
	١٩١ ٠١٥ ٣٠١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٥)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	(١٦)	الاحتياطيات
(١٣ ٦٨٠ ٦٩٤)	(٧ ٦٨٦ ١٢٧)		نتج إعادة تقييم الإستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٩ ١٣٨ ٥٧٧	١٤ ٠٧٤ ٥٠٠		أرباح مرحلة
(١٤ ٣٦٦ ٦٦٠)	١٤ ٨٥٣ ٧٢٢		صافي ربع الفترة / العام
١١٨ ٧٦٩ ٨٤٦	١٣٨ ٩٢٠ ٧١٨		مجموع حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
١ ٥٤٧ ١٦٣	٩١٥ ٨٦٣	(١٨)	قرض طويل الأجل
١ ٥٤٧ ١٦٣	٩١٥ ٨٦٣		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٢٥ ٨١٢ ٨٥٧	٣٨ ٥٢٦ ٩٤٣	(١٩)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١ ٠٤٥ ٥٨٥	١ ٠٤٥ ٥٨٥	(١٨)	أقساط القرض طويل الأجل المستحقة السداد خلال عام
١٠ ٦١١ ١٥٢	١٠ ٦١١ ١٥٢	(٢٠)	مخصص المطالبات
٩٣٩ ٠٥٣	٨٥٦ ٧١٦	(٢١)	التزامات مكافأة نهاية الخدمة
٤١٥ ٨٣٢	١٣٨ ٣٢٤	(٢٢)	أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط
٣٨ ٨٢٤ ٤٧٩	٥١ ١٧٨ ٧٢٠		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٤٠ ٣٧١ ٦٤٢	٥٢ ٠٩٤ ٥٨٣		إجمالي الإلتزامات
١٥٩ ١٤١ ٤٨٨	١٩١ ٠١٥ ٣٠١		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات



- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها .

- تقرير الفحص المحدود "مرفق"

- التاريخ : ١٥ نوفمبر ٢٠٢٢

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

الأستاذ/علي محمود عبد اللطيف محجوب

العضو المنتدب

الأستاذ/عبد اللطيف محمود محجوب

رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ جمال عبد اللطيف محجوب

قائمة الدخل الدورية

من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح
١ ٢٩٧ ٠٢٢	١١ ٩٣٣ ٣٤٠	٦ ٤٨٢ ٣١٨	٢٨ ٦٠٥ ٧٥٤	(٢٣)
(٦٥٩ ٩٩٧)	٣ ٥٠١ ٩٦٧	٢٨ ٤١٢	٢٧٧ ٥١٠	
٦٣٧ ٠٢٥	١٥ ٤٣٥ ٣٠٧	٦ ٥١٠ ٧٣٠	٢٨ ٨٨٣ ٢٦٤	
(١٧٦ ٤٠٥)	(٣ ٧٨٨ ٨٨٢)	(٤ ٦٦٩ ٨٤٤)	(١٢ ٣١٢ ٣٠٩)	(٢٤)
٤٦٠ ٦٢٠	١١ ٦٤٦ ٤٢٥	١ ٨٤٠ ٨٨٦	١٦ ٥٧٠ ٩٥٥	
١٠٤ ٢٧٣ ٠٩٥	١٠٤ ٤٧١ ٦٣٢	٦ ٢٢٥ ٣١٦	٦ ٩٢٩ ٥١٠	(٢٥)
(٩١٣ ٨٣٠)	(٣ ٠١٧ ٧٤٢)	(١ ١٥٣ ١١٢)	(٢ ١١٧ ٨٦٠)	(٢٦)
(٩٠ ٠٠٠)	(٩٠ ٠٠٠)	(٤٢٣ ٠٠٠)	(١ ١٤٩ ٠٠٠)	
(١٢ ٤٠٦ ٣٤٩)	(١٢ ٤٠٦ ٣٤٩)			
٩١ ٣٢٣ ٥٣٦	١٠٠ ٦٠٣ ٩٦٦	٦ ٤٩٠ ٠٣٩	١٩ ٢٣٣ ٦٠٥	
(٢ ٢٢٧ ٢٢٥)	(٢ ٦٣٠ ٤٣٥)	(٥٤٣ ٧٨٥)	(١ ٧٨١ ٩١٤)	(٢٧)
١٧ ٨٧٤	٣ ١٠٥ ٦٨٩	٦٣ ٥٧٢	١٨٨ ٢٨٠	(٢٨)
(٢ ٦٠٩ ٣٥١)	٤٧٥ ٢٥٤	(٤٨٠ ٢١٣)	(١ ٥٩٣ ٦٣٤)	
٨٨ ٧١٤ ١٨٥	١٠١ ٢٧٩ ٢٢٠	٦ ٠٠٩ ٨٢٦	١٧ ٦٣٩ ٩٧١	
٣٤٥ ٠٩٠	(١ ١٩٧ ١٧٤)	(٢ ٩٣٦)	(٢ ٧٨٦ ٢٤٩)	(٢٩)
٨٩ ٠٥٩ ٢٧٥	٩٩ ٨٨٢ ٠٤٦	٦ ٠٠٦ ٨٩٠	١٤ ٨٥٣ ٧٢٢	
٠,٢٢ جم	٠,٢٥ جم	٠,١٥ جم	٠,٣٧ جم	



ضريبة الدخل

ضريبة الدخل

صافي ربح الفترة

النصيب الاساسي للسهم في الأرباح / الخسائر (جنيه / السهم) (٢٩)

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها .

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

الأستاذ/ جمال عبد اللطيف محجوب

د. محمد عبد اللطيف

الأستاذ/ عبد اللطيف محمود محجوب

د. محمد عبد اللطيف

الأستاذ/ علي محمود عبد اللطيف محجوب

د. محمد عبد اللطيف

قائمة الدخل الشامل الدورية

من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح
	جنيه مصري		جنيه مصري	

أرباح الفترة ٨٩.٥٩٢٧٥ ٩٩.٨٨٢.٠٤٦ ٦.٠٠٦.٨٩٠ ١٤.٨٥٣.٧٢٢

أرباح الفترة

الدخل الشامل الاخير:

صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وذلك من خلال قائمة الدخل الشامل

٣٦.٦٠.١٩٩ ٣٦.٠٩.١٩٩ ٢٣.٣١٠.٥٤٦ ٥.٩٩٤.٥٦٧

١٢٥.١١٩.٤٧٤ ١٣٥.٩٧٢.٢٤٥ ٢٩.٣١٧.٤٣٦ ٢٠.٨٤٨.٢٨٩

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة



- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متما للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

الأستاذ/ جمال عبد اللطيف محجوب

الأستاذ/ عبد اللطيف محمود محجوب

الأستاذ/ علي محمود عبد اللطيف محجوب

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية

الإجمالي	صافي ربح العام / الفترة	أرباح مرحلة	نتائج إعادة تقييم الاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	إحتياطيات	رأس المال للمصدر والمنافع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤٦ ٨١٧ ٢٠٠	١٦ ٠٢٦ ٢٢٧	١٣ ٩١٣ ٦٦١		٣٦ ٨٧٧ ٣١٢	٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠
	(١٦ ٠٢٦ ٢٢٧)	١٦ ٠٢٦ ٢٢٧			
	(١٦ ٠٢٦ ٢٢٧)	(٨٠١ ٣١١)		٨٠١ ٣١٠	
	(١٦ ٠٢٦ ٢٢٧)	١٥ ٢٢٤ ٩١٦		٨٠١ ٣١٠	
٩٩ ٨٨٢ ٠٤٦	٩٩ ٨٨٢ ٠٤٦				
٣٦ ٠٩٠ ١٩٩	٩٩ ٨٨٢ ٠٤٦		٣٦ ٠٩٠ ١٩٩		
١٣٥ ٩٧٢ ٢٤٥	٩٩ ٨٨٢ ٠٤٦	٢٩ ١٣٨ ٥٧٧	٣٦ ٠٩٠ ١٩٩		
٢٨٢ ٧٨٩ ٤٤٥					
١١٨ ٧٦٩ ٨٤٦	(١٤ ٣٦٦ ٦٦٠)	٢٩ ١٣٨ ٥٧٧	(١٣ ٦٨٠ ٦٩٤)	٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠
	١٤ ٣٦٦ ٦٦٠	(١٤ ٣٦٦ ٦٦٠)			
(٦٩٧ ٤١٧)		(٦٩٧ ٤١٧)			
	١٤ ٣٦٦ ٦٦٠	(١٥ ٠٦٤ ٠٧٧)			
١٤ ٨٥٣ ٧٢٢	١٤ ٨٥٣ ٧٢٢				
٥ ٩٩٤ ٥٦٧	١٤ ٨٥٣ ٧٢٢		٥ ٩٩٤ ٥٦٧		
٢٠ ٨٤٨ ٢٨٩	١٤ ٨٥٣ ٧٢٢		٥ ٩٩٤ ٥٦٧		
١٣٨ ٩٢٠ ١٧٨	١٤ ٨٥٣ ٧٢٢	١٤ ٠٧٤ ٥٠٠	(٧ ٦٨٦ ١٢٧)	٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

