

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات عنها

الفهرس

البان

رقم الصفحة

١	تقرير مراقب الحسابات
٢	قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣	قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥	قائمة التغير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٧ - ١٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تقرير مراقب الحسابات

الي السادة مساهمي / شركة أراب للتنمية والإستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية لشركة أراب للتنمية والإستثمار العقاري شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة و غيرها من الإيضاحات .

مسئولية الادارة عن القوائم المالية

وهذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً ووفقاً لمعايير المحاسبة وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني و تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة .
وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية ، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة ، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .
وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

الرأى

و من رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح - فى جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالى لشركة أراب للتنمية والإستثمار العقارى - فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ، وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية .

تقرير عن المتطلبات القانونية و التنظيمات الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة فى ١١ فبراير ٢٠٢٣ .

مراقب الحسابات
أحمد سلطان



س م م ٣٤٠٧

زميل جمعية الضرائب المصرية

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٩٩

رقم قيد البنك المركزى المصرى ٢٧٤

عضو جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين الدولية

مكتب أحمد سلطان وشركاه

عضو مجموعة Eura Audit International



(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
			الأصول طويلة الأجل
١,٧٨٢,٤١٦	١,٨٠٩,٥١٨	٥ - ٣/٣	أصول ثابتة بالصادف
٤,٥١٨,٢٢٢	٤,٤٢٧,٨٥٨	٦ - ٣/٤	الإستثمار العقاري بالصادف
٦,٣٠٠,٦٣٩	٦,٢٣٧,٣٧٦		مجموع الأصول طويلة الأجل
			الأصول المتداولة
١,٣٩٧,٦٦٣	٤,٣٧٧,٩٦٧	٧ - ٣/٩	النقدية وما في حكمها
١,١٩٤,٣٩٧	٤٩,٩٩٧	٨ - ٣/٧	العملاء واوراق قبض
٤,٩٥٣,٨٦٣	٣,٦٠٧,٩٦٣	٩ - ٣/٨	مدينون وارصدة مدينة اخرى
٨,٤٢٧,٦٧٠	١٠,١٦٢,٢٦٧	١٠ - ٣/٥	أعمال تحت التنفيذ
١٤,٣٣١,٩١١	٨,٢٠٩,٩٠٠	١١ - ٣/٦	مخزون مشروعات عقارية
١٢,٤٨٨,٣٤٠	١٢,٦٢٨,٥٢٦	١٢	إنفاق على عمليات مشتركة
٤٢,٧٩٣,٨٤٤	٣٩,٠٣٦,٦٢٠		مجموع الأصول المتداولة
٤٩,٠٩٤,٤٨٢	٤٥,٢٧٣,٩٩٦		إجمالي الاصول
			حقوق الملكية
٢٩,٥٧٤,٩٢٣	٣٢,٥٣٢,٤٢١	١٣	رأس المال المدفوع
-	-	١٣	تحت حساب زيادة راس المال
٧٤٨,١١٢	٨١٠,٤٩٢	٣/١٣	الإحتياطي القانوني
٥,٩٣٤,٩٣٧	٣,٤٦٨,٩٢٨		الأرباح المرحلة
١,٢٤٧,٦٠٤	١,٢٥٦,٤٢٥		صافي ربح الفترة
٣٧,٥٠٥,٥٧٦	٣٨,٠٦٨,٢٦٦		مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٤٢٠,٢٩٥	٤٥٩,٣٠٠	١٤	التزامات ضريبية مؤجلة
٤٢٠,٢٩٥	٤٥٩,٣٠٠		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
١٠,٨٤١,٦٧٧	٦,٣٩٦,٠٦٠	١٥ - ٣/١٢	الدائون والارصدة الدائنة الاخرى
٣٢٦,٩٣٦	٣٥٠,٣٧٠		ضرائب دخل مستحقة
١١,١٦٨,٦١٣	٦,٧٤٦,٤٣٠		مجموع الإلتزامات المتداولة
١١,٥٨٨,٩٠٧	٧,٢٠٥,٧٣٠		مجموع الإلتزامات
٤٩,٠٩٤,٤٨٢	٤٥,٢٧٣,٩٩٦		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

- تقرير الفحص المحدود " مرفق ".