العضو المنتدب للشئون المالية وإدارية
الأستاذ/ علي محمود عبد اللطيف محجوب

العضو المنتدب
الأستاذ/ عبد اللطيف محجوب محجوب

رئيس مجلس الإدارة
الأستاذ/ جمال عبد اللطيف محجوب



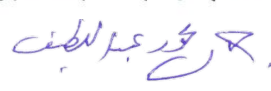
قائمة التدفقات النقدية الدورية

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١.٠٧٩.٢٢٠	١٧.٦٣٩.٩٧١	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		صافي ربح الفترة قبل الضريبة
٥٩.٥٨٢	١٩.٢٩٥	(٤) تسويات
١٠.٥٠٠.٠٠٠		إهلاك الأصول الثابتة
١٩.٦٣٤.٩		مخصصات مكونة
(١٠.٤٢٠.٣٧٨)	(٦.٩٢٩.٥١٠)	الإضمحلال في مدينون متنوعون
٢.٣٥٦.٥	٢.٣٥٦.٥	أرباح بيع الاستثمارات في أوراق مالية
٩.٥٤٨.٣٣٨	١٠.٩٣٣.٣٥١	(٥) إهلاك الاستثمار العقاري
		التغير في بنود راس المال العامل
٢.٦٧٦.٩٥٦	١٠.١١٤.٢٠٦	وحدات نامة جاهزة للبيع بالكلفة
٣.٤٧٢.٨٥٦	(٧.٦٠٠.٧٣٥)	العملاء وأوراق القبض
٥٦.٣١٤.٦٦٣	(٥.٧٩٧.٥٠٥)	مدينون وارصدة مدينة آخري
(٣.٥٠١.٩٦٨)	(٢.٧٧.٥٠٨)	مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة
(٦.٧٠٩.٩٩٣)	٩.٢٣٠.٤١٩	أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط
(١.٤٦.٩١٥)	(٨٢.٣٣٧)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٦١.٦٥٣.٩٣٧	١٧.٠٦٩.٨٩١	المسدد من التزامات مكافأة نهاية الخدمة خلال الفترة
		صافي التدفقات النقدية المتاحة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٥٣.٨٨٨)	(٢.٠٣١)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢.٩٩٨.٠٠٠)		مدفوعات لاقتناء أصول ثابتة
(١٠.٣٥٧٧.٣٩٥)	(١٦.٢٠٠.٩٣٦)	مدفوعات لاقتناء شهادات بنك عودة
٤٤.٤٩٣.٣٥٩		مدفوعات / مقبوضات لاقتناء استثمارات في أوراق مالية
(١.٥٥٠)	(١.٩٦٥)	المحصل من بيع الاستثمارات في اذون الخزانة
(٦٢.١٣٧.٤٧٤)	(١٦.٢٠٤.٩٣٢)	مدفوعات لاقتناء استثمار عقاري
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) المتاحة من أنشطة الاستثمار
٢.٧٠٠.٨٦١	(٦.٣١.٣٠٠)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		المحصل / المسدد من القرض طويل الاجل واقساطه المستحقة
٢.٧٠٠.٨٦١	(٦.٣١.٣٠٠)	توزيعات أرباح
٢.٢١٧.٣٢٤	٢٣٣.٦٥٩	التدفقات النقدية المتاحة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٧.٤٠٨.٧٨١	٥٢٦.٤٧٨	صافي التغير في النقدية بالبنوك والصندوق خلال الفترة
١٩.٦٢٦.١٠٥	٧٦٠.١٣٧	النقدية بالبنوك والصندوق في أول الفترة
		النقدية بالبنوك والصندوق في آخر الفترة

- تم استبعاد المعاملات غير النقدية المبينة بالايضاح رقم (٣٣) من التغير في الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى اعلاه.
- الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية وتقرأ معها .

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية العضو المنتدب رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ / علي محمود عبد اللطيف محجوب الأستاذ / عبد اللطيف محمود محجوب الأستاذ / جمال عبد اللطيف محجوب

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

١. نبذة عن الشركة

- تأسست شركة المجموعة المصرية العقارية "شركة مساهمة مصرية" بتاريخ ١ فبراير ١٩٨٦ بنظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والذي حل محله القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ولائحته التنفيذية والمستبدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والمستبدل بالقانون ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية بشأن الاستثمار، الشركة مسجلة بالسجل التجارى تحت رقم ٧٣١٥٦.
- الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية بشأن الشركات المساهمة والتوسعية بالاسهم وذات المسؤولية المحدودة كذلك قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- يقع مقر الشركة الرئيسى فى ٢٢ شارع السعدى - ميدان فينى الدقى - الجيزة .
- الشركة مسجلة فى البورصة المصرية بكون AREH.CA
- اعتمد مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠٢٢ القوائم المالية الدورية للشركة عن فترة التسعة شهور المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ .

غرض الشركة

- إنشاء عدد ٦٠٠ وحدة سكنية منها ٤٠٠ وحدة سكنية من المستوى فوق المتوسط و ٢٠٠ وحدة من المستوى المتوسط بما يلزمها من مباني خدمية ومرافق كالجراجات والمحلات ودار حضانه وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م٢ وذلك للتملك وفقاً للضوابط المقررة للهيئة كما يجوز للشركة القيام بتأجير الوحدات وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- نشاط التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ .
 - إنشاء الفنادق والمشروعات والقرى السياحية .
- مزاولة نشاط المقاولات العمومية بكافة أنواعها لنفسها أو لصالح الغير .
- يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون وبموافقة الهيئة العامة للإستثمار .

٢. أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات المالية التى يتم إثباتها بالقيمة العادلة والتكلفة المستهلكة هذا وتعتمد التكلفة التاريخية بصفه عامة على القيمة العادلة للمقابل الذى يتم تسليمه للحصول على أصول

١.٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية المرفقة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

٢.٢ عملة التعامل وعملة العرض

يتم عرض القوائم المالية بالجنه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

٣.٢ استخدام التقديرات والافتراضات

يطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقدير والافتراضات التى تؤثر على تطبيق السياسات، والقيم المعروفة، والأصول والالتزامات، والإيرادات، والمصروفات، التقديرات، والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها هذه التقديرات والحكم الشخصي:

- إثبات الضريبة المؤجلة.
- الأعمار الانتاجية للأصول الثابتة.
- المخصصات والالتزامات المحتملة.
- الاضمحلال فى قيمة الاصول.
- الاضمحلال فى قيمة الاصول غير المالية.

٢. أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٤.٢ قياس القيم العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات. في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي نمت مؤخراً أو والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه. أو استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها و شروطها

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

المبادئ المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال الفترة المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

١.٣ المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها الى الجنيه المصري وفقاً لسعر الصرف في تاريخ القوائم المالية. يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في قائمة الدخل وباستثناء فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر. الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة. أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

٢.٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

أ- الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال. تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إشتائها داخلياً ننصم تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيز تلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية وفي الموقع والغرض الذي تم اقتناؤها 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 كبند مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بقائمة الدخل بند إيرادات أو مصروفات أخرى.

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. وقد تحتاج المكونات الرئيسية لبعض الأصول الثابتة إلى استبدال على فترات زمنية ويتم معالجة هذه المكونات الرئيسية كأصول ثابتة منفصلة لأن عمرها الإنتاجي المقدر يختلف عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل الأساسي هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية:

٢.٣ أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢.٣ الأصول الثابتة واهلاكاتها (تابع)

يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

بيان الأصل	العمر الانتاجي (بالسنة)
عقارات	٥٠
اثاث ومعدات مكاتب	٤ - ١٦
سيارات	٥
تجهيزات مقر الشركة	١٠
عدد وأدوات	٥ - ٦

٣.٣ مشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقيم من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها ويكون جاهزة للاستخدام.

٤.٣ الاستثمار العقاري

يتمثل الاستثمار العقاري في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة (إن وجد) ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. يتم استهلاك الاستثمار العقاري وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المفرد لكل بند من بنود الاستثمار العقاري ولا يتم إهلاك الاراضى. وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأصول الشركة المصنفة كاستثمار عقارى ضمن بند أصول حق الانتفاع.

بيان	السنوات
مباني	٥٠

وتثبت إيرادات الاستثمار العقاري بصافي قيمة الإيرادات مخصوماً منها التكاليف المرتبطة بالاستثمار العقاري وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

٥.٣ العملاء وأوراق القبض والمدينون والحسابات المدينة الأخرى

أرصدة العملاء وأوراق القبض والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى التي لا تتضمن فوائد يتم إثباتها بالقيمة العادلة وتظهر مخصوماً منها الانخفاض في قيمتها Impairment ويتم إثبات الانخفاض في القيمة عندما يكون هناك أدلة موضوعية على أن الشركة لن تتمكن من تحصيل كل المبالغ المستحقة طبقاً للشروط الأصلية للتعاقد ، ويتمثل الانخفاض في القيمة في الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد والمتمثلة في التدفقات النقدية المتوقعة حصول الشركة عليها. ويتم إثبات العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة، ثم يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال.

٦.٣ وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة علي أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر المربع لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والانشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية علي أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية للاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٧.٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع تحت الطلب وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملًا لنظام إدارة الأموال بالشركة وذلك لأغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨.٣ الاستثمارات في شركات تابعة

الشركات التابعة هي المشآت التي يكون للشركة المستثمرة فيها القدرة علي التحكم في سياستها المالية والتشغيلية ويقترض وجود تلك القدرة بامتلاك أكثر من نصف حقوق التصويت الخاصة بالشركة المستثمرة فيها. تم إثبات الاستثمارات في الشركات التابعة - وقت اقتنائها - بتكلفة اقتنائها ، وفي حالة حدوث خسائر انخفاض في القيمة القابلة للاسترداد لأي استثمار منها عن قيمته الدفترية "impairment" ، يتم تعديل القيمة الدفترية لهذا الاستثمار بقيمة خسائر الانخفاض في القيمة وتحمله علي قائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار علي حده.

٩.٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تثبت المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية التي تتعامل بها مع الغير

١٠.٣ موردون وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الموردين والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة، كما يتم الاعتراف بالالتزامات (المستحقات) بالقيم التي يتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها.

١١.٣ الاضمحلال

أ. الأصول المالية غير المشتقة

الأصول المالية غير المبوبة كمقيمة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية تقوم الشركة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الأصل.

تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- اخفاق 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.
- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقترضين أو المصدرين.
- اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من شركة من الأصول المالية.

بالنسبة للاستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الاضمحلال الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة من التكلفة. وتعتبر الشركة ان الانخفاض بنسبة ٢٠٪ هام وان مدة تسعة أشهر يعتبر مستمرا.

ب. الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الأصول منفردة أو على المستوى المجمع. كل الأصول التي تمثل أهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود أدلة على اضمحلال هذه الأصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الأصول المنفردة. الأصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبيا يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الأصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معا.

عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال، وقيمة الذمم المستحقة، وتقوم بحملات تعديل، إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية المالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر أو أقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية 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 حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة.

إذا انخفضت لاحقا 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.

ج. استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الأصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الأرباح أو الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح أو الخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد أي

استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الأصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر.

د. استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها اما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير او أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر.
عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.
يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الأرباح أو الخسائر.
يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١.٣ الاضمحلال (تابع)

عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين مبوبة كمتاح للبيع في اية فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة مؤسسية بحدوث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الارباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الارباح او الخسائر
لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الارباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوبة كمتاح للبيع في الارباح او الخسائر.

٥. الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الأصول الحيوية، الاستثمارات العقارية، الخزون، والأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإسترادية للأصل. يتم اجراء اختبار اضمحلال للشهرة سنويا.
لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معاً لي أصغر شركة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى او مجموعات الأصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.
القيمة الإسترادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقد، والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.
يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإسترادية.
يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال في الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.
لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر اضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

١٢.٣ الاستثمارات المالية في شركات تابعة وشقيقة

يتم اثبات الاستثمارات في الشركات التابعة بالتكلفة مخصوما منها اية خسائر اضمحلال في قيمتها. هذا وتقوم الشركة بتقييم الاستثمارات الخاصة بها في تاريخ القوائم المالية وفي حالة اضمحلال القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار عن قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لهذا الاستثمار بقيمة خسائر اضمحلال وتحمله على قائمة الدخل وفي حالة الارتفاع في فترة لاحقة يتم اضافة هذا الارتفاع الى قائمة الدخل وذلك في حدود ما سبق تحميله على قوائم الدخل خلال فترات مالية سابقة

١٣.٣ الاستثمارات المالية - في أذون الخزانة

تثبت الاستثمارات في أذون الخزانة القابلة للخصم لدى البنك المركزي بالقيمة الاسمية كما يثبت خصم الإصدار على هذه الأذون بالدفتر ببنود دائنون وحسابات دائنة أخرى و تظهر أذون الخزانة بقائمة المركز المالي بقيمتها الاسمية مستبعداً منها قيمة خصم الإصدار من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الإستحقاق .

١٤.٣ المخصصات

يتم اثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم او مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل ان يترتب عنه تدفق منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام وإذا كان الأثر جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بالقيمة

الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة منصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

المطالبات القانونية

يتم الاعتراف بمخصص المطالبات القانونية عند وجود مطالبات قانونية ضد الشركة وبعد الحصول على الإستشارات القانونية الملزمة.

المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بالمخصصات الأخرى عند وجود مطالبات متوقعة من أطراف أخرى فيما يتعلق بأنشطة الشركة وذلك وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والإتفاقيات مع تلك الأطراف.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٥.٣ رأس المال

أ. الأسهم العادية

يتم إثبات التكاليف المتعلقة بإصدار الأسهم العادية وخيارات الاكتتاب في الأسهم كتخفيض من حقوق المساهمين.

ب. إعادة شراء أسهم رأس المال

عند إعادة شراء أسهم رأس المال، المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل، إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة شراء التكاليف المباشرة كتغير في حقوق الملكية وتبويب الأسهم المشتراه كأسهم خزانة وتظهر مخصومة من إجمالي حقوة الملكية.

ج. توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف، بتوزيعات الأرباح كالتزام في الفترة التي يتم فيها إعلان التوزيع.

د. إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط. ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي ربح العام مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين. لا توجد أية تغييرات في استراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

١٦.٣ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ المركز المالي، فيتم عرض القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل. ويتم قياس القروض والتسهيلات الائتمانية ذات الفائدة بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة والاعتاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال ويدير الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن المصروفات التمويلية في قائمة الدخل.

١٧.٣ التحقق الإيراد

يحقق الإيراد لوحدات المباعية ويتم الاعتراف به على أساس ما يلي:

أ. البيع النقدي

يتم إثبات قيمة المبيعات خلال الفترة بعد تحصيل الثمن المحدد وتوقيع عقود البيع النهائية والتسليم للعميل حيث:

١- تنتقل جميع المخاطر والمنافع والعوائد الأساسية لملكية الوحدة المبيعة إلى العميل طبقاً لشروط التعاقد.
٢- لا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة الفعالة على الوحدات المباعية.

٣- يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق.

٤- يتوافر توقع كاف عنددقق المنافع الاقتصادية المصاحبة لعملية البيع إلى الشركة.

٥- يمكن تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو ستحملها الشركة فيما يتعلق بعملية البيع بشكل دقيق.

ب. البيع بالتقسيط

يتم إثبات قيمة المبيعات خلال الفترة المالية بعد تحصيل الدفعة المقدمة ودفعه التعاقد وتوقيع عقود البيع الابتدائية والتسليم للعميل على أن يتم تخفيض مبيعات الفترة المالية بقيمة أرباح الأقساط المؤجلة الخاصة بتلك المبيعات وإثباتها ضمن الأرصدة الدائنة (أرباح أقساط مؤجلة) حيث أن:

- ١- جميع مخاطر ومنافع والعوائد الأساسية لملكية الوحدة المباعة تنتقل الي المشتري اما نقل الملكية فلا ينتقل للمشتري الا بعد سداد كافة الأقساط المستحقة.
- ٢- طبقاً لل عقود المحررة مع العملاء يحق للشركة فسخ التعاقد في حالة عدم اكتمال سداد كافة الأقساط المستحقة.
- ٣- يتم اثبات فوائد التقسيط عند اثبات بيع الوحدة السكنية ضمن الأرصدة الدائنة (فوائد تقسيط مؤجلة).
- ٤- يتم اثبات ما يخص الفترة من أرباح الأقساط المؤجلة طبقاً لما تم سداده من أقساط للوحدات المباعة خلال السنوات السابقة.
- ٥- يتم اثبات فوائد تقسيط الوحدات المباعة خلال السنوات السابقة في تاريخ استحقاقها خلال الفترة المالية طبقاً لاساس الاستحقاق.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٧.٣ تحقق الإيراد (تابع)

- ج. ايراد الخدمات
يتم اثبات ايراد الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الاعتراف بأي ايراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الايراد أو التكاليف المرتبطة به.
- د. ايراد التأجير
تسجل ايرادات علي أساس القسط الثابت علي مدي فترة الايجار.
- هـ. التوزيعات
يتم الاعتراف بايراد التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة في التاريخ الذي انشأ فيه حق للشركة في تحصيل تلك التوزيعات.
- و. أرباح بيع الاستثمارات
يتم الاعتراف بأرباح بيع الاستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها الي المشتري، وذلك علي أساس الفترة بين سعر البيع و قيمتها الدفترية في تاريخ البيع.

تقاس قيمة ايراد القيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة و يتحقق الايراد عندما يكون هناك توقع كاف بان هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق الي المنشأة و انه يمكن قياس قيمة هذا الايراد بشكل دقيق ولا يتم الاعتراف بأي ايراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الايراد أو التكاليف المرتبطة به.

١٨.٣ ا حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠٪ من توزيعات الأرباح النقدية كحصة للعاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية والتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع ولا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

١٩.٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية ومصروفات البيع والتوزيع مع تحميلها على قائمة الدخل وفقاً لمبدأ الاستحقاق في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

أ- مزايا العاملين

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزايا الاشتراك المحددة كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي. تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق - تم تحديد الالتزام بواقع شهر عن كل سنة خدمة لكل عامل أخذاً في الاعتبار قرار مجلس إدارة الشركة بجلسته المؤرخه ٢٨ / ٨ / ٢٠١٦ بتحديد الحد الأقصى لمكافأة نهاية الخدمة بمبلغ ٥٥ ألف جنية .

٢٠.٣ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر العام، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس الفترة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

ب- ١- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينة.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٠.٣ ضريبة الدخل (تابع)

ب- ٢- الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأصول الضريبية لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

الاعتراف الأولي بالشهر،

أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي:

١- ليست تجميع الأعمال.