رئيس مجلس الإدارة

/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

العضو المنتدب

/ بلال محمد محروس

المدير المالي

/ يوسف عادل يوسف

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل - عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
٥,٤١٧,٧٠٤	١٤,٧٠٢,٤٥١	١٦ - ٣/١٤	إيرادات النشاط
(٢,٧٥٤,٠٨٠)	(١١,٩٤١,٠٢٠)	١٧	بخصم تكلفة النشاط
٢,٦٦٣,٦٢٥	٢,٧٦١,٤٣١		صافي الربح من النشاط
(٧٢٩,٩٤١)	(١,٠٠٥,٥٣٥)	١٨	بخصم مصروفات عمومية وإدارية
(٢١٩,٢٠٠)	(٤٨,٠٠٠)		بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(١٠١,٠٧٧)	(٨٥,١٣٦)		اهلاكات الأصول الثابتة
١,٦١٣,٤٠٧	١,٦٢٢,٧٦١		صافي ربح من النشاط
-	٢٣,٠٤٠		يضاف (يخصم) أرباح بيع أصول
١,٦١٣,٤٠٧	١,٦٤٥,٨٠٠		صافي ربح السنة قبل الضرائب
(٣٢٦٩٣٦)	(٣٥٠,٣٧٠)		يضاف (يخصم) ضريبة الدخل
(٣٨,٨٦٧)	(٣٩,٠٠٥)		الضريبة المؤجلة
١,٢٤٧,٦٠٤	١,٢٥٦,٤٢٥		صافي ربح السنة بعد الضرائب
٠,٠٢	٠,٠١٩	١٩ - ٣/١٧	نصيب السهم من صافي الربح

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.
- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .



العضو المنتدب
أ/ بلال محمد محروس

المدير المالي
أ/ يوسف عادل يوسف

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل الشامل - عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

٣٠ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١,٢٤٧,٦٠٤	١,٢٥٦,٤٢٥	صافي ربح الفترة
-	-	بضائف:
-	-	بنود الدخل الشامل الاخر
١,٢٤٧,٦٠٤	١,٢٥٦,٤٢٥	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.
- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .



العضو المنتدب
أ/ بلال محمد محروس

المدير المالي
أ/ يوسف عادل يوسف

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
 قائمة التغير في حقوق الملكية - عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(المبالغ المدرجة بالأرقام بالجنيه المصري)

الإجمالي	صافي الربح	الإرباح المرحلة	احتياطي قانوني	تحت حساب رأس المال	رأس المال المدفوع	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٦,٢٥٧,٩٧٢	١,١٦٥,٠٠٢	٤,٨٢٨,١٨٥	٦٨٩,٨٦٢	-	٢٩,٥٧٤,٩٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
-	(١,١٦٥,٠٠٢)	١,١٦٥,٠٠٢	-	-	-	الإرباح المرحلة
-	-	(٥٨,٢٥٠)	٥٨,٢٥٠	-	-	الاحتياطي القانوني بنسبة ٥٪
١,٢٤٧,٦٠٤	١,٢٤٧,٦٠٤	-	-	-	-	صافي الربح
٣٧,٥٠٥,٥٧٦	١,٢٤٧,٦٠٤	٥,٩٣٤,٩٣٧	٧٤٨,١١٢	-	٢٩,٥٧٤,٩٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	(١,٢٤٧,٦٠٤)	١,٢٤٧,٦٠٤	-	-	-	الإرباح المرحلة
-	-	(٦٢,٣٨٠)	٦٢,٣٨٠	-	-	الاحتياطي القانوني بنسبة ٥٪
(٦٩٣,٧٣٥)	-	(٣,٦٥١,٢٣٣)	-	-	٢,٩٥٧,٤٩٨	توزيعات الأرباح
١,٢٥٦,٤٢٥	١,٢٥٦,٤٢٥	-	-	-	-	صافي الربح
٣٨,٠٦٨,٢٦٦	١,٢٥٦,٤٢٥	٣,٤٦٨,٩٢٨	٨١٠,٤٩٢	-	٣٢,٥٣٢,٤٢١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.
 - تقرير الفحص المحدود "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة
 محمد العزب سفير أحمد خطاب
 ٢٠٢٢
 ج.ت. ١١٧٠٩٤ : ٣٠٣

العضو المنتدب
 بلال محف محروس

المدير المالي
 يوسف عادل يوسف

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٦١٣,٤٠٧	١,٦٤٥,٨٠٠	صافي الربح قبل الضرائب
		تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٩٣,٢٨٥	١٧٥,٥٠١	اهلاك
-	(٢٣,٠٤٠)	
١,٨٠٦,٦٩٢	١,٧٩٨,٢٦١	ربح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل
(٧٨٢,٩٠٣)	(١,٧٣٤,٥٩٧)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
(٢٣٦,٨٦٢)	٦,١٢٢,٠١٠	التغير في مخزون مشروعات عقارية
(١,٠٦٦,٢٣٢)	(١٤٠,١٨٦)	التغير في إنفاق على عمليات مشتركة
١٩٥,٠٠٠	١,١٤٤,٤٠٠	التغير في العملاء واوراق القبض
١٩٦,٨٩٢	١,٣٤٥,٩٠١	التغير في المدينون و الارصدة المدينة الاخرى
١,٢٩٩,٨٥١	(٤,٤٤٥,٦١٧)	التغير في الدائنون و الارصدة الدائنة الاخرى
-	-	التغير في الموردين و أوراق الدفع
١,٤١٢,٤٣٧	٤,٠٩٠,١٧٣	التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٣٤٣,٥٦٠)	(٣٢٦,٩٣٦)	ضرائب دخل مدفوعة
١,٠٦٨,٨٧٧	٣,٧٦٣,٢٣٧	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٣,٧٤٥)	(٢١٧,٢٥٠)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	١٢٨,٠٥٢	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(٣,٧٤٥)	٨٩,١٩٨	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(٦٩٣,٧٣٥)	مدفوعات لـ توزيعات الأرباح
-	(٦٩٣,٧٣٥)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١,٠٦٥,١٣٢	٢,٩٨٠,٣٠٤	صافي التغير في النقدية و ما في حكمها خلال المدة
٣٣٢,٥٣٠	١,٣٩٧,٦٦٣	النقدية و ما في حكمها في اول المدة
١,٣٩٧,٦٦٢	٤,٣٧٧,٩٦٧	النقدية و ما في حكمها في نهاية المدة

- الإيضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها .

- تقرير الفحص المحدود " مرفق " .

رئيس مجلس الإدارة

محمد العربي سعد أحمد خطاب



العضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١) نبذة عن الشركة:

١/١ نشأة الشركة:

- تأسست شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية بواقع عقد رقم ٣٠ لسنة ٢٠١١ مصدق على التوقيع.

١/٢ غرض الشركة:

الاستثمار العقاري من بيع وشراء وتقسيم الأراضي وتجهيزها بالمرافق اللازمة وبناء المباني عليها بكافة أنواعها سواء سكنية أو إدارية أو تجارية وبيع أو تأجير وحداتها والتسويق العقاري. تخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات. استصلاح واستزراع الأراضي البور والصحراوية وشراؤها وتقسيمها وبيعها أو تأجيرها (وذلك أقل من ألف فدان). المقاولات العامة والمتكاملة والمتخصصة وأعمال التصميمات والإشراف على التنفيذ والتشطيبات والديكورات الداخلية والخارجية. الاستيراد والتصدير والتوكيلات التجارية والتوريدات العمومية. التجارة العامة والتوزيع فيما هو مسموح به قانوناً

١/٣ مقر الشركة:

- ٢٩ ش ٣ أ كورنيش النيل - الفلل - بنها الجديدة - بنها - القليوبية.

١/٤ السجل التجاري:

- تم قيد الشركة في مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة برقم ٥٠٥٢٥ بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠١١، وبناءً على نقل مقر الشركة الرئيسي الى محافظة القليوبية فقد تم إلغاء القيد السابق وتم قيد الشركة برقم ١١٧٠٩٤ بتاريخ ١٤/٢/٢٠١٨.

١/٥ مدة الشركة:

- مدة الشركة ٢٥ عام تبدأ من ١٣ فبراير ٢٠١١ وحتى ١٢ فبراير ٢٠٣٦.

١/٦ السنة المالية:

- تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير من كل عام وتنتهي ٣١ ديسمبر من كل عام.

١/٧ حق الإدارة:

- تم تعيين السيد / محمد العزب سعد أحمد خطاب رئيساً لمجلس الإدارة.
- السيد / بلال محمد محروس بدوي عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب .
- السيد / السيد مصطفى السيد خليل عضو مجلس إدارة .

(٢) أسس إعداد القوائم المالية:

٢/١ الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين:

- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية السارية.

٢/٢ أسس القياس:

- أعدت القوائم المالية طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.



٢/٣ عملة العرض وعملة التعامل:

- تم عرض القوائم المالية بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل الأساسية للشركة.

٢/٤ إصدار القوائم المالية:

- تم اعتماد إصدار القوائم المالية للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من مجلس إدارة الشركة في ١١ فبراير ٢٠٢٣

٢/٥ استخدام التقديرات والحكم الشخصي:

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها. تمثل نتائج التقديرات والإفتراضات الأساس في تكوين الحكم الشخصي الخاص بالقيم الدفترية للأصول والإلتزامات بطريقة أكثر وضوحا من مصادر أخرى. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

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

(٣) ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

- السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال السنوات المالية السابقة والسنة الحالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

٣/١ ترجمة العملات الأجنبية:

- تمسك حسابات الشركة بالجنيه المصري ويتم إثبات المعاملات الأجنبية بالدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة للعملات الأجنبية وقت إثبات المعاملات. ويتم ترجمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي ويتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل، ويتم ترجمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

٣/٢ التدفقات النقدية:

- يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقا للطريقة غير المباشرة. لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالخبزينة والحسابات الجارية والودائع لأجل لدى البنوك

٣/٣ الأصول الثابتة:

- تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لإضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة إستبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة وإستيفاء شروط الاعتراف بها. وبالمثل عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة إستيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها. يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط متناقص طبقا للعمر الإفتراضي للأصل على النحو التالي:

نوع الأصل	نسبة الإهلاك
المقر الإداري	٢%
اثاث وتجهيزات	٦%
اجهزة ومعدات	١٢.٥%
حاسبات الية	١٢.٥%
سيارات	٢٥%

٣/٣ الأصول الثابتة (تابع):

- يتم إستبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أى منافع إقتصادية مستقبلية من إستخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.
- يتم الإعتراف بأى أرباح أو خسائر تنشأ عند إستبعاد الأصل في قائمة الدخل في الفترة التي تم فيها إستبعاد الأصل.
- يتم رد الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن إضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال، القيمة الإسترادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الإعتراف بالخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن إضمحلال قيمة الاصل بقائمة الدخل.

٣/٤ الإستثمار العقاري:

- هي عقارات (مبانى أو أراضى أو كلاهما) يحتفظ بها بغرض الحصول على إيجار أو ارتفاع قيمتها.
- عند الإعتراف الأولي يتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة متضمنة كافة المصروفات المتعلقة بها حتى تاريخ التشغيل أو الحصول عليها مخصص منها مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال.
- يتم إثبات الفرق بين قيمة بيع الإستثمار العقارى والقيمة الدفترية في قائمة الدخل، ويتم إهلاك الإستثمار العقارى بطريقة القسط المتناقص ونسبة إهلاك الإستثمار العقارى ٢%.

٣/٥ أعمال تحت التنفيذ:

- تتمثل الأعمال تحت التنفيذ في القيمة والتكلفة المباشرة والغير مباشرة للأراضى المخصصة للشركة لمباشرة النشاط المعتاد والرئيسى والمتمثل في البناء والتشييد وإقامة المجتمعات العمرانية لحين اعتماد الاعمال من العملاء.

٣/٦ مخزون مشروعات عقارية:

- تتمثل مخزون مشروعات عقارية في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في أعمال تسويقها، أو البدء في إنشائها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها، حيث يتم إثبات الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة، حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف أراضى وتكاليف إنشائية وتكاليف غير مباشرة على بند مخزون غير تام لحين الإنتهاء من كافة الأعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من إجمالى التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها، وإدراج تكلفة الوحدة ببند وحدات تامة على أن تدرج تكلفة الوحدة بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلى لتلك الوحدات على أن يتم إعادة قياس تلك الوحدات بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل.

٣/٧ العملاء وأوراق القبض:

- يتم إثبات أرصدة العملاء وأوراق القبض بالقيمة الاسمية وفي القياس اللاحق تظهر بصافي القيمة الممكن تحقيقها بعد خصم الإيضاحات المحاللة في قيمة العملاء وأوراق القبض الذي يتم تحديده وفقا للتقديرات المحاسبية المعدة بمعرفة الإدارة ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية لتعكس أفضل تقدير حالي.

٣/٨ المدينون والأرصدة المدينة الأخرى:

- يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الاسمية وفي القياس اللاحق تظهر مخصوما منها قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل.

٣/٩ النقدية وما في حكمها:

- تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالخزينة والحسابات الجارية بالبنوك.

٣/١٠ توزيعات الأرباح:

- يتم إثبات توزيعات أرباح الشركة كإلتزام في الفترة المالية التي يتم فيها الإعلان عنها بعد إقرارها من الجمعية العامة العادية للشركة .

٣/١١ المخصصات:

- يتم الإقرار بالمخصص عندما يكون على الشركة إلتزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث سابق يكون معه من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهريا فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المستقبلية المطلوبة لتسوية الإلتزام.

٣/١٢ الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى:

- يتم إحتساب الإلتزام الناتج عن المبالغ التي يتم سدادها مستقبلا عن الخدمات المؤداة خلال السنة سواء قدم عنها فواتير من المورد أو لم يقدم.

٣/١٣ الإحتياطي القانوني:

- طبقا للنظام الأساسي للشركة، يحول ٥% من أرباح العام لتكوين إحتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر. ويستخدم الإحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقا لإقتراح مجلس الإدارة .

٣/١٤ الإيرادات:

- تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات والاستثمارات العقارية عند توافر الشروط التالية: -



- تحديد العقد مع العميل .
- تحديد إلتزامات الأداء .
- تحديد سعر المعاملة.
- تخصيص سعر المعاملة على إلتزامات الاداء .
- الإقرار بالإيراد عند الوفاء بالإلتزامات الأداء على مدار زمني أو عند نقطة من الزمن.

تتمثل إيرادات الشركة في

- إيراد وحدات تامة معدة للبيع
- إيرادات وحدات تم انشاؤها بمعرفة الشركة
- إيرادات عن تنفيذ مشروعات للغير
- إيرادات ايجارات مقر البنك الاهلي المصري (عقد طويل الاجل)

٣/١٥ المصروفات:

- يتم الاعتراف بجميع المصروفات المتكبدة خلال السنة بقائمة الدخل وفقا لأساس الإستحقاق .