٢- لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية)

الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحسب في مشروعات مشتركة إلى المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح أن مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقعة تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر. عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينة.

٢١.٣ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

الفوائد الدائنة

الفوائد المدينة

أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

٢٢.٣ ربحية السهم

تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية. يتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح والخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

٢٣.٣ الأدوات المالية

تقوم الشركة بتبويب الأصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: أصول مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ومديونيات، وأصول مالية متاحة للبيع. تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية أخرى.

أ. الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد
تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل الممول، على أن تعترف فقط كأصل أو التزام بالناتج عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣.٢ الأصول المالية (تابع)

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.
يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية اما لإجراء التسوية على اساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان واحد.

ب. الأصول المالية غير المشتقة - القياس
الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكديدها. تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

القروض والمديونيات
يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأصول المالية المتاحة للبيع
يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الأجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الآخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الأصول يتم إعادة تبويب الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر سابقاً الى الأرباح أو الخسائر.

ج. الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس
يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكديدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر.
الالتزامات المالية غير المشتقة الآخر يتم قياسها أولاً بالقيمة العادلة مخصصاً منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

د. تغطية مخاطر التدفقات النقدية
عندما يتم تحديد مشتق كاداة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بالجزء الفعال من التغير في القيمة العادلة للمشتق في بنود الدخل الشامل الآخر. ويتم تجميعها في احتياطي تغطية المخاطر. أي جزء غير فعال من التغير في القيمة العادلة يتم الاعتراف به مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣.٤ قائمة التدفقات النقدية
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة .

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

بيان

التكلفة:

التكلفة في أول يناير 2022
الإضافات خلال الفترة

في 30 سبتمبر 2022
مجمع الأهلاك:

مجمع الأهلاك في أول يناير 2022

أهلاك الفترة

مجمع الأهلاك في 30/ 09/ 2022
صافي القيمة الدفترية في 30/ 09/ 2022
صافي القيمة الدفترية في 31/ 12/ 2021

الأجمالي	عدد وأدوات	تجهيزات مقر الشركة	معدات مكتبية	سيارات	أثاث ومفروشات	عقارات
(جنبيه مصري)	(جنبيه مصري)	جنبيه مصري	(جنبيه مصري)	(جنبيه مصري)	(جنبيه مصري)	(جنبيه مصري)
٢٣٠٠٨٥١	٢٦٠١٣٨	٤٠٣٧٠	٧٠٤٢٠٩	٣٥٠٠٠٠	٤٢٦١٣٤	١٢٠٠٠٠
٢٠٣١	٥٠٠	١٥٣١				
٢٣٠٢٨٨٢	٢٦٠٦٣٨	٤٠٣٧٠	٧٠٥٧٤٠	٣٥٠٠٠٠	٤٢٦١٣٤	١٢٠٠٠٠
٢١٨٢٢٤٨	٢٤٦٥٥٢	٤٠٣٧٠	٦٤٤٨٣٤	٣٥٠٠٠٠	٤٢١٢٩٢	٧٩٠٠٠
١٩٢٩٥	٣٢٦٧	١٣٤٨٢			٧٤٦	١٨٠٠
٢٢٠١٥٤٣	٢٤٩٨١٩	٤٠٣٧٠	٦٥٨٣١٦	٣٥٠٠٠٠	٤٢٢٠٣٨	٨١٠٠٠
١٠١٣٣٩	١٠٨١٩		٤٧٤٢٤		٤٠٩٦	٣٩٠٠٠
١١٨٦٠٣	١٣٥٨٦		٥٩٣٧٥		٤٨٤٢	٤٠٨٠٠

٥. الاستثمار العقاري

البيان	اراضي	عقارات	اجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة			
في أول يناير ٢٠٢٢	٥٤ ٢٤٢ ٢٨٠	١٣ ٦٠٦ ٢١٩	٦٧ ٨٤٨ ٤٩٩
الإضافات خلال الفترة		١ ٩٦٥	١ ٩٦٥
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٥٤ ٢٤٢ ٢٨٠	١٣ ٦٠٨ ١٨٤	٦٧ ٨٥٠ ٤٦٤
مجمع الإهلاك			
في أول يناير ٢٠٢٢		٤ ٧٧٨ ٨٦٤	٤ ٧٧٨ ٨٦٤
إهلاك الفترة		٢٠٣ ٥٩٥	٢٠٣ ٥٩٥
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		٤ ٩٨٢ ٤٥٩	٤ ٩٨٢ ٤٥٩
صافي تكلفة الاستثمار العقاري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٥٤ ٢٤٢ ٢٨٠	٨ ٦٢٥ ٧٢٥	٦٢ ٨٦٨ ٠٠٥
صافي تكلفة الاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٥٤ ٢٤٢ ٢٨٠	٨ ٨٢٧ ٣٥٥	٦٣ ٠٦٩ ٦٣٥

- بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري في ٣٠ سبتمبر مبلغ ١٢٣ مليون جنيه.
- يتضمن الاستثمار العقاري العقارات التالية والتي تم الاستيلاء عليها بمعرفة السيدين عمرو وهشام النشري المسنولين السابقين عن الإدارة التنفيذية للشركة عن السنوات قبل ٢٠٠٢ وقد أقامت الشركة ضد السيد هشام النشري دعوي رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٠٥ كلى إيجارات جنوب القاهرة لأثبات حقها في هذه العقارات استيلاءا لحقها طرف المذكورين وقد قضى فيها بعدم قبول الدعوى لعدم وجود أصول مستندات الملكية لهذه العقارات بيد الشركة أو توافر ما يثبت ملكية الشركة لهذه العقارات، هذا ومازالت الشركة تحاول اثبات أحقيتها في هذه العقارات :
أ. فيلا رقم ٦٨ شارع شهاب المهندسين مساحتها ٥٥٠ متر مربع
ب. أرض رقم ٥٣ شارع احمد عرابي المهندسين مساحتها ١٠٦٧ متر مربع
ج. وحدات الدورين ارقام ١٧ و ١٨ وسطح وجراج برج المنتزه بالزمالك
هذا وقد رأت إدارة الشركة خلال عام ٢٠٠٨ ان يتم اثبات قيمة رمزية للعقارات سائلة البيان بقيمة واحد جنيه لإثبات حقها فيها بدفاتر الشركة.

٦. استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٨ ٨٨٥ ٧٩٨	١٦ ٢٩٤ ٤٩٦
٢٨ ٨٨٥ ٧٩٨	٣٦ ٧٢٤ ٨٨٢
	٤٠١ ٧١٤
٢٨ ٨٨٥ ٧٩٨	٥٣ ٤٢١ ٠٩٢
٩ ٧٠٧ ٤٨٣	(١٣ ٦٨٠ ٦٩٤)
٣٨ ٥٩٣ ٢٨١	٣٩ ٧٤٠ ٣٩٨

تكلفة اقتناء اسهم شركة "زهراء المعادي" من البورصة
تكلفة اقتناء اسهم شركة "رواد السياحة" من البورصة
تكلفة اقتناء اسهم شركة "الإسماعيلية للتطوير" من البورصة
إجمالي قيمة الإستثمارات في أوراق مالية
صافي التغير في القيمة العادلة للاسهم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وذلك
من خلال الدخل الشامل
القيمة العادلة للاسهم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٧. الاستثمار في الشركة التابعة

ساهمت الشركة خلال السنوات السابقة في رأسمال الشركة التابعة "شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م.)" بمبلغ ٩.٩ مليون جنيه بنسبة ٩٨.٩% من رأسمالها. ونظرا لعدم البدء في نشاط الشركة التابعة فقد قررت إدارة الشركة خلال السنوات السابقة بان يتم وضع الشركة التابعة تحت التصفية ونظرا لعدم وجود أيا من أعضاء مجلس إدارة الشركة التابعة كنتيجة لوفاة بعضهم وتواجد البعض الآخر خارج البلاد مما نتج عنه التأخر في بدء السير في إجراءات التصفية وفقا لقرار إدارة الشركة. هذا وقد تم إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة التابعة بموجب محضر الجمعية العامة للشركة التابعة والمنعقدة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٨ والموثق من هيئة الاستثمار بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٨ كما تم التأشير بالسجل التجاري للشركة التابعة بأعضاء المجلس المشار اليه. وهذا وقد قامت الشركة باقفال كامل قيمة الاستثمار في قائمة الدخل عن عام ٢٠٠٤.