٣/١٦ ضرائب الدخل:

- يتم حساب ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب المصري رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

أ- ضرائب الدخل الجارية

- تحسب الضرائب الحالية المستحقة على الشركة طبقا للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في مصر .
- تخضع الشركة لضرائب الدخل على شركات الأموال وتقوم الشركة بإجراء التقديرات لمخصص ضرائب الدخل وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية لأحد الخبراء وفي حالة اختلاف الناتج النهائي للضرائب عن المبالغ الأولية التي تم تسجيلها، مثل تلك الفروق ستؤثر على ضرائب الدخل ومخصص الضرائب المؤجلة في السنة التي حدثت فيها تلك الفروق .

ب- ضرائب الدخل المؤجلة

- ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .
- ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوى بإمكانية الإنتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية. يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٣/١٧ نصيب السهم من صافي ربح السنة:

- تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية، ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة بعد إستبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (المقدرة) وحصصة العاملين في الأرباح (المقدرة) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

٣/١٨ القطاعات التشغيلية:

- القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة وترى إدارة الشركة ارتفاع تكلفة اعدادها .

٣/١٩ مزايا العاملين:

أ- نظام التأمينات والمعاشات

- تقوم الشركة بسداد إشتراكاتها إلى الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية على أساس إلزامي طبقاً للقواعد الواردة بقانون التأمينات الإجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته ولا يوجد على الشركة أى التزامات أخرى بمجرد سدادها لإلتزاماتها. ويعترف بالإشتراكات الإعتيادية كتكلفة دورية في سنة إستحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة.

ب- حصة العاملين فى الأرباح

- تدفع الشركة حصة للعاملين فى الأرباح بواقع ١٠٪ من صافي ربح السنة بعد خصم الإحتياطي القانوني وفيما لا يجاوز إجمالي المرتبات السنوية ويعترف بحصة العاملين فى الأرباح كجزء من توزيعات الأرباح فى حقوق الملكية وكإلتزامات عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة.

٤ (إدارة المخاطر المالية:

٤/١ عناصر المخاطر المالية:

- تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة إلى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما فى ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة)، وأيضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر رأس المال. تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة. لا تستخدم الشركة أى من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

أ- مخاطر السوق:

١- مخاطر أسعار العملات الأجنبية:

- يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، ويعتبر هذا الخطر محدود حيث أن الشركة تتعامل بالعملات الأجنبية فى أضيق الحدود والتي تتمثل فى تعاملات عملائها بالعملات ولا ينتج عنها فروق جوهرية خلال العام.

ب- مخاطر الائتمان:

- ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وحسابات جارية وودائع لدى البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بالأفراد المتمثلة فى حسابات العملاء، ويتم إدارة مخاطر الائتمان للشركة ككل.
 - بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية فى حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل بالنسبة للعملاء فإن الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة تقلل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى حيث ان سياسة الشركة تتمثل فى الإلتزام بتغطية مديونيات العملاء بضمانات كما نصت اللوائح المعمول بها فى نشاط السمسرة فى الاوراق المالية. ويتم تكوين الإضمحلال اللازم لمواجهة خطر التعثر فى السداد من قبل العملاء.

ت- مخاطر سعر الفائدة:

- تقوم الشركة بمراقبة تواريخ إستحقاق الاصول والالتزامات المالية مع اسعار الفوائد المرتبطة بها أو يتمثل هذا الخطر فى تغيير اسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثير على نتائج العمليات ويعتبر هذا الخطر محدود حيث تقوم الشركة بالتفاوض

على أسعار الفائدة المرتبطة بالحسابات الجارية والودائع البنكية، ومما يخفف هذا الخطر أيضاً عدم وجود تسهيلات إئتمانية ممنوحة للشركة أو إلتزامات طويلة الأجل بخلاف الإلتزامات الضريبية المؤجلة.

ث - مخاطر السيولة:

- تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الإحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من مصادر الشركة الذاتية وتهدف إدارة الشركة إلى الإحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة الإلتزامات الشركة الجارية ونظراً للطبيعة الديناميكية للأنشطة الأساسية للشركة، فإن إدارة الشركة تهدف إلى الإحتفاظ بمرونة في التمويل من خلال الإحتفاظ بنقدية وما في حكمها متاحة للإستخدام مما يقلل هذا الخطر إلى المستوى الأدنى.

٤/٢ إدارة مخاطر رأس المال:

- تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الإستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع 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 أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة.
- تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال بإستخدام نسبة إجمالي الإلتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية.



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(٥) الأصول الثابتة:

التكلفة:

الإجمالي	سيارات	حاسبات آلية	أجهزة ومعدات	اثاث وتجهيزات	المقر الإداري
٢,٦١١,٤٣١	٨٥,٣٠٠	٢٠,٤٧٥	٩٤١,٣٤٤	٣٢٥,٩٢٠	١,٢٣٨,٣٩٢
٢١٧,٢٥٠	١٣٠,٠٠٠	٢٣,٣٠٠	١٩,٤٥٠	٤٤,٥٠٠	-
(٣٦٣,٧٥٠)	(٨٥,٣٠٠)	(١٥,٠٠٠)	(٢٤٠,٧٥٠)	(٢٢,٧٠٠)	-
٢,٤٦٤,٩٣١	١٣٠,٠٠٠	٢٨,٧٧٥	٧٢٠,٠٤٤	٣٤٧,٧٢٠	١,٢٣٨,٣٩٢
٨٢٩,٠١٤	٥٦,٨١١	١١,٤٤٣	٥٦٣,٥٧٨	١٢١,٠٥٧	٧٦,١٢٥
٨٥,١٣٦	٩,٢٣٧	٨١٢	٣٨,٧٩٨	١٣,٠٤٤	٢٣,٢٤٥
(٢٥٨,٧٣٨)	(٦٣,٣٤٠)	(٩,٠٠٤)	(١٧٥,٥٥٣)	(١٠,٨٤٠)	-
٦٥٥,٤١٢	٢,٧٠٨	٣,٢٥٠	٤٢٦,٨٢٣	١٢٣,٢٦١	٩٩,٣٧٠
١,٨٠٩,٥١٨	١٢٧,٢٩٢	٢٥,٥٢٥	٢٩٣,٢٢١	٢٢٤,٤٥٩	١,١٣٩,٠٢٢
١,٧٨٢,٤١٦	٢٨,٤٨٩	٩,٠٣٢	٣٧٧,٧٦٦	٢٠٤,٨٦٣	١,١٦٢,٢٦٧



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(٦) الاستثمار العقاري بالصافي:

التكلفة:	مياني
في ١ يناير ٢٠٢٢	٥,٣٧٧,٢٠٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥,٣٧٧,٢٠٧
<u>مجمع الاهلاك:</u>	
في ١ يناير ٢٠٢٢	٨٥٨,٩٨٥
اهلاك الفترة	٩٠,٣٦٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٤٩,٣٤٩
صافي القيمة الدفترية:	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤,٤٢٧,٨٥٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤,٥١٨,٢٢٢

(٧) النقدية وما في حكمها:

بنوك عملة محلية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الصندوق	٤,٢٩٥,٤٤١	١,٣٦٩,٨٦٢
	٨٢,٥٢٦	٢٧,٨٠٠
	٤,٣٧٧,٩٦٧	١,٣٩٧,٦٦٢

(٨) العملاء وأوراق القبض:

العملاء	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
أوراق القبض	٤٩,٩٩٧	٩١٤,٣٩٧
	-	٢٨٠,٠٠٠
	٤٩,٩٩٧	١,١٩٤,٣٩٧

(٩) المدينون والارصدة المدينة الاخرى:

تأمينات لدى الغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
عهد وسلف عاملين	٣,٦١٩	٣٢,٥٦٠
ضمان أعمال	١,٦٤٦,٦٤١	٤,٤٦٣,٦٠٠
مدينون متنوعون	٤٥٢,٥٠٣	٤٥٢,٥٠٣
موردين دفعات مقدمة	١,٥٠٠,٠٠٠	-
	٣,٦٠٧,٩٦٣	٤,٩٥٣,٨٦٣



شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١٠) أعمال تحت التنفيذ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٥,٩٦١,٩٩٦	٦,١٥٠,٤٤٦	مشروع العبور الخاص بالقوات المسلحة
٢,٤٦٥,٦٧٣	١,٧٠٤,٢٩١	مشروع كيان الخاص بالقوات المسلحة
-	٢,٣٠٧,٥٣٠	برج ايليت تاور (السكة الحديد)
٨,٤٢٧,٦٩٩	١٠,١٦٢,٢٦٧	

- تتمثل الاعمال في المشاريع التي حصلت عليها الشركة من الجمعية التعاونية للإنشاءات والاعمار (ليدس) لانتهاء بعض الاعمال الخاصة بالقوات المسلحة.