٨. وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٠.٥٦٣	٣٤٠.٥٦٣	وحدات تامة ببرج ش. شهاب
٢.٢٧٤.٥١٠	٢.٢٧٤.٥١٠	وحدات تامة ببرج ش. مراد
٢٤.٤٨٣	٢٤.٤٨٣	وحدات تامة ببرج ش. فيصل
١٩.٤٦١.٣٦٢	١٣.٨٤٦.٩٩٠	وحدات تامة ببرج ش. البطل احمد عبد العزيز
١٧.٥٦٠.٦٦٥	١٣.٠٦٠.٨٣١	وحدات تامة ببرج ش. المنزه
٣٩.٦٦١.٥٨٣	٢٩.٥٤٧.٣٧٧	إجمالي وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة

* بالإشارة الي الايضاح رقم (١١) بخصوص قرار النيابة العامة في هذا الشأن فإنه جاري اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة نحو تسجيل هذه الوحدات بالشير العقاري

٩. عملاء وأوراق قبض (بالصافي)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	العملاء
١٢.٠٦٧.٠٢٩	١٢.١١٢.٤٥٨	يخصم
(١١.٧٩٣.٦٨٥)	(١١.٧٩٣.٦٨٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء
٢٧٣.٣٤٤	٣١٨.٧٧٣	العملاء بالصافي
٤.٦٩٨.٤٥٣	١٣.٧٦٦.٠٩١	أوراق قبض
(١.٦٨٠.٥٤٩)	(١.٦٨٠.٥٤٩)	يخصم
	(٧٥٦.١٨٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة لأوراق القبض
٣.٠١٧.٩٠٤	١١.٣٢٩.٣٥٨	القيمة الحالية لأوراق القبض
		أوراق القبض بالصافي
٣.٢٩١.٢٤٨	١١.٦٤٨.١٣١	إجمالي صافي عملاء و أوراق قبض

١٠. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مدينون متنوعون
١.٩٩٦.٠٠٢	٧.٦٦٢.١٣١	يخصم
(١.٩٠٦.٣٤٩)	(١.٩٠٦.٣٤٩)	الاضمحلال في قيمة بعض ارصدة المدينون المتنوعون
٨٩.٦٥٣	٥.٧٥٥.٧٨٢	رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابق **
٣.٠٢.٠٠٠	٣.٠٢.٠٠٠	مصرفيات مدفوعة مقدما
١٤.٥٥٠	٦٧.٢٢١	إيرادات مستحقة
٥.٧٢٩	١١٣.٤٧١	مصلحة الضرائب - أرصدة مدينة
١٧١.٩٦٥	١٤٢.٩٢٨	إجمالي مدينون و أرصدة مدينة أخرى (بالصافي)
٥٨٣.٨٩٧	٦.٣٨١.٤٠٢	

* يتمثل الرصيد المدين للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ فيما تم صرفه لهم خلال الأربعة شهور الأولى من عام ٢٠٢١ من بدلات، حيث قامت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المؤرخ ٢٨ ابريل ٢٠٢١ بارجاء اعتماد بدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين.

١١. مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة للشركة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠
جنيه مصري ٩١٥٠.٠٠٠	جنيه مصري ٨٦٠٠.٠٠٠

صافي قيمة مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة

- أخطرت إدارة الشركة النيابة العامة بالبلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر بالتقرير المعد بمعرفة كل من السيد مراقب حسابات الشركة السابق والجهاز المركزي للمحاسبات ، والذي انتهى فيه الي وقوع إدارة الشركة السابقة خلال السنوات حتى ٢٠٠٢ في مخالفات عديدة بلغ اجماليها ٥٣٧ مليون جنيه وفقا لما ورد بالتقرير. وقد صدر قرار نيابة الأموال العامة العليا بالزام السيد عمرو امين النشوتي بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة بسداد قيمة بعض من هذه المخالفات باجمالي مبالغ ١٨٥ مليون جنيه وفقا للمذكور حزنا احصاء الشركة طرف ، التنازه العامة مبالغ تقديره واصول عينيه ولكن الشركة تمسكت بسداد اجمالي المبلغ نقدا. وتجدر الإشارة الي قيام الشركة برفع دعوي التعويض ضد السيد هشام النشوتي بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب خلال الفترة المشار اليها امام المحكمة الاقتصادية والتي رفضت الدعوى في ٢١ مايو ٢٠١٥ وتم الطعن بالنقض ولم يتم تحديد جلسة بعد للنظر في النقض.
- تم تسويه الرصيد المدين والرصيد الدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والإبقاء علي الرصيد المدين والبالغ ٢٧٥ مليون جنيه وفقا لقرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢ مايو ٢٠١٩ بالموافقة علي المعالجة المحاسبية لبيود الرصيد المدين والدائس لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والشركة مسمره في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للحفاظ علي حقوقها المترتبة علي هذه المخالفات.
- وبنهاية عام ٢٠٢٠ تم تخفيض الرصيد المدين بمبلغ ١٧.٥ مليون جنيه مقابل العقار الكائن ببرج المنتزه بالزمالك بالقاهرة والمقدم من نيابة الأموال العامة البلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة علي والمقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة علي.
- هذا وقد تسلمت الشركة خلال الفترة المالية مبلغ وقدره ٥٥٠ الف جنيه مصري تم سدادهم بمعرفة المذكورين بخزينه النيابة العامة

١٢. الاطراف ذات علاقة – أرصدة مدينة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠
جنيه مصري ٦٣١ ٦٨٤	جنيه مصري ٦٣١ ٦٨٤
(٦٣١ ٦٨٤)	(٦٣١ ٦٨٤)

شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري – شركة تابعة
بخصم

الاضمحلال في قيمة الرصيد المدين للشركة التابعة

إجمالي الاطراف ذات علاقة – أرصدة مدينة

- يتمثل الرصيد المستحق علي شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري (نسبة مساهمة الشركة في رأسمالها ٩٨.٩ % من رأسمالها) فيما قامت به الشركة من الصرف علي الشركة التابعة لحين وضعها تحت التصفية.

١٣. استثمارات، في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
	٢٧ ٩٣٣ ٠٦٨
	٢٧ ٩٣٣ ٠٦٨
	١ ٥٨٢ ٩١٥
	٢٩ ٥١٥ ٩٨٣

تكلفة اقتناء اسهم شركة "ليسكو" من البورصة

إجمالي قيمة الإستثمارات في أوراق مالية

صافي التغير في القيمة العادلة للاسهم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وذلك من خلال قائمة الارباح والخسائر

١٤. النقدية بالبنوك والصندوق

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٤٩ ٢٧٢	٢٧٩ ٧٥٧
٧٧ ٢٠٦	٤٨٠ ٣٨٠
٥٢٦ ٤٧٨	٧٦٠ ١٣٧

بنوك – حسابات جارية *

نقدية بالصندوق

إجمالي النقدية بالبنوك والصندوق

١٥. رأس المال

رأس المال المرخص به

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠ مليون جنيه.

رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ ٨٠ مليون جنيه موزعا علي ٤٠ مليون سهم اسمي بقيمة اسميه جنيهان للسهم. هذا ووفقا لقرار الجمعية العامة المؤرخ ٢٨ فبراير ٢٠٢١ والمؤثق بتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠٢١ تم الموافقة علي تجزئة السهم الأصلي الواحد الي عشرة اسهم ومن ثم زيادة عدد الاسهم من ٤٠ مليون سهم

الي ٤٠٠ مليون سهم اسمي نقدي وتخفيض القيمة الاسمية للسهم من جنيهان للسهم الي ٢٠ قرش للسهم. وقد تم التأشير بما تقدم بالسجل التجاري للشركة. فيما يلي بيان بالمساهمين الحائزين لنسبة ٥% فاكث من اسهم رأس مال الشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقا للبيانات الواردة من شركة مصر للمقاصة

اسم المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية جنيه مصري	نسبة المساهمة %
ايمن احمد عبدالمنعم حسن	٣٩٢٩٤٠٠٢	٧ ٨٥٨ ٨٠٠	٩.٨٢%
علي محمود عبداللطيف محجوب	٣٠٦٧٦٥٥٣	٦ ١٣٥ ٣١١	٧.٦٧%
احمد ايمن احمد عبدالمنعم	٣٠٢٧٢٢٦١	٦ ٠٥٤ ٤٥٢	٧.٥٧%
تاريخيات الاستثمار العقاري و التنمية و الاستثمار الزراعي و التنمية السياحية	٢٩٤٩٢٠٤٩	٥ ٨٩٨ ٤١٠	٧.٣٧%
احمد فاروق احمد عبد اللطيف	٢٨٠٢١٠٠٣	٥ ٦٠٤ ٢٠١	٧.٠١%
احمد جلال حامد سيد احمد	٢٢٠٨١٤٥٨	٤ ٤١٦ ٢٩٢	٥.٥٢%
خلفان فرج محمد مسعود المحيربي	١٥٥١٣٤٢٧	٣ ١٠٢ ٦٨٥	٣.٨٨%
سامح محمود حسن جاب الله	١١٤٩٩١٠٣	٢ ٢٩٩ ٨٢١	٢.٨٧%
عبداللطيف محمود عبداللطيف محجوب	١٠٨٣٥٢٧٤	٢ ١٦٧ ٠٥٥	٢.٧١%
عمرو ايهب حمزه حامد الشترتي	١٠٣٣٢٤٥٠	٢ ٠٦٦ ٤٩٠	٢.٥٨%
مساهمون اخرون	١٧١٩٨٢٤٢٠	٣٤ ٣٩٦ ٤٨٤	٤٣.٠٠%
الإجمالي	٤٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠.٠٠%

١٦. الاحتياطات

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	احتياطي قانوني
٣٣ ٨٥٧ ٣٦٣	٣٣ ٨٥٧ ٣٦٣	احتياطي عام
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	احتياطي رأسمالي
٨٢١ ٢٦٠	٨٢١ ٢٦٠	إجمالي الاحتياطات
٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المدفوع ومتى نقص الاحتياطي عن هذه النسبة تعين العودة إلى الاقتطاع.

١٧. التسوية للوصول إلى معدل الضريبة الفعال

٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
١٠١ ٠٧٩ ٢٢٠	١٧ ٦٣٩ ٩٧١	يخصم:
(٢ ٨٠٢ ٠٢٢)	٠	عوائد اذون خزانه
٩٨ ٢٧٧ ١٩٨	١٧ ٦٣٩ ٩٧١	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
١٠ ٥٠٠ ٠٠٠		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للوعاء الضريبي
١ ٩٠٦ ٣٤٩		تدعيم مخصص المطالبات
(١٠٤ ٢٠٠ ٣٧٨)	(٦ ٤٢٤ ٩٣٨)	تدعيم الاضمحلال في المدينون المتنوعون
٢ ٦٢٧ ٧٧٤		أرباح / خسائر بيع اسهم - معفاة من الضريبة
٥٩ ٥٨١	١٩ ٢٩٥	رد فوائد مدينة مسلحة لشركة بالتون لتداول الاوراق المالية
٩٠ ٠٠٠	١ ١٤٩ ٠٠٠	الاهلاك المحاسبي
٩ ٢٦٠ ٥٢٤	١٢ ٣٨٣ ٣٢٨	بدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
		الوعاء الضريبي
(٨ ٤٨٠ ٧٧٠)	٠	يخصم:
٧٧٩ ٧٥٤	١٢ ٣٨٣ ٣٢٨	الخسائر المرحلة
٢٢.٥٠%	٢٢.٥٠%	الوعاء الضريبي بعد ترحيل الخسائر
١٧٥ ٤٤٥	٢ ٧٨٦ ٢٤٩	سعر الضريبة
٥٦٠ ٤٠٤	٠	ضريبة الدخل
٧٣٥ ٨٤٩	٢ ٧٨٦ ٢٤٩	الضريبة علي عوائد اذون الخزانه ٢٠%
٠.٧٣%	١٥.٨٠%	ضريبة الدخل المحملة لقائمة الدخل
		معدل الضريبة الفعال

١٨. قرض طويل الأجل

حصلت الشركة في نهاية سبتمبر ٢٠٢١ علي قرض من بنك عودة بمبلغ ٨٦١ ٢٧٠٠ جنيه مصري يسدد علي ٣٦ فسطا شهريا متساويا تبدأ من ٥ نوفمبر ٢٠٢١ وحتى ٥ أكتوبر ٢٠٢٤ وذلك بمعدل فائدة ٩.٧٥% متناقصة. هذا ويتمثل ضمان القرض في قيمة شهادات بنك عودة المدرجة ضمن الأصول غير المتداولة بفائدة المركز المالي. هذا وقد ظهر رصيد القرض بفائدة المركز المالي كالتالي:

٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٩٦١ ٤٤٨	٢ ٥٩٢ ٧٤٨	القرض طويل الأجل
(١ ٠٤٥ ٥٨٥)	(١ ٠٤٥ ٥٨٥)	الخصم
		الأقساط المستحقة السداد خلال السنة المالية التالية (مدرجة ضمن الالتزامات المتداولة)
٩١٥ ٨٦٣	١ ٥٤٧ ١٦٣	الجزء الطويل الاجل من القرض

١٩. دائنون وارصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٨٤ ٥٤٣	٥٦٤ ٥٤٠	عملاء ارصدة دائنه
١ ٠٥٩ ٣٦٩	٨٤٣ ٥٢٠	تأمين ايجار وحدات مؤجرة
٧٠ ١٢٥	١٥٤ ٩٠٩	دائنون متنوعون
١١ ٠١١ ٩٦٤	٧ ٦٤٤ ١٢٣	مصلحة الضرائب - ارصدة دائنة
٣٩ ٣٩٢	٣٤ ٩١١	هيئة التأمينات الاجتماعية
٧ ٠٥٧ ٩١٢	٦ ٣١٣ ٠٣٩	ارصدة دائنة أخرى
١١١ ٣٣٢	٤٩٧ ٩٣٢	مصروفات مستحقة
١٨ ٢٩٢ ٣٠٦	٩ ٧٥٩ ٨٨٣	شركات تداول اوراق مالية
٣٨ ٥٢٦ ٩٤٣	٢٥ ٨١٢ ٨٥٧	إجمالي دائنون و ارصدة دائنة أخرى

٢٠. مخصص مطالبات

تتمثل حركة مخصص المطالبات خلال الفترة كالتالي :

الرصيد في ٢٠٢٢/٠٩/٣٠	الرصيد في ٢٠٢٢/٠١/٠١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠ ٦١١ ١٥٢	١٠ ٦١١ ١٥٢	مخصص مطالبات
١٠ ٦١١ ١٥٢	١٠ ٦١١ ١٥٢	إجمالي مخصص مطالبات

٢١. التزامات مكافاة نهاية الخدمة

٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٥٦ ٧١٦	٩٣٩ ٠٥٣	التزامات مكافاة نهاية الخدمة
٨٥٦ ٧١٦	٩٣٩ ٠٥٣	إجمالي التزامات مكافاه نهاية الخدمة

- تم تحديد الالتزام بواقع شهر عن كل سنة خدمة لكل عامل أخذا في الاعتبار قرار مجلس إدارة الشركة بجلسته المؤرخه ٢٨ / ٨ / ٢٠١٦ بتحديد الحد الأقصى لمكافاة نهاية الخدمة بمبلغ ٥٥ ألف جنيه .

٢٢. أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط

٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٨ ٣٢٤	١٩٢ ٢٧٤	أرباح مؤجلة
١٣٨ ٣٢٤	٢٢٣ ٥٦٠	فوائد التقسيط
١٣٨ ٣٢٤	٤١٥ ٨٣٤	إجمالي أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط

٢٣. إيرادات النشاط

٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/٠٩/٣٠	
٢٤ ٧٧٠ ٨١٦	٩ ١٣٥ ٥٠٠	أرباح بيع وحدات
٥٩٧ ٩٨٥	٧٩٩ ١٥٧	إيراد إيجار جراجات الأبراج
٣ ٢٣٦ ٩٥٣	١ ٩٩٨ ٦٨٣	إيراد إيجار وحدات وشبكات المحمول وماكينات الصرف الألى
٢٨ ٦٠٥ ٧٥٤	١١ ٩٣٣ ٣٤٠	

٢٤. تكلفة النشاط

٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/٠٩/٣٠	
١١ ٥٣٣ ١٩٠	٢ ٨٦٢ ٢٤٢	تكاليف مبيعات وحدات
٤٧٠ ٨٣٣	٢١٨ ٨٥٢	تكاليف متنوعه
١٨٠ ٥٥٦	١٣٢ ٦٦٥	تكلفة كهرباء المشروعات
١٠١ ٢١٥	٨٠ ٠٩٢	تكلفة مياه المشروع و عات
٤١ ١٩٧	٤٨٨ ٢٤٧	تكلفة صيانة المشروعات
٢٠٣ ٥٩٥	٢٠٣ ٥٦٥	إهلاك المباني المتضمنه فى الاستثمار العقارى
٤ ٤١٤		بثريات وإكراميات
٩٩ ٢٤٧		ضريبة عقارية المشروعات
(٣٢١ ٩٣٨)	(١٩٦ ٧٨١)	قيمة خدمات محصلة
١٢ ٣١٢ ٣٠٩	٣ ٧٨٨ ٨٨٢	

٢٥. إيرادات اخرى

٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/٠٩/٣٠	
٢٠٦ ٣٩٦		عوائد أوراق مالية القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٥ ٢٨٠ ٩٦٥		أرباح/ خسائر بيع أوراق مالية القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٦٤٥ ٣٣٨)	١٠٤ ٢٠٠ ٣٧٨	أرباح/ خسائر بيع أوراق مالية القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٥٨٢ ٩١٥		صافي التغير فى القيمة العادلة للأوراق المالية من خلال الأرباح والخسائر
٥٠٤ ٥٧٢	٢٧١ ٢٥٤	إيرادات متنوعه
٦ ٩٢٩ ٥١٠	١٠٤ ٤٧١ ٦٣٢	

٢٦. مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٢/٠٩/٣٠	٢٠٢١/٠٩/٣٠	
١ ٩٦٢ ٢٨٩	١ ٨٨٤ ٤٨٠	رواتب وأجور وما فى حكمها
٧٨ ٤٠٢	٩٢ ٨٥٥	مكافأة نهاية الخدمة
٩٩ ١٣٨	١٤٠ ٨٦٢	مصروفات علاج
١٣٩ ٧٢٥	١٢٨ ٤٢٥	مصروفات اشتراكات فى هيئات حكومية
١٩ ٢٩٥	٥٩ ٥٨٢	مصروف الإهلاك
٦٨ ٧٢٥	٨٢ ٥٠٠	أتعاب مهنية
٨٧ ٤٠١	٩٧ ٤٦٢	مصروفات دمغات ورسوم
٧٥ ١٤٥	٩٦ ٨٠١	مرتبات عاملين بعقود
٥٨٧ ٧٤٠	٤٣٤ ٧٧٦	مصروفات متنوعه
٣ ١١٧ ٨٦٠	٣ ٠١٧ ٧٤٢	

٢٧. مصروفات تمويلية

٢٠٢١/٠٩/٣٠	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	
٢ ٦٦١	١٥٢ ٨٨٩	فوائد ومصاريف قرض بنك عودة
٢ ٦٢٧ ٧٧٤	١ ٦٢٩ ٠٢٥	فوائد على شراء أسهم بالبورصة
٢ ٦٣٠ ٤٣٥	١ ٧٨١ ٩١٤	

٢٨. إيرادات تمويلية

٢٠٢١/٠٩/٣٠	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	
٣٠٣ ٦٦٧	١٨٨ ٢٧٩	فوائد دائنة (ودائع وشهادات بنكية)
٢ ٨٠٢ ٠٢٢		عوائد اذون خزانة
٣ ١٠٥ ٦٨٩	١٨٨ ٢٧٩	

٢٩. نصيب السهم في الارباح

من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/٠٩/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	١٠٠٪ في ربح الفترة
٩٩ ٨٨٢ ٠٤٦	١٤ ٨٥٣ ٧٢٢	عدد الأسهم القائمة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٤٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	نصيب السهم في صافي ربح الفترة (جنيه/ سهم)
٠.٢٥	٠.٣٧	

٣٠. أحداث هامة

١-٣٠. وفقا لما ورد بمحضر الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ابريل ٢٠٢١ فقد قررت الجمعية ارجاء النظر في ابراء واخلاء مسئولية السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين عن عام ٢٠٢٠. كما قررت الجمعية في ذات التاريخ ارجاء النظر في تحديد بدلات ومخصصات السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابق والتي تم صرفها لهم خلال ٢٠٢١.

٢-٣٠. تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر إلى إنتشار وباء الكورونا (كوفيد-١٩) المستجد مما تسبب في إضطرابات في معظم الأنشطة التجارية والاقتصادية بشكل عام لذا من المحتمل أن يكون لذلك تأثير هام على الخطط التشغيلية والتسويقية المحددة مسبقا ولتدفقاتها النقدية المستقبلية المرتبطة بها وما يرتبط بها من عناصر الاصول والالتزامات ونتائج الاعمال بالقوائم المالية للشركة خلال العام الحالي والفترات التالية كما هو موضح بالايضاح المذكور اعلاه تقوم الشركة حاليا بإتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره على مركزها المالي إلا أنه في ظل عدم الاستقرار وحالة عدم التأكد نتيجة الاحداث الحالية فإن حجم تأثير ذلك الحدث وما يترتب عليه من أثار وقدرة الشركة على تحقيق خططها لمواجهة هذا الخطر وهو ما يصعب تعديده في الوقت الحالي .

٣١. الموقف الضريبي

اولاً: ضريبة شركات الأموال

السنوات ٢٠٠٤/١٩٩٩

قامت مأموريه ضرائب الاستثمار بالقاهرة بالمحاسبه الضريبية التقديرية لحسابات الشركة عن السنوات ٢٠٠٤/١٩٩٩ وقد تم اخطار الشركة بالنموذج رقم (١٩) ضرائب شركات أموال بتاريخ ٢٠٠٩/١/١٣ وتم الطعن عليه من قبل الشركة بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٥ وأسفرت نتيجة الفحص عن النتائج التالية:-

- ١- وعاء ضريبية شركات الأموال بمبلغ ٧٢٣.٨ مليون جنيه.
- ٢- وعاء ضريبية القيم المنقولة ٦.٧ مليون جنيه.
- ٣- تضمن وعاء شركات الأموال مبلغ ٥٣٧ مليون جنيه تمثل الوعاء الضريبي عن مخلفات مجلس ادارة الشركة الأسبق خلال تلك السنوات .

وبعد الطعن على النموذج المشار اليه تمت احواله الملف الى اللجنة الداخلية بالمأموريه وتم الوصول الى النتائج التاليه:-

- ١- احواله وعاء مخلفات مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات بمبلغ ٥٣٧ مليون جنيه الى لجنة الطعن .
- ٢- تخفيض باقى وعاء شركات الأموال من مبلغ ١٨٦.٨ مليون جنيه الى مبلغ ٣٠.٥ مليون جنيه .
- ٣- احواله جزء من وعاء ضريبه القيم المنقوله بمبلغ ٤ ٦ مليون جنيه الى لجنة الطعن
- ٤- الموافقه على باقى وعاء القيم المنقوله بمبلغ ٢.١ مليون جنيه.
- ٥- الاتفاقه على ان تكون الضريبة المستحقة عن هذه السنوات ١٣.٤٦ مليون جنيه سددت منها الشركة ٦ مليون جنيه خلال السنوات السابقة.

تم احواله وعاء مخلفات مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات من اللجنة الداخلية الى لجنة الطعن وجاء قرار لجنة الفحص كما يلي :-

- ١- مبلغ ٤٢٣ مليون جنيه يتم اعادته الى المأموريه مره أخرى لاعاده فحص هذا البند والتحقق من المستندات المقدمه من الشركة. علما بأن هذه المبالغ عباره عن قيد نظامى قامت به الشركة بتحميله على جارى المساهمين ولا يوجد أى حكم قضائى بادانته مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات ولا يتحقق عن هذا البند اية إيرادات تؤثر على قائمه الدخل الا بوجود حكم قضائى بات وهو مالم يتحقق فى هذا الشأن.
- ٢- قررت لجنة الطعن بتخفيض المبالغ من ١١٤ مليون جنيه الى المبالغ ٢٧ ٩٤ مليون جنيه علما بأن هذه المبالغ تم احوالها على جارى المساهمين من قبل الشركة وهو ما تحققت منه لجنة الطعن .
- ٣- قررت لجنة الطعن زياده وعاء القيم المنقوله من مبلغ ٤.٦ جنيه الى مبلغ ٤٢.٥٨ مليون جنيه .

٣٢. الموقف الضريبي (تابع)

حيث تم تقدير الضريبة له وعاء ضريبه شركات الاموال و ضريبه وعاء القيم المنقوله بحوالى مبلغ ٢٥ مليون جنيه وفقا للقرار الصادر من لجنة الطعن. وقد قامت الشركة بالاعتراض على هذا القرار فى المواعيد القانونية وقامت برفع دعوي قضائيه رقم ٣٤٣٥ لسنة ٧٢ ق حيث خالفت لجنة الطعن احكام قانون الاثبات فى المواد المدنية والتجاريه رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ والتي مفادها ان الاقرار حجه على المقر بما جاء به ومن ثم فإنه لا يصح تعديل الوعاء الضريبي بأيه اخطاء ماديه او زيادته عما طالبت به المأموريه كما انه لا يجوز للجنة الطعن او المحكمه ان تقضى بغير ما يطلب به الحضور. ولما كانت المصلحه لم تنتدب احدا لحضور لجنة الطعن كما هو وارد بحيثيات القرار فان أى تعديل للجنة الطعن غير موجود بطلبات الدفاع هو تجاوز لأختصاص اللجنة تطبيقا للمبدأ الذى ارسته محكمه النقض أن نطاق الخصومه الضريبية يقتصر على طلبات الممول الطاعن وطلبات المأموريه فقط امام لجنة الطعن الضريبية والقضاء. ويتعين على القاضى أو لجنة الطعن أن يتقيد بتنفيذ نطاق الدعوى سواء من حيث خصومها وسببها وموضعها، والا كان قضاء اللجنة فيه تجاوز لنطاق الدعوي ومن ثم يعد قضاء معدوما لصدوره فى غير خصومه. كما ان اللجنة تعدت اختصاصها طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وكذلك قاعده ان الطاعن لا يضار بطعنه .

وبالرجوع الى مذكره نيابه الاموال العامه فى القضية رقم ٨٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر وارد الاموال عامه عليها والمقيدة برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق اموال عامه عليها المنضم لها اوراق القضية ٣٦٦٦ لسنة ٢٠٠٦ ج.ح المقيدة برقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٠٦ حصر وارد اموال عامه عليها، نجد ان بند مخالفات مجلس الاداره الاسبق عن تلك السنوات تم تخفيضه حيث جاء بمذكره النيابة بان اجمالى المخالفات المشار اليها تقدر فقط بحوالى مبلغ ١٨.٥ مليون جنيه.

وبناء عليه ترى إدارة الشركة ومستشارها الضريبي تكوين مخصص لمواجهة بند مخالفات مجلس الاداره الاسبق عن تلك السنوات بمبلغ ٧.٥ مليون جنيه فقط مضافا اليه مقابل التأخير المستحق عن ايه ضرائب متفق عليها ولم يتم سددها بعد. وعدم تكوين اية مخصصات اخري تخص وعاء القيم المنقوله موضوع الدعوي المشار اليها والمرفوعة من الشركة ضد مصلحة الضرائب بشأن وعاء القيم المنقولة المشار اليه والبالغ ٤٢.٥٨ مليون جنيه والذي قامت لجنة الطعن بزيادته عن الوعاء السابق تحديده بمعرفة شعبه الفحص الضريبي واللجنة الداخلية بمأموريه ضرائب الاستثمار بالقاهره والبالغ ٤.٦ مليون جنيه.

السنوات ٢٠٠٥/٢٠٠٩

قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية عن هذه السنوات وسددت الضريبة المستحقة من واقع الإقرار وتم اعتماد الإقرار الضريبي من قبل المأمورية.

السنوات ٢٠١٠/٢٠٢٠

قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية عن هذه السنوات وسددت الضريبة المستحقة من واقع الإقرار ولم تواف الشركة باية اخطارات بالفحص حتى تاريخه..

ثانيا : ضريبة كسب العمل

السنوات من بداية النشاط حتي ٢٠١١/١٢/٣١
تم فحص الشركة عن هذه السنوات وتم سداد الضريبة بالكامل ولايستحق اية متأخرات ضريبية

السنوات من ٢٠١٢/٢٠٢٠

تقوم الشركة باعداد تسويات المرتبات للعاملين وسداد ما يستحق من واقع هذه التسويات ولم يتم الفحص من قبل المأمورية.

ثالثا : ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط حتي ٢٠٠٦/٧/٣١

تم فحص الشركة من جانب المأمورية .

السنوات من ٢٠٠٦/٨/١ وحتى ٢٠١١/١٢/٣١

تم فحص ضريبة الدمغة الخاصة بالشركة عن هذه السنوات وسداد الضريبة المستحقة عنها.

السنوات من ٢٠١٢/١/١ وحتى ٢٠٢٠

لم يتم اخطار الشركة بالفحص من قبل المأمورية بعد.

رابعا : الضريبة العقارية

تقوم الشركة بسداد ضريبة العقارية المستحقة سنويا بانتظام علي اي وحدة من وحدات ملك الشركة خاضعة لهذه الضريبة

٣٣. المعاملات غير النقدية التي تم استبعادها عند اعداد قائمة التدفقات النقدية

- تم استبعاد قيمة التسويات الضريبية عن سنوات سابقة من التخير في الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والبالغة ٦٩٧ الف جنيه المدرج بقائمه التدفقات النقدية حيث يمثل معامله غير نقدية تمت خلال الفترة.

٣٤. ادارة المخاطر المالية

١.٣٤ عناصر المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة إلى مخاطر مالية متنوعة. وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار، ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة)، وأيضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة.

أ- مخاطر السوق

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتعرض الشركة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف نتيجة أنشطتها المختلفة وبصفة رئيسية الدولار الأمريكي واليورو. ونظراً لان عملة التعامل الاساسيه للشركة هي الجنيه المصري فضلاً عن عدم احتفاظ الشركة بأرصدة هامة بالعملات الأجنبية فان تعرض الشركة لهذه المخاطر يعتبر غير هام.

ب- مخاطر الائتمان

ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وودائع لدى البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بالمورعين وتجار الجملة والأفراد المتمثلة في حسابات العملاء وأوراق القبض، ويتم إدارة مخاطر الائتمان للشركة ككل. بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني المرتفع والبنوك ذات الملاءة المالية المرتفعة في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل. بالنسبة للموردين وتجار الجملة تقوم إدارة الائتمان بتقييم مدى الملاءة الائتمانية في ضوء المركز المالي والخبرات السابقة في التعاملات وعوامل أخرى. بالنسبة للأفراد فإن الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة تقلل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى. ويتم تكوين الأمان، خلال اللازم لمواجهة خطر التعثر في السداد من قِبل العملاء لكأ، حالة على حده فيما يلي نسبة الاضمحلال في قيمة ارصدة العملاء وأوراق القبض الي اجمالي المديونية:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	إيضاح	البيان
جنيه مصري ١٦ ٧٦٥ ٤٨٢	جنيه مصري ٢٥ ٨٧٨ ٥٤٩	(٩)	عملاء وأوراق قبض
(١٣ ٤٧٤ ٢٣٤)	(١٣ ٤٧٤ ٢٣٤)	(٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
%٨٠	%٥٢		نسبة الخسائر الائتمانية المتوقعة الي اجمالي مديونيات العملاء

ج- مخاطر السيولة

تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأنشطة الأساسية، فإن إدارة الشركة تهدف إلى الاحتفاظ بمرونة في التمويل

من خلال الاحتفاظ بخطوط ائتمانية معززة متاحة. يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية في تاريخ المركز المالي:

البير	إيضاح	القيمة الدفترية جنيه مصري	سنة أو أقل جنيه مصري
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢			
قرض طويل الاجل واقساطه المستحقة خلال عام	(١٨)	١ ٩٦١ ٤٤٨	١ ٠٤٥ ٥٨٥
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(١٩)	٣٨ ٥٢٦ ٩٤٣	٣٨ ٧٤٣ ٥٢٣
		<u>٤٠ ٧٠٤ ٩٧١</u>	<u>٣٩ ٧٨٩ ١٠٨</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
قرض طويل الاجل واقساطه المستحقة خلال عام	(١٨)	٢ ٥٩٢ ٧٤٨	١ ٠٤٥ ٥٨٥
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(١٩)	٢٥ ٦٨٩ ٧٣٤	٢٥ ٦٨٩ ٧٣٤
		<u>٢٨ ٢٨٢ ٤٨٢</u>	<u>٢٦ ٧٣٥ ٣١٩</u>

د- مخاطر الأسعار
قامت الشركة بتكوين محفظة استثمارات في أدوات حقوق ملكية مسجلة ومتداولة في البورصة المصرية وبالتالي فهي معرضة لخطر التغير في القيمة العادلة للاستثمارات نتيجة تغير أسعار تداول الأسهم بالبورصة المصرية.

٣٥- إدارة المخاطر المالية (تابع)

هـ- مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة
تعرض الشركة لخطر التغير في أسعار الفائدة نتيجة لوجود قرض طويل الأجل، القرض طويل الأجل بأسعار فائدة متغيرة تعرض الشركة لمخاطر تأثير التدفقات النقدية بالتغير في أسعار الفائدة، والقرض طويل الأجل ذا سعر الفائدة ثابت تتعرض معه الشركة لمخاطر تأثير القيمة العادلة بالتغير في أسعار الفائدة.

يظهر الشكل الفترة لهذا الخطر في خطر الفائدة الخاص بالأدوات المالية للشركة في تاريخ القوائم المالية كما يلي: -

البير	إيضاح رقم	٢٠٢٢/٠٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
أصول مالية			
بنوك - حسابات جارية	(١٤)	٧٦٠ ١٣٧	٤٤٩ ٢٧٢
بنوك - ودائع لاجل		--	--
		<u>٧٦٠ ١٣٧</u>	<u>٤٤٩ ٢٧٢</u>
التزامات مالية			
قرض طويل الاجل	(١٨)	١ ٩٦١ ٤٤٨	٢ ٥٩٢ ٧٤٨
		<u>١ ٩٦١ ٤٤٨</u>	<u>٢ ٥٩٢ ٧٤٨</u>
فوائد على شراء اسهم بالبورصة المصرية بالهامش بمعرفة شركات تداول الاوراق المالية	(٢٧)	١ ٦٢٩ ٠٢٥	٣ ٠٨٠ ٦٤٩

و- إدارة رأس المال
تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المزايا لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال.
للمحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال الشركة.

ز- تقدير القيمة العادلة
يفترض أن تقارب القيمة العادلة القيمة الاسمية ناقصاً أي تسويات ائتمانية مقدرة للأصول المالية والالتزامات المالية ذات تواريخ الاستحقاق لأقل من سنة. ولأغراض الإفصاح، يتم استخدام أسعار الفائدة المتاحة للشركة للأدوات المالية المشابهة وذلك لحصر التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة العادلة للالتزامات المالية.
لتقدير القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة، فإن الشركة تستخدم العديد من الطرق وتضع الافتراضات المبينة على أحوال السوق في تاريخ كل ميزانية. تستخدم أسعار السوق أو أسعار المتعاملين للأداة المالية أو لأداة مشابهة وذلك للديون طويلة الأجل. تستخدم الأساليب الأخرى، مثل القيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية المستقبلية، وذلك لتحديد القيمة العادلة لباقي الأدوات المالية وفي تاريخ قائمة المركز المالي كانت القيمة العادلة للالتزامات غير المتداولة لا تختلف جوهرياً عن القيمة الدفترية لها وذلك لعدم اختلاف معدلات الفائدة بدرجة مؤثرة.

تتكون الأدوات المالية الرئيسية للشركة من نقدية بالبنوك وبنوك سحب على المكشوف والقروض. يتمثل الغرض الأساسي من هذه الأدوات المالية في توفير التمويل لأنشطة الشركة. الشركة لديها أدوات مالية متنوعة أخرى مثل الموردين الناشئة مباشرة من أنشطة الشركة. لا تتدخل الشركة في عمليات المشتقات لأغراض المتاجرة أو لتغطية المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفائدة.

٣٦. معايير محاسبية جديدة

إصدارات جديدة و تعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية :

قامت وزيرة الاستثمار و التعاون الدولي بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة نشرها وفيما يلي أهم التعديلات

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري محاسبة مصري جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"	١- (جاء معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة. ٢- طبقا لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخصائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي. ٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الانتمائية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منذ لحظة الاعتراف الاولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة. ٤- بناءً على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية: معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩ معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض" معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات"	تقوم الإدارة في وقت الحال بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٧) على فترات المالية التي تبدأ في أو بعد ٢٠٢١ و يسمح بالتطبيق المبكر ، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و (٢٥) و (٢٦) و (٤٠) المعدلين معاً في نفس التاريخ وطبقاً لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٧٣ بتاريخ ٢٠٢١/٥/٩ بالسماح بتأجيل إظهار التأثير المحاسبي لتطبيق بالقوائم المالية الدورية حتي موعد أقصاه تاريخ إعداد القوائم المالية في نهاية عام ٢٠٢١ .
معياري محاسبة مصري جديد رقم (٤٨) "الأيرادات من العقود مع العملاء"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الأيرادات من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية و يلغيها: أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) " عقود الانشاء " المعدل ٢٠١٥ ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) " الأيرادات " المعدل ٢٠١٥ ٢- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلاً من نموذج المنافع و المخاطر . ٣- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل اذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف و كذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافير شروط محددة ٤- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالأيراد ٥- التوسع في متطلبات الإفصاح و العرض.	تقوم الإدارة في الوقت في الحال بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ ، و يسمح بالتطبيق المبكر.