- تم عقد مشاركة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣١ بين شركة اراب للتنمية والاستثمار العقاري وشركة جلوبال للاستثمار وادارة المشروعات وشركة توابية يوناييتد لبناء قطعة ارض ملك الهيئة القومية لسكك حديد مصر الكائنة بشوارع سعد زغلو بمدينة بنها مساحة ١٩٨٦,٦ م^٢ ونسبة الشراكة ٥٠% لصاحب الأرض و ٥٠% للشركة المنفذة

(١١) مخزون مشروعات عقارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٦٥١,٤٣٣	٦٥١,٤٣٣	برج لؤلؤة النيل ببنها
٩,١٧٣,٢٨٨	٣,٧١٠,٩٠٢	اعمال تحت التنفيذ التجمع
٤,٥٠٧,١٩١	٣,٨٤٧,٥٦٦	شقق بنها
١٤,٣٣١,٩١٢	٨,٢٠٩,٩٠٠	

(١٢) أنفاق على عملية مشتركة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٦,٨٥٢,٦٥٤	٦,٩٩٢,٨٤١	ارض بنها *
٥,٦٣٥,٦٨٦	٥,٦٣٥,٦٨٦	ارض التجمع الخامس **
١٢,٤٨٨,٣٤٠	١٢,٦٢٨,٥٢٦	



* وتتمثل في إبرام عقد اتفاق ومشاركة مع آخرون على المشاركة في عملية مشتركة بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٨ وبنسبة مشاركة ٥٠ % من قيمة الارض والمباني عدا الدور الارضى تكون حصة الشركة فيه بنسبة ٣٥ % .

** وتتمثل في إبرام عقد اتفاق ومشاركة بين الشركة صاحبة الارض وآخرون بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢١ وبنسبة مشاركة ٥٠ % من قيمة الارض والمباني.

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١٣) رأس المال:

- رأس المال المرخص به ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه " فقط مائتان مليون جنيهاً مصرياً لا غير "
 - بلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٢٩,٥٧٤,٩٢٣ جنيه " فقط تسعة وعشرون مليون وخمسمائة اربعة وسبعون ألفاً وتسعمائة ثلاثة وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير " موزعاً على ٥٩,١٤٩,٨٤٦ سهم القيمة الاسمية للسهم ٠.٥ جنيهاً " فقط خمسون قرشاً مصرياً لا غير " ويظهر هيكل مساهمي الشركة على النحو التالي:

المساهم	عدد الأسهم	رأس المال المدفوع	نسبة المساهمة
محمد العزب سعد أحمد خطاب	٥,٥٣١,٦٧٩	٢,٧٦٥,٨٤٠	%٩,٣٥٣
عمر عبدالعزيز عطية بركه	٦,٢٢٣,٨٤١	٣,١١١,٩٢٠	%١٠,٥٢٢
مساهمون آخرون	٤٧,٣٩٤,٣٢٦	٢٣,٦٩٧,١٦٣	%٨٠,١٢٥
الإجمالي	٥٩,١٤٩,٨٤٦	٢٩,٥٧٤,٩٢٣	%١٠٠.٠٠٠

- وافقت الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٩-٤-٢٠٢٢ بزيادة رأس المال عن طريق توزيع اسهم مجانية من الأرباح المرحلة بمبلغ ٢,٩٥٧,٤٩٩ جنيهاً فقط اثنان مليون وتسعمائة وسبعة وخمسون الف واربعمئة وتسعة وتسعون جنيهاً مصرياً لا غير" موزع على عدد اسهم قدرها ٥,٩١٤,٩٩٨ سهم بقيمة اسمية ٠,٥٠ جنيهاً " فقط خمسون قرشاً مصرياً" ليصبح رأس المال ٣٢,٥٣٢,٤٢٢ جنيه " فقط اثنين وثلاثون مليون وخمسمائة واثنين وثلاثون الف واربعمئة واثنين وعشرون جنيهاً مصرياً" موزعاً على ٦٥,٠٦٤,٨٤٤ سهم القيمة الاسمية للسهم ٠,٥٠ جنيهاً " فقط خمسون قرشاً مصرياً" وتم الحصول على موافقة الهيئة العامة للاستثمار وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٢٢ وفي انتظار توزيع شركة مصر المقاصة.

(١٤) الضريبة المؤجلة:

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة الناشئة عن وجود بعض الفروق المؤقتة الناتجة عن اختلاف السنة الزمنية التي يتم فيها الاعتراف بقيمة الاصول والالتزامات بين كل من القواعد الضريبية المعمول بها وبين الاسس المحاسبية التي يتم اعداد القوائم المالية وفقاً لها هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المستخدمة والتي تم بها تحقق او تسوية القيمة الحالية لتلك الاصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة المستخدمة والسارية في تاريخ اعداد قائمة المركز المالي وتتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
التزام	التزام	الاصول الثابتة [الإهلاك المحاسبي - الإهلاك الضريبي] × ٢٢.٥ %
٣٩,٠٠٥	٣٨,٨٦٧	الضريبة المؤجلة عن الأعوام السابقة
٤٢٠,٢٩٥	٣٨١,٤٢٨	صافي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام
٤٥٩,٣٠٠	٤٢٠,٢٩٥	

(١٥) الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤٥٥,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠	دائنو ودائع مرافق
٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	دائنو حجز وحدات بنها
٩٩٥,٠٠٠	٥,٤٩٥,٠٠٠	دائنو حجز وحدات التجمع
٣٥٣,٢٧٢	٣٣٠,١٦١	ايرادات مقدمة
١١٧,٠١٨	١٠٨,٨٩٢	مصروفات مستحقة
٢٥,٧٦٨	١٢,٦٢٤	ضرائب كسب العمل
٦,٣٩٦,٠٦٠	١٠,٨٤١,٦٧٧	



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١٦) الإيرادات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٦٨,٨٨٣	١,٠٣٦,٧٠٥	إيرادات تأجير المبنى للبنك الأهلي المصري
-	١٠,٧٢٠,٠٠٠	عمارات التجمع ١
-	١,٩٤٥,٧٤٧	عمارات الكيان
٢٤٥٠,٠٠٠	١٠٠٠,٠٠٠	شقق بنها
١,٩٩٨,٨٢٢	-	عمارات العبور
<u>٥,٤١٧,٧٠٤</u>	<u>١٤,٧٠٢,٤٥١</u>	

(١٧) تكلفة الإيرادات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٢,٢٠٩	١٢٩,٦٨٤	اهلاك الأستثمار العقاري
-	١,٦٦٥,٧٤٧	عمارات الكيان
-	٩,٥٤٥,٥٨٨	عمارات التجمع ١
١,٩٩٨,٥٨٠	٦٠٠,٠٠٠	شقق بنها
٦٦٣,٢٩١	-	عمارات العبور
<u>٢,٧٥٤,٠٨٠</u>	<u>١١,٩٤١,٠٢٠</u>	

(١٨) مصروفات عمومية وإدارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٨٨,٢٠٠	٤٤٩,٨٨٦	مرتبات
٤٠,٥٣٩	٤٠,٠٢١	تأمينات إجتماعية
٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	اتعاب مهنية
٦,٢٢٧	٤,٤٥٤	مصروفات بنكية
٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	اتعاب محاماة
١٤,٣٨١	١٢,٩٨٨	تليفونات وكهرباء وغاز
١٥٩,٣٦٤	١٧٤,٢٣٦	رسوم
٢٧,٨٣٦	٤٧,٨٨٠	نشر وإعلانات
-	٣٥,٧٥٠	الراعي (سوليد كابيتال)
٢١٤,٤٦٥	١٧٤,٨٦٨	متنوعة
-	١٠,٠٠٠	صندوق حماية المستثمر
١٢,٣٨٤	٣٦,٧٥٦	المساهمة التكافلية
-	٦٩٦	ضرائب عقارية
<u>٧٢٩,٩٤١</u>	<u>١,٠٥٣,٥٣٥</u>	



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١٩) نصيب السهم من صافي الربح:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	صافي الربح
١,٢٤٧,٦٠٤	١,٢٥٧,٨٨٤	يقسم
٥٩,١٤٩,٨٤٦	٦٥,٠٦٤,٨٤٤	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,٠٢	٠,٠١٩	نصيب السهم من صافي الربح

(٢٠) الموقف الضريبي:

أولاً: الموقف من ضريبة الأرباح التجارية والصناعية:

- ١- تاريخ بداية نشاط الشركة طبقاً للبطاقة الضريبية ٠٧-٠٢-٢٠١١ م.
- ٢- الشركة لها ملف ضريبي تحت رقم (٠٠-٠٠-١٩٩-٢٨٥٣-٥) تابع لمأمورية مساهمة القاهرة.
- ٣- السنوات من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ تم صدور قرار إعادة الفحص وجارى فحص الشركة عن تلك السنوات.
- ٤- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠ جارى فحص الملف من قبل المأمورية المختصة.
- ٥- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية السنوية في المواعيد القانونية حتى آخر اقرار.

ثانياً : الموقف من ضريبة القيمة المضافة :

- ١- الشركة مسجلة بضرائب القيمة المضافة تحت رقم ٧٠٦-٠٦٠-٣٧٢ مأمورية ضرائب مبيعات مدينة نصر.
- ٢- والشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية الشهرية في مواعيدها القانونية وأخر إقرار تم تقديمه في شهر ١ - ٢٠٢٣.

ثالثاً: الموقف من ضريبة الخصم والإضافة:

- ١- الشركة منتظمة بالخصم والتوريد في المواعيد القانونية.
 - ٢- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى تاريخه.
- رابعاً: الموقف من ضريبة المرتبات والأجور (كسب العمل):
- ١- يتم عمل التسويات اللازمة في المواعيد القانونية.
 - ٢- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٩ تم الفحص وتم تسوية ورداد فروق الفحص مع مصلحة الضرائب.

خامساً: الموقف من ضريبة الدمغة:

- ١- الشركة ملتزمة في سداد ضريبة الدمغة المستحقة عليها.
- ٢- لم يتم فحص حسابات الشركة من بداية النشاط وحتى تاريخه.

رئيس مجلس الإدارة

محمد العزب سعد أحمد خطاب


العضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف