



شركة المجموعة المصرية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات عليها



شركة المجموعة المصرية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات عليها

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	٤-٣
قائمة المركز المالي	٥
قائمة الدخل	٦
قائمة الدخل الشامل	٧
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	٨
قائمة التدفقات النقدية	٩
الإيضاحات والسياسات المتممة للقوائم المالية	٣١-١٠

Tarek El Khabbany & Co.

Public Accountants

TCG For Auditing & Accounting

56, Road 104, Maadi,

Cairo 11431, Egypt .

Telefax : (202) 5247400 / 5247300

طارق القباني وشركاة (محاسبون قانونيون)

تى سى جى للمحاسبة والمراجعة

٥٦ شارع ١٠٤ المعادى

القاهرة ١١٤٣١ مصر .

تليفاكس : ٥٢٤٧٣٠٠ / ٥٢٤٧٤٠٠ (٢٠٢)

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة المجموعة المصرية العقارية ش.م.م

راجعنا القوائم المالية لشركة المجموعة المصرية العقارية - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في الميزانية 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 وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً ووفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على الرقابة الداخلية ذات الصلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً وخالياً 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

تتحصر 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 تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة مؤثرة ، وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والأفصاحات في القوائم المالية ، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ولتقييم 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 رأى 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 وأننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لأبداء رأينا على القوائم المالية .

أساس الرأي المتحفظ

١- وفقا لما هو موضح تفصيلا في الإيضاح رقم (٣٦) من الإيضاحات المتممه للقوائم المالية الدورية ، فقد صدرت قرارات من وزير الاستثمار والتعاون الدولي ومن الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن تطبيق معايير المحاسبة المصري الجديدة ارقام (٤٧) و(٤٨) والخاصة بالادوات المالية والايراد من العقود مع العملاء علي الترتيب وذلك اعتبارا من أول يناير ٢٠٢١ ، ولم تقدم لنا الشركة دراسة تفيد قيامها بتطبيق او تحديد اثر تطبيق هذا المعيار علي القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعليه لم نتمكن من تحديد الآثار المترتبة التي قد تنتج عن تطبيق هذا المعيار خلال العام .

٢- يتضمن بند دائنون وارصدة دائنة أخري بقائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بند ارصدة دائنة أخري مبلغ ٥,٤٦٥,٤٤٠ يتمثل فيه في قيمة وديعة الصيانة المحصلة من حائزي الوحدات السكنية بغرض انشاء ودائع باحد البنوك للاستفادة من عائدها في الصرف علي مصروفات الصيانة والاستهلاكات العامة الخاصة لكل من (برج شارع البطل أحمد عبد العزيز) و (برج شارع شهاب) التي أنشأتها الشركة في سنوات سابقة ، مخالفة لما نصت عليه عقود بيع الوحدات ، هذا تقوم الشركة باستثمار مبالغ الودائع ضمن أموالها ، هذا ولم يتم تحديد سياسة واضحة للتصرف في عوائد هذه الوديعه ولم يتم الشروع في انشاء اتحاد شائخين لهذا البرج لتسليمه الوديعة الامر الذي يلزم معه تجنب قيمة الوديعة لحساب منفصل عن ارصده البنوك بالشركة .

الاستنتاج المتحفظ

وفيما ماعدا الآثار المترتبة علي الفقرات من رقم (١) الي رقم (٢) من اساس الراي المتحفظ اعلاه ، فمن راينا ان القوائم المالية المشار اليها اعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامه عن المركز المالي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية 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 الابيضاحات المتممه للقوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، من ان الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة قد قررت في اجتماعها المؤرخ ٢٨ ابريل ٢٠٢١ الاتي :

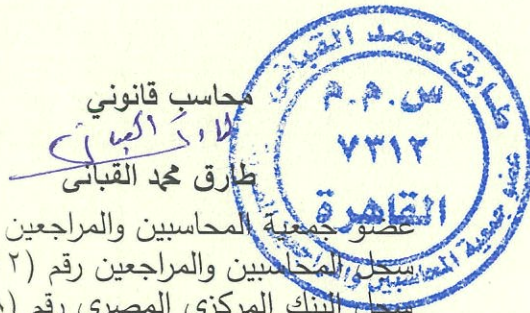
أ- ارجاء اخلاء طرف وبراء ذمة السادة رئيس واعضاء مجلس الإدارة السابق عن عام ٢٠٢٠.
ب- ارجاء اعتماد ما تم صرفه للسادة رئيس واعضاء مجلس الإدارة السابق من بدلات ومخصصات تم صرفها لهم خلال ٢٠٢١ والبالغة ٣٠٢ الف جنيه مدرجة ضمن المدينون والارصدة المدينة الاخرى .

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

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة علي وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

قامت الجمعية العادية بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢ بمخالفة الشروط الواجب توافرها في عضوية مجالس ادارات الشركات المساهمة بعدم جواز تواجد من حكم عليه بعقوبة جنائية أو جنحه طبقا للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وذلك فيما يخص السيد / علي محمود عبد اللطيف العضو المنتدب للشؤون المالية والادارية وذلك بالموافقه على استمراره في عضوية المجلس رغم وجود حكم استئناف ضده من محكمة القاهرة الاقتصادية .



عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٧٣١٢)
سجل البنك المركزي المصري رقم (٢٨٨)
سجل الجهاز المركزي للمحاسبات رقم (١٢٤٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢١١)

القاهرة في ٧ مايو ٢٠٢٣

قائمة المركز المالي

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح	الأصول غير المتداولة
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول الثابتة (بالصافي)
١١٨ ٦٠٣	٩٤ ٨٥٩	(٤)	شهادات بنك عودة - طويلة الأجل
٢ ٩٩٨ ٠٠٠	٢ ٩٩٨ ٠٠٠		استثمارات عقارية (بالصافي)
٦٣ ٠٦٩ ٦٣٥	٦٢ ٨٤٧ ٤٩٩	(٥)	استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٣٩ ٧٤٠ ٣٩٨	١٩ ٥٠٨ ٨١٩	(٦)	أصول ضريبية مؤجلة
١ ٦٤٦	-		إجمالي الأصول غير المتداولة
١٠٥ ٩٢٨ ٢٨٢	٨٥ ٤٤٩ ١٧٧		الأصول المتداولة
٣٩ ٦٦١ ٥٨٣	٢٩ ٧١٤ ٨٥١	(٨)	وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة
٣ ٢٩١ ٢٤٨	٨ ٧٨٩ ٥٢٢	(٩)	عملاء وأوراق القبض (بالصافي)
٥٨٣ ٨٩٧	٧٩١ ٦٦٠	(١٠)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي)
٩ ١٥٠ ٠٠٠	٨ ٦٠٠ ٠٠٠	(١١)	مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة
-	٢٠ ٨٥٤ ٠٠٠	(١٢، ٧)	مستحق لدى أطراف ذوي العلاقة (بالصافي)
٥٢٦ ٤٧٨	٥ ٨٧٦ ٤٩٠	(١٣)	استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٣ ٢١٣ ٢٠٦	١ ٠٥١ ٨١٢	(١٤)	نقدية بالبنوك والصندوق
١٥٩ ١٤١ ٤٨٨	٧٥ ٦٧٨ ٣٣٥		إجمالي الأصول المتداولة
	١٦١ ١٢٧ ٥١٢		إجمالي الأصول
٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٥)	حقوق الملكية والإلتزامات
٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	(١٦)	حقوق الملكية
(١٣ ٦٨٠ ٦٩٤)	(٢٢ ٩٦٦ ٩٦٣)		رأس المال المصدر والمدفوع
٢٩ ١٣٨ ٥٧٧	١٤ ٠٧٤ ٥٠٠		الاحتياطيات
(١٤ ٣٦٦ ٦٦٠)	١٢ ١٣٦ ٥٦٧		ناتج إعادة تقييم الإستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١١٨ ٧٦٩ ٨٤٦	١٢٠ ٩٢٢ ٧٢٧		أرباح مرحلة
			صافي ربح / (خسائر) العام
			مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
١ ٥٤٧ ١٦٣	٧٠١ ٠٥٣	(١٨)	قرض طويل الاجل
-	١ ١٠٢		التزامات ضريبية مؤجلة
١ ٥٤٧ ١٦٣	٧٠٢ ١٥٥		اجمالي الالتزامات غير المتداولة
٢٥ ٨١٢ ٨٥٧	٢٦ ٦٩٥ ٩٨٠	(١٩)	الالتزامات المتداولة
١ ٠٤٥ ٥٨٥	١ ٠٤٥ ٥٨٥	(١٨)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٠ ٦١١ ١٥٢	١٠ ٦١١ ١٥٢	(٢٠)	أقساط الفرض طويل الأجل المسنحة السداد خلال عام
٩٣٩ ٠٥٣	١ ٠٤٠ ٠٠١	(٢١)	مخصص المخطط
٤١٥ ٨٣٢	١٠٩ ٩١٢	(٢٢)	التزامات مكافأة نهاية الخدمة
٣٨ ٨٢٤ ٤٧٩	٣٩ ٥٠٢ ٦٣٠		أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط
٤٠ ٣٧١ ٦٤٢	٤٠ ٢٠٤ ٧٨٥		اجمالي الالتزامات المتداولة
١٥٩ ١٤١ ٤٨٨	١٦١ ١٢٧ ٥١٢		اجمالي الالتزامات
			اجمالي حقوق الملكية والالتزامات



الالتزامات غير المتداولة
قرض طويل الاجل
التزامات ضريبية مؤجلة
اجمالي الالتزامات غير المتداولة
الالتزامات المتداولة
دائنون وأرصدة دائنة أخرى
أقساط الفرض طويل الأجل المسنحة السداد خلال عام
مخصص المخطط
التزامات مكافأة نهاية الخدمة
أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط
اجمالي الالتزامات المتداولة
اجمالي الالتزامات
اجمالي حقوق الملكية والالتزامات

البيانات المالية المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

- تقرير الفحص المحدود "مرفق"

- التاريخ: ٧ مايو ٢٠٢٣

- العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

الاستاذ/علي محمود عبد اللطيف محجوب

العضو المنتدب

الاستاذ/عبد اللطيف محمود محجوب

رئيس مجلس الإدارة

الاستاذ/جمال عبد اللطيف محجوب

قائمة الدخل

إيضاح	من ٢٠٢٢/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	من ٢٠٢١/٠١/٠١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١
إيرادات النشاط	٣٠.١٨٨.٢١٠	١٢.٩٨٦.٣٤٥
بصاف اليه / يخصم منه		
أرباح وفوائد تقسيط تخميس العام	٣٢٦.٥٥٧	٤.٣٩٣.٥١
إيرادات النشاط	٣٠.٥١٤.٧٦٧	١٧.٠٢٥.٦٩٦
يخصم		
تكاليف النشاط	(١٢.٢٩٧.٠٢١)	(٣.٨٣١.١١٣)
مجمول الربح	١٨.٢١٧.٧٤٦	١٣.١٩٤.٥٨٣
إيرادات أخرى	٥.٤٣٢.٨٠٦	(٩.٧٤٦.٠٧٨)
مصروفات إدارية وعمومية	(٤.٤٨٣.٥٧٧)	(٤.١٩٢.٨٤٨)
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(١.٦١٤.٠٠٠)	(٨٧٣.٠٠٠)
مخصصات بخلاف الإهلاك		(١٢.٤٩٦.٣٤٩)
الأرباح (الخسائر) الناتجة من أنشطة التشغيل	١٧.٥٥٢.٩٧٥	(١٤.١١٣.٦٩٢)
بضاف اليه (يخصم منه)		
تكاليف تمويلية	(٢.٤٧٧.١٥٢)	(٣.١٤٩.٤٦٢)
إيرادات تمويلية	٢٤٨.٢٠٩	٣.١٦٨.٢٦٤
صافي الإيرادات / التكاليف التمويلية	(٢.٢٢٨.٩٤٣)	١٨.٨٠٢
صافي الربح / (الخسارة) قبل الضرائب	١٥.٣٢٤.٠٣٢	(١٤.٠٩٤.٨٩٠)
ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة		
ضريبة الدخل	(٣.١٨٤.٧١٧)	(١.٠٢١.٧٣٠)
(مصروف) / ربح الضريبة المؤجلة	(٢.٧٤٨)	٧٤٩.٩٦٠
صافي ربح / (خسارة) العام بعد الضرائب	١٢.١٣٦.٥٦٧	(١٤.٣٦٦.٦٦٠)
التنصيب الأساسي للسهم في الأرباح / (الخسائر)		
(جنيه ١٧ المصمم)	٠,٠٣ جم	(٠,٠٤) جم

الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة تعتبر جزءاً متكاملاً للقوائم المالية السنوية وتقرأ معها .

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
العضو المنتدب
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ جمال عبد اللطيف محجوب

الأستاذ/ عبد اللطيف محمود محجوب

الأستاذ/ علي محمود عبد اللطيف محجوب

قائمة الدخل الشامل

من ٢٠٢١/٠١/٠١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٢/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح
(١٤ ٣٦٦ ٦٦٠)	١٢ ١٣٦ ٥٦٧	صافي أرباح / (خسائر) العام بعد الضرائب
(١٣ ٦٨٠ ٦٩٤)	(٩ ٢٨٦ ٢٦٩)	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك من خلال قائمة الدخل الشامل
(٢٨ ٠٤٧ ٣٥٤)	٢ ٨٥٠ ٢٩٨	إجمالي الدخل الشامل عن العام



رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ جمال عبد اللطيف محجوب

جمال عبد اللطيف محجوب

العضو المنتدب

الأستاذ/ عبد اللطيف محمود محجوب

عبد اللطيف محمود محجوب

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

الأستاذ/ علي محمود عبد اللطيف محجوب

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

الإجمالي	صافي ربح / (خسارة) العام	أرباح مرحلة	نتائج إعادة تقييم الاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	الإحتياطات	رأس المال المصدر والمدفوع
جنيه مصري ١٤٦٨١٧٢٠٠	جنيه مصري ١٦٠٢٦٢٢٧	جنيه مصري ١٣٩١٣٦٦١	جنيه مصري	جنيه مصري ٣٦٨٧٧٣١٢	جنيه مصري ٨٠٠٠٠٠٠٠
	(١٦٠٢٦٢٢٧)	(٨٠١٣١١)		٨٠١٣١١	
	(١٦٠٢٦٢٢٧)	١٥٢٢٤٩١٦		٨٠١٣١١	
(١٤٣٦٦٦٦٠)	(١٤٣٦٦٦٦٠)				
(١٣٦٨٠٦٩٤)			(١٣٦٨٠٦٩٤)		
(٢٨٠٤٧٣٥٤)	(١٤٣٦٦٦٦٠)		(١٣٦٨٠٦٩٤)		
١١٨٧٦٩٨٤٦	(١٤٣٦٦٦٦٠)	٢٩١٣٨٥٧٧	(١٣٦٨٠٦٩٤)	٣٧٦٧٨٦٢٣	٨٠٠٠٠٠٠٠
١١٨٧٦٩٨٤٦	(١٤٣٦٦٦٦٠)	٢٩١٣٨٥٧٧	(١٣٦٨٠٦٩٤)	٣٧٦٧٨٦٢٣	٨٠٠٠٠٠٠٠
	١٤٣٦٦٦٦٠	(١٤٣٦٦٦٦٠)			
(٦٩٧٤١٧)	١٤٣٦٦٦٦٠	(١٥٠٦٤٠٧٧)			
(٦٩٧٤١٧)	١٤٣٦٦٦٦٠				
١٢١٣٦٥٦٧	١٢١٣٦٥٦٧		(٩٢٨٦٢٦٩)		
(٩٢٨٦٢٦٩)	١٢١٣٦٥٦٧		(٩٢٨٦٢٦٩)		
٢٨٥٠٢٩٨	١٢١٣٦٥٦٧	١٤٠٧٤٥٠٠	(٢٢٩٦٦٩٦٣)	٣٧٦٧٨٦٢٣	٨٠٠٠٠٠٠٠
١٢٠٩٢٢٧٢٧	١٢١٣٦٥٦٧				

الإيضاحات والنسب المئوية المرفقة تعتبر جزءاً متما للقوائم المالية الدورية وتقرأ معها.

رئيس مجلس لإدارة

الأستاذ/ جمال عبد الناطيف محجوب

العضو المنتدب

الأستاذ/ عبد الناطيف محجوب

العضو المنتدب لشئون المالية والإدارية

الأستاذ/ علي محمود عبد اللطيف محجوب

قائمة التدفقات النقدية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح
جنية مصري	جنية مصري	
(١٤ ٠٩٤ ٨٩٠)	١٥ ٣٢٤ ٠٣٢	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		صافي ربح (خسارة) العام قبل الضريبة
		تسويات
٦٧ ٧٤٩	٢٥ ٧٧٥	(٤) إهلاك الأصول الثابتة
١٠ ٥٠٠ ٠٠٠		مخصصات مكونة
١ ٩٠٦ ٣٤٩		الإضمحلال في مدينون متنوعون
١٧٢ ٤٠١	١٨٣ ٢٨٥	مزايا العاملين
٢٧١ ٤٣٠	٢٧١ ٤٦٠	(٢٤) إهلاك الاستثمار العقاري
(١ ١٧٦ ٩٦١)	١٥ ٨٠٤ ٥٥٢	
		التغير في بنود راس المال العامل
٢ ١٧٦ ٦٧٣	٩ ٩٤٦ ٧٣٢	وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة
٤ ٩٠٣ ٥٠٨	(٥ ٤٩٨ ٢٧٤)	العملاء واوراق القبض
(٨٧٧)	(٢٠٧ ٧٦٣)	مدينون وارصدة مدينة أخرى
٠	(٢٠ ٨٥٤ ٠٠٠)	مستحق من أطراف ذوي العلاقة
٥٠٠ ٠٠٠	٥٥٠ ٠٠٠	مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة
(٤ ٠٣٩ ٣٥٤)	(٣٠٥ ٩٢٠)	أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط
(٩ ٦٩٧ ٦٤٧)	٢ ٨٧٩ ٠٦٨	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
(١٤٦ ٩١٩)	(٨٢ ٣٣٧)	المسدد من التزامات مكافأة نهاية الخدمة خلال العام
(٧ ٤٨١ ٥٧٧)	٢ ٢٣٢ ٠٥٨	صافي التدفقات النقدية المتاحة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٦٦ ٨٨٨)	(٢ ٠٣١)	مدفوعات لاقتناء أصول ثابتة
(٢ ٩٩٨ ٠٠٠)		مدفوعات لاقتناء شهادات بنك عودة
(٥٣ ٤٢١ ٠٩٢)	(٨٠٩ ٢٥٩)	مدفوعات / مقبوضات لاقتناء استثمارات في أوراق مالية
٤٤ ٤٩٣ ٤٨٢		المحصل من بيع الاستثمارات في اذون الخزانة
(١ ٥٥٥)	(٤٩ ٣٢٤)	مدفوعات لاقتناء استثمار عقاري
(١١ ٩٩٣ ٤٧٤)	(٨٦٠ ٦١٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) المتاحة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٢ ٥٩٢ ٧٤٨	(٨٤٦ ١١٠)	المحصل / المسدد من القرض طويل الاجل واقساطه المستحقة
		توزيعات أرباح
٢ ٥٩٢ ٧٤٨	(٨٤٦ ١١٠)	صافي التدفقات النقدية المتاحة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(١٦ ٨٨٢ ٣٠٣)	٥٢٥ ٣٣٤	صافي التغير في النقدية بالبنوك والصندوق خلال العام
١٧ ٤٠٨ ٧٨١	٥٢٦ ٤٧٨	النقدية بالبنوك والصندوق في أول العام
٥٢٦ ٤٧٨	١ ٠٥١ ٨١٢	النقدية بالبنوك والصندوق في آخر العام

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

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

١. نبذة عن الشركة

- تأسست شركة المجموعة المصرية العقارية " شركة مساهمة مصرية " بتاريخ ١ فبراير ١٩٨١ بنظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والذي حل محله القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ولائحته التنفيذية والمسنبل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والمسنبل 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 والتوصية بالاسهم وذات المسؤولية المحدودة كذلك قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- يقع مقر الشركة الرئيسى فى ٢٢ شارع السد العالى - ميدان فينى الدقى - الجيزة .
- الشركة مسجلة فى البورصة المصرية بكود AREH.CA
- اعتمد مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٣ القوائم المالية السنوية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 مبانى خدمية ومرافق كالجراجات والمحلات ودار حضانه وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م٢ وذلك للتملك وفقاً للمعوابط المقررة للهيئة كما يجوز للشركة القيام بتأجير الوحدات وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- نشاط التأجير التمويلى طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ .
 - إنشاء الفنادق والمشروعات والقرى السياحية .
 - مزاوله نشاط المقاولات العمومية بكافة أنواعها لنفسها أو لصالح الغير .
- ويجوز 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 للاستثمار .

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 الإلتزام 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

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقدير والافتراضات التى تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها فى 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 فى التقديرات المحاسبية فى الفترة التى يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو فى 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 الأصول.



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 مفردة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن نسوى 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 تمت مؤخراً أو والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية. أو استخدام أسلوب التفاضل، القدرة المخصصة أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصصة 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 وشروطها

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

١.٣ المعاملات بالعملات الأجنبية

تمتلك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها إلى 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 الآخر للالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية لمخاطر 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 مخصراً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال. تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخدمات 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 منفصلة 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 الافتناء

يتم الاعتراف، بتكلفة لإحلال 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:

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 نطلب الأمر ذلك.

بيان الأصل	العمر الإنتاجي (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 أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة 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 اقل ونحدد التكلفة علي أساس حاصل صرب 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 مطروحا منه التكاليف التقديرية للاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.



٧.٣ النفدية وما في حكمها

تتضمن النفدية وما في حكمها أرصدة النفدية 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 النفدية.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨.٣ الاستثمارات في شركات تابعة

الشركات التابعة هي المشات التي يكون للشركة المستمرة فيها القدرة علي التحكم في سياستها المالية والتشغيلية ويفترض وجود تلك القدرة بامتلاك أكثر من نصف حقوق التصويت الخاصة بالشركة المستمرة 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 ذوى العلاقة

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

١٠.٣ موردين 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 المشنقة

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 عن 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 توقيات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر 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 الأصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال. إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فإنه 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 للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الاخر والمجموعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الارباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجموعة المستبعد من حقوق الملكية والمعتترف به في الارباح او الخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١.٣ اضمحلال (تابع)

عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين موبوءة كماتاحة للبيع في ايه فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية يحدث 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 موبوء كماتح للبيع في الارباح او الخسائر.

د. الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الاصول الحيوية، الاستثمارات العقارية، المخزون، والاصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنويا.
لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الاصول معا الي أصغر شركة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الاصول الاخرى او مجموعات الاصول وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتتية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.
القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاسخدامية ايهما أكبر، القيمة الاسخدامية 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 الإستردادية.
يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال في الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الاصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.
لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الاخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال 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 الاضمحلال وتحميله 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، خلافا، فترات مالية سابقة

١٣.٣ الاستثمارات المالية - في أدون الخزانة

تثبت الاستثمارات في أدون الخزانة القابلة للخصم لدى البنك المركزي بالقيمة الاسمية كما ثبتت خصم الإصدار على هذه الأدون بالدفاتر ببند دائنون وحسابات دائنة أخرى، وتظهر أدون الخزانة بقائمة المركز المالي قيمتها 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 واذا كان الاثر جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقد 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 السوابقات المحاسبية المطبقة (تابع)

٥.٣ 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 ونصيب الأسهم المشتراة كأسهم خزانة وتظهر مخصومة من إجمالي حقوق 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 مسنوي توزيعات الأرباح للمساهمين. لا توجد أية تغيرات 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، فبتم عرض القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل. ويتم قياس القروض والتسهيلات الانتمائية ذات الفائدة بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة الى 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 ويرجع الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن المصروفات التمويلية في قائمة الدخل.

١٧.٣ تحقق الإيراد

يتحقق الإيراد لوحدات المبيعة ويتم الاعتراف به علي 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 والمناافع والعوائد الأساسية لمالكية الوحدة المبيعة الي العميل طبقاً لشرط التعاقد.
٢- لا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية او الرقابة الفعالة علي الوحدات المبيعة.

٣- يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق.

٤- يتوافق المنافع الاقتصادية المصاحبة لعملية البيع الي الشركة

٥- يمكن تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها او 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 الإبتدائية والتسليم للعميل علي ان يتم تخفيض مبيعات الفترة المالية بقيمة أرباح الأقساط المؤجلة الخاصة بتلك المبيعات وإثباتها ضمن الأرصدة الدائنة (أرباح أقساط مؤجلة) حيث ان :

١- جميع مخاطر ومنافع والعوائد الأساسية لمالكية الوحدة المبيعة تنتقل الي المشتري اما نقل الملكية فلا ينتقل للمشتري الا بعد سداد كافة الأقساط المستحقة.

٢- طبقاً للعقود المحررة مع العملاء يحق للشركة فسخ التعاقد في حالة عدم اكتمال سداد كافة الأقساط المستحقة.

٣- يتم إثبات فوائد التقسيط عند إثبات بيع الوحدة السكنية ضمن الأرصدة الدائنة (فوائد تقسيط مؤجلة).

٤- يتم إثبات ما يخصر الفترة من أرباح الأقساط المؤجلة طبقاً لما تم سداده من أقساط للوحدات المبيعة خلال السنوات السابقة.

٥- يتم إثبات فوائد تقسيط الوحدات المبيعة خلال السنوات السابقة في تاريخ استحقاقها خلال الفترة المالية طبقاً لاساس الاستحقاق.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣.١ تحقق الإيراد (تابع)

ج. إيرادات الخدمات
يتم إثبات إيرادات الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

د. الإيراد التأجيلي
تسجل إيرادات علي أساس القسط الثابت علي مدي فترة الإيجار.

هـ. التوزيعات
يتم الاعتراف بإيراد 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 الفرق بين سعر البيع و قيمتها الدفترية في تاريخ البيع.

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

٣.١٨ 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 و كالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع ولا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

٣.١٩ 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 المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً كإصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نفدي. 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 أحذا في الاعتبار قرار مجلس إداره الشركة بجلسته المورحه ٢٨ / ٨ / ٢٠١٦ بتحديد الحد الأقصى لمكافأة نهاية الخدمة بمبلغ ٥٥ ألف جنية .

٣.٢٠ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة 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 الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

ب- ١- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترة السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترة 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 الا 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 والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

الاعتراف الأولي بالشهرة،

أو الاعتراف الأولي بالأصل، أو الالتزام للعملية التي:

١- ليست تجميع الأعمال.

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

الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص 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 مقاصد 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 مبنية 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 مبنية 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 وأدوات 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 ومناافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومناافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحوّل، على أن تعترف فقط كأصل أو التزام بالناتج عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣.٣ الأدوات المالية (تابع)

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.
يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والالتزام مالي وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة حاليا الحق القانوني القابل للفاذ 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 او الخسائر

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

القروض والمديونيات

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار 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 او اصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الأصول يتم اعادة تبويب الأرباح او الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الاخر سابقا الى الأرباح او الخسائر.

ج. الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر إذا تم تبويبه كالالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح او الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة اي مصروف فوائد في الأرباح او الخسائر.
الالتزامات المالية غير المشتقة الاخر يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصصا منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار 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 الاخر. ويتم تجميعها في احتياطي تغطية المخاطر. اي جزء غير فعال من التغير في القيمة العادلة يتم الاعتراف به مباشرة ضمن الأرباح او الخسائر.

٣.٤ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.



٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

بيان

التكلفة

في ١ يناير ٢٠٢٢

الأضافات خلال الفترة

الاستبعادات خلال الفترة

في ٣١- ديسمبر ٢٠٢٢

الأهلاك:

مجموع الأهلاك في أول يناير ٢٠٢٢

أهلاك العام

أهلاك الاستبعادات

مجموع الأهلاك ٢٠٢٢/ ١٢/ ٣١

صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٢/ ١٢/ ٣١

صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢١/ ١٢/ ٣١

عقارات

(جنيه مصري)

أثاث ومفروشات

(جنيه مصري)

سيارات

(جنيه مصري)

معدات مكتبية

(جنيه مصري)

تجهيزات مقر الشركة

جنيه مصري

عدد وأدوات

(جنيه مصري)

الإجمالي

(جنيه مصري)

١٢٠.٠٠٠

٤٢٦.١٣٤

٣٥٠.٠٠٠

٧٠٤.٢٠٩

٤٤٠.٣٧٠

٢٦٠.٠٣٨

٢.٣٠٠.٨٨١

١٥٣١

٥٠

٢.٣٠١

١٢٠.٠٠٠

٤٢٦.١٣٤

٣٥٠.٠٠٠

٧٠٥.٧٤٠

٤٤٠.٣٧٠

٢٦٠.٠٣٨

٢.٣٠٢.٨٨٢

٧٩.٢٠٠

٤٢١.٢٩٢

٣٥٠.٠٠٠

٦٤٤.٨٣٤

٤٤٠.٣٧٠

٢٤٦.٥٥٢

٢.١٨٢.٢٤٨

٢.٤٠٠

٩٩٨

١٧.٩٩٠

١٧.٩٩٠

٤.٣٨٧

٢٥.٧٧٥

٠

٠

٠

٠

٠

٠

٠

٨١.٦٠٠

٤٢٢.٢٩٠

٣٥٠.٠٠٠

٦٦٢.٨٢٤

٤٤٠.٣٧٠

٢٥٠.٤٣٩

٢.٢٠٨.٠٢٣

٣٨.٤٠٠

٣.٨٤٤

٤٢.٩١٦

٤٢.٩١٦

٩.٦٥٩

٩٤.٨٥٩

٤٠.٨٠٠

٤.٨٤٢

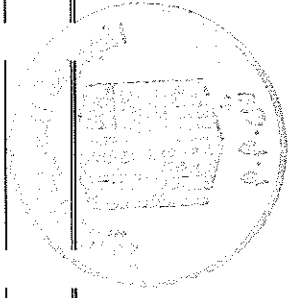
٥٩.٣٧٥

٥٩.٣٧٥

٠.٣٥٨٦

١١٨.٦٠٣

١١٨.٦٠٣



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
إضافات، العام		٤٩ ٣٢٤	٤٩ ٣٢٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٤ ٢٤٢ ٢٨٠	١٣ ٦٥٥ ٥٤٣	٦٧ ٨٩٧ ٨٢٣
مجمع الاهلاك			
في أول يناير ٢٠٢٢		٤ ٧٧٨ ٨٦٤	٤ ٧٧٨ ٨٦٤
اهلاك العام		٢٧١ ٤٦٠	٢٧١ ٤٦٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٥ ٠٥٠ ٣٢٤	٥ ٠٥٠ ٣٢٤
صافي تكلفة الاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٤ ٢٤٢ ٢٨٠	٨ ٦٠٥ ٢١٩	٦٢ ٨٤٧ ٤٩٩
صافي تكلفة الاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٥٤ ٢٤٢ ٢٨٠	٨ ٨٢٧ ٣٥٥	٦٣ ٠٦٩ ٦٣٥

- بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر مبلغ ١٢٣ مليون جنيه.

- يتضمن الاستثمار العقاري العقارات التالية والتي تم الاستيلاء عليها بمعرفة السيدين عمرو وهشام النشترتي المسؤولين السابقين عن الإدارة التنفيذية للشركة عن السنوات قبل ٢٠٠٢ وقد اقامت الشركة ضد السيد هشام النشترتي دعوى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٠٥ كلي ايجارات جنوب القاهرة لاثبات حقها في هذه العقارات استنادا لحقها طرف المذكورين وقد قضى فيها بعدم قبول الدعوى لعدم وجود أصول مستندات الملكية لهذه العقارات بيد الشركة او توافر ما يثبت ملكية الشركة لهذه العقارات، هذا ومازالت الشركة تحاول اثبات احقيتها 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 المنزه بالرمالك
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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦ ٢٩٤ ٤٩٦	٢٥ ٣٣٩ ٨٥٨	تكلفة اقتناء اسهم شركة "زهراء المعادي" من البورصة
٢٦ ٧٢٤ ٨٨٢		تكلفة اقتناء اسهم شركة "رواد السياحة" من البورصة
٤٠١ ٧١٤		تكلفة اقتناء اسهم شركة "الإسماعيلية للتطوير" من البورصة
٥٢ ٤٢١ ٠٩٢	٢٥ ١٢٩ ٨٥٨	إجمالي قيمة الإستثمارات في أوراق مالية
(١٣ ٦٨٠ ٦٩٤)	(٥ ٨٣١ ٠٣٩)	صافي التغير في القيمة العادلة للاسهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك من خلال الدخل الشامل
٣٩ ٧٤٠ ٣٩٨	١٩ ٥٠٨ ٨١٩	القيمة العادلة للاسهم في ٣١ ديسمبر 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 أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة التابعة كنتيجة لوفاة بعضهم وتواجد البعض الاخر 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 والمؤقت من هيئة الاستثمار بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٨ كما تم التاخير بالسجل التجاري للشركة التابعة بأعضاء المجلس المشار اليه. وهذا وقد قامت الشركة باقتال كامل قيمة الاستثمار في قائمة الدخل عن عام ٢٠٠٤.

٨. وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٠.٥٦٣	٣٤٠.٥٦٣	وحدات تامة ببرج ش. شهاب
٢٢٧٤.٥١٠	٢٣٣٦.٠٧٥	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	١٣.١٦٦.٧٤٠	وحدات تامة ببرج ش. المنتزه
٣٩.٦٦١.٥٨٣	٢٩.٧١٤.٨٥١	إجمالي وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة

* بالإشارة الى الايضاح رقم (١٠) بخصوص قرار النيابة العامة في هذا الشأن فإنه جاري اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة نحو تسجيل هذه الوحدات بالشهر العقاري

٩. عملاء وأوراق قبض (بالصافي)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	العملاء
١٢.٠٦٧.٠٢٩	١٢.٠٧٢.٧٩٣	يخصم
(١١.٧٩٣.٦٨٥)	(١١.٧٩٣.٦٨٥)	الاضمحلال في قيمة العملاء واوراق القبض
٢٧٣.٣٤٤	٢٧٩.١٠٨	العملاء بالصافي
٤.٦٩٨.٤٥٣	١٠.٩٢٦.٥١٣	أوراق قبض
(١.٦٨٠.٥٤٩)	(١.٦٨٠.٥٤٩)	يخصم
	(٧٣٥.٥٥٠)	الاضمحلال في قيمة العملاء واوراق القبض
٣.٠١٧.٩٠٤	٨.٥١٠.٤١٤	القيمة الحالية لأوراق القبض
٣.٢٩١.٢٤٨	٨.٧٨٩.٥٢٢	أوراق القبض بالصافي
		إجمالي صافي عملاء و أوراق قبض

١٠. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مدينون متنوعون
١.٩٩٦.٠٠٢	٢.٢٢١.٢٨٨	يخصم
(١.٩٠٦.٣٤٩)	(١.٩٠٦.٣٤٩)	الاضمحلال في قيمة بعض ارصدة المدينون المتنوعون
٨٩.٦٥٣	٣١٤.٩٣٩	رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين**
٣٠.٢٠٠٠	٣٠.٢٠٠٠	مصرفات مدفوعة مقدما
١٤.٥٥٠	١٥.٨١١	إيرادات مستحقة
٥.٧٢٩	٥.٧٢٩	مصلحة الضرائب - أرصدة مدينة
١٧١.٩٦٥	١٥٣.١٨١	إجمالي مدينون و أرصدة مدينة أخرى (بالصافي)
٥٨٣.٨٩٧	٧٩١.٦٦٠	

* يتمثل الرصيد المدين للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين في ٣١ ديسمبر 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	٢٠٢٢/١٢/٣١	صافي قيمة مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة
جنيه مصري ٩١٥٠.٠٠٠	جنيه مصري ٨٦٠٠.٠٠٠	

- اضطرت 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 نهاية الأموال العامة العليا بالأم السيد عمرو أمين النشترتي بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة بسداد قيمة بعض من هذه المخالفات باجمالي مبلغ ١٨.٥ مليون جنيه وقد سدد المذكور جزئيا لحساب الشركة طرف النيابة العامة بمبالغ نقدية واصول عينيه ولكن الشركة تمسكت بسداد اجمالي المبلغ نفدا. وتجدر الإشارة الي قيام الشركة برفع دعوي التعويض ضد السيد هشام النشترتي 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 تسوية الرصيد المدين والرصيد الدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والإبقاء علي الرصيد المدين والبالغ ٢٧.٥ مليون جنيه وفقا لقرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢ مايو ٢٠١٩ بالموافقة علي المعالجة المحاسبية لبنود الرصيد المدين والدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والشركة مستمرة 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. مستحق لدى أطراف ذوي العلاقة (بالصافي)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري - شركة تابعة
جنيه مصري ٦٣١ ٦٨٤	جنيه مصري ٦٣١ ٦٨٤	
	٢٠ ٨٥٤.٠٠٠	شركة تارجيت للاستثمار العقاري - شركة تابعة
		يخصم
(٦٣١ ٦٨٤)	(٦٣١ ٦٨٤)	الاضمحلال في قيمة الرصيد المدين للشركة التابعة
--	٢٠ ٨٥٤.٠٠٠	إجمالي مستحق لدى اطراف ذوي العلاقة (بالصافي)

- يمثل 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.
- يمثل بند مستحق لدى أطراف ذات علاقة بقيمة قدرها ٢٠,٨٥٤.٠٠٠ جنيه مصري في قيمة الدفعات المقدمة التي قامت الشركة بسدادها لشركة تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحية ش.م.م. اشراء مجموعة من العقارات. وذلك بناء علي قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٢-٨-٢٠٢٢ والذي وافقت علي الترخيص لمجلس الإدارة بإبرام عقود معارضة مع شركة تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحية ش.م.م. دون تحديد قيم هذه الأصول ولحين صدور تقرير التقييم من قبل مكتب تقييم معتمد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
- كما قررت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣٠-٣-٢٠٢٣ الموافقة علي إبرام عقود معارضة مع شركة تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحية ش.م.م. لشراء أصول بقيمة اجمالية ١٥٢,٣٠٦,٥٩٢ جنيه مصري في ضوء تقرير التقييم المؤرخ من قبل الممثلين الماليين BDO وبالتالي يصبح المستحق الي اطراف ذات علاقة في مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١٣١,٤٥٢,٥٩٢ جنيه مصري بناء علي عقود الشراء الابتدائية المعتمدة في هذا التاريخ وجاري تسجيل هذه العقود في الشهر العقاري .

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	تكلفة اقتناء اسهم شركة "ليكو" من البورصة
جنيه مصري	جنيه مصري	
	٦ ٨٥٧ ٥٦٩	إجمالي قيمة الإستثمارات في أوراق مالية
	٦ ٨٥٧ ٥٦٩	صافي التغير في القيمة العادلة للاسهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٠.٠٠٠	(٩٨١ ٠٧٩)	وذلك من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر
	٥ ٨٧٦ ٤٩٠	القيمة العادلة للاسهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤. النقدية بالبنوك والصندوق

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٤٩ ٢٧٢	٥١٨ ١٢٧
٧٧ ٢٠٦	٥٣٣ ٦٨٥
٥٢٦ ٤٧٨	١ ٠٥١ ٨١٢

بنوك - حسابات جارية *
نقدية بالصندوق
إجمالي النقدية بالبنوك والصندوق

١٥. رأس المال

رأس المال المرخص به

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري.

رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ ٨٠ مليون جنيه موزعاً على ٤٠ مليون سهم اسمي بقيمة اسمية جنيه للسهم. هذا ووفقاً لقرار الجمعية العامة المؤرخ ٢٨ فبراير ٢٠٢١ والمؤنق بتاريخ ٢١ أبريل ٢٠٢١ تم الموافقة على تجزئة السهم الأصلي الواحد إلى عشرة أسهم ومن ثم زيادة عدد الأسهم من ٤٠ مليون سهم إلى ٤٠٠ مليون سهم اسمي نقدي وتخفيض القيمة الاسمية للسهم من جنيهان للسهم إلى ٢٠ قرش للسهم. وقد تم التأشير بما تقدم بالسجل التجاري للشركة. فيما يلي بيان بالمساهمين الحائزين لنسبة ٥% فأكثر من أسهم رأس مال الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وفقاً للبيانات الواردة من شركة مصر للمقاصة

اسم المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية جنيه مصري	نسبة المساهمة %
ايمن احمد عبدالمنعم حسن	٣٩ ٢٩٤ ٠٠٢	٧ ٨٥٨ ٨٠٠	٩.٨٢%
احمد فاروق احمد عبد اللطيف	٣١ ٥٨١ ٠٠٣	٦ ٣١٦ ٢٠١	٧.٩٠%
احمد ايمن احمد عبدالمنعم	٣٠ ٢٧٢ ٢٦١	٦ ٠٥٤ ٤٥٢	٧.٥٧%
محمود حسن حاب الله حسان	٢٩ ٧٨٥ ٠٠٠	٥ ٩٥٧ ٠٠٠	٧.٤٥%
احمد جلال حامد سيد احمد	٢٢ ٠٨١ ٤٥٨	٤ ٤١٦ ٢٩٢	٥.٥٢%
علي محمود عبداللطيف محجوب	٢١ ٩٧٧ ٢٤٨	٤ ٣٩٥ ٤٥٠	٥.٤٩%
خلفان فرج محمد مسعود المحيري	١٤ ٩٥٠ ٠٠٠	٢ ٩٩٠ ٠٠٠	٣.٧٤%
سامح محمود حسن جاب الله	١١ ٤٩٩ ١٠٣	٢ ٢٩٩ ٨٢١	٢.٨٧%
عمرو امين حمزه حامد النشوتي	١٠ ٣٣٢ ٤٥٠	٢ ٠٦٦ ٤٩٠	٢.٥٨%
عبداللطيف محمود عبداللطيف محجوب	٩ ١٥٠ ٩٠١	١ ٨٣٠ ١٨٠	٢.٢٩%
منار عبد العليم نواره	٨ ٩٠٠ ٠٠٠	١ ٧٨٠ ٠٠٠	٢.٢٣%
باقي المساهمين	١٧٠ ١٧٦ ٥٧٤	٣٤ ٠٣٥ ٣١٥	٤٢.٥٤%
	٤٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠.٠٠%

١٦. الاحتياطات

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٣ ٨٥٧ ٣٦٣	٣٣ ٨٥٧ ٣٦٣
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠
٨٢١ ٢٦٠	٨٢١ ٢٦٠
٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣	٣٧ ٦٧٨ ٦٢٣

احتياطي قانوني

احتياطي عام

احتياطي رأسمالي

اجمالي الاحتياطات

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



١٧. التسوية للوصول إلى معدل الضريبة الفعال

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(١٤ ٠٩٤ ٨٩٠)	١٥ ٣٢٤ ٠٣٢	بخصم:
(٢ ٨٠٢ ٠٢٢)	.	عوائد اذون خزانة
(١٦ ٨٩٦ ٩١٢)	١٥ ٣٢٤ ٠٣٢	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة

تسويات على الربح المحاسبي للوصول للوعاء الضريبي

١٠ ٥٠٠ ٠٠٠		تدعيم مخصص المطالبات
١ ٩٠٦ ٣٤٩		تدعيم الاضمحلال في المدينون المتوعون
	٩٨١ ٠٧٩	صافي التغير في القيمة العادلة للأوراق المالية من خلال الأرباح والخسائر
٢ ٦٢٧ ٧٧٤		رد فوائد مدينة
٦٧ ٧٥١	٢٥ ٧٧٥	الإهلاك المحاسبي
٨٧٣ ٠٠٠	١ ٦١٤ ٠٠٠	بدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
.	١ ٢٣٠ ١٩٣	إضافات أخرى لصافي الربح المحاسبي
(٩٢٢ ٠٣٨)	١٩ ١٧٥ ٠٧٩	الوعاء الضريبي

بخصم :

خصومات أخرى من إجمالي الربح الضريبي

	(٥ ٠٢٠ ٧٨٤)	
(٨ ٤٨٠ ٧٧٠)	.	الخسائر المرحلة
(٩ ٤٠٢ ٨٠٨)	١٤ ١٥٤ ٢٩٥	الوعاء الضريبي ربح / (خسارة)
%٢٢.٥٠	%٢٢.٥٠	سعر الضريبة
٠,٠٠	٣ ١٨٤ ٧١٧	ضريبة الدخل
٥٦٠ ٤٠٤	.	الضريبة على عوائد اذون الخزانة ٢٠%
٥٦٠ ٤٠٤	٣ ١٨٤ ٧١٧	ضريبة الدخل المحملة لقائمة الدخل
(٤ %)	% ٢٠.٧٨	معدل الضريبة الفعال

١٨. قرض طويل الأجل

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	القرض طويل الأجل
٢ ٥٩٢ ٧٤٨	١ ٧٤٦ ٦٣٨	بخصم
(١ ٠٤٥ ٥٨٥)	(١ ٠٤٥ ٥٨٥)	الاقساط المستحقة السداد خلال السنة المالية التالية (مدرجة ضمن الالتزامات المتداولة)
١ ٥٤٧ ١٦٣	٧٠١ ٠٥٣	الجزء الطويل الاجل من القرض



١٩. دائنون وارصدة دائنة أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء ارصدة دائنة
٥٦٤ ٥٤٠	١ ٠٨٨ ٦٤٩	تامين ايجار وحدات مؤجرة
٨٤٣ ٥٢٠	١ ٢٠٧ ١١٩	دائنون متنوعون
١٥٤ ٩٠٩	١١٩ ٦٢٥	مصلحة الضرائب - ارصدة دائنة
٧ ٦٤٤ ١٢٣	١١ ٠٩٣ ٤٥٥	هيئة التأمينات الاجتماعية
٣٤ ٩١١	٣٠ ٨٨٨	ارصدة دائنة اخرى
٦ ٣١٣ ٠٣٩	٦ ٠٦٣ ٧١٢	مصرف، مصرف، مستحقة
٤٩٧ ٩٣٢	٢٠١ ٢٠١	شركات تداول اوراق مالية
٩ ٧٥٩ ٨٨٣	٦ ٨٨٦ ٩٩٥	إجمالي دائنون و ارصدة دائنة أخرى
٢٥ ٨١٢ ٨٥٧	٢٦ ٦٩٥ ٩٨٠	

٢٠. مخصص مطالبات

تتمثل حركة مخصص المطالبات خلال الفترة كالتالي :

الرصيد في	الرصيد في	البيان
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠١/٠١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات
١٠ ٦١١ ١٥٢	١٠ ٦١١ ١٥٢	إجمالي مخصص مطالبات
١٠ ٦١١ ١٥٢	١٠ ٦١١ ١٥٢	

٢١. التزامات مكافأة نهاية الخدمة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	التزامات مكافأة نهاية الخدمة
٩٣٩ ٠٥٣	١ ٠٤٠ ٠٠١	إجمالي التزامات مكافأة نهاية الخدمة
٩٣٩ ٠٥٣	١ ٠٤٠ ٠٠١	

- 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 جنيه .

٢٢. أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح مؤجلة
١٩٢ ٢٧٤	١٠٩ ٩١٢	فوائد التقسيط
٢٢٣ ٥٦٠	١٠٩ ٩١٢	إجمالي أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط
٤١٥ ٨٣٤	١٠٩ ٩١٢	



٢٣. إيرادات النشاط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٩ ١٣٥ ٥٠٠	٢٤ ٧٧٠ ٨١٦	أرباح بيع وحدات
١ ٠٣٨ ٢٣٥	٧٠٨ ٧٧٩	إيراد ايجار جراجات الأبراج
٢ ٨١٢ ٦١٠	٤ ٧٠٨ ٦١٥	إيراد ايجار وحدات وشبكات المحمول وماكينات الصرف الألى
١٢ ٩٨٦ ٣٤٥	٣٠ ١٨٨ ٢١٠	

٢٤. تكلفة النشاط

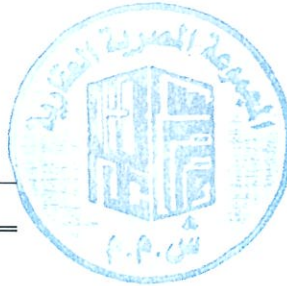
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢ ٨٦٢ ٢٤٢	١١ ٥٣٣ ١٩٠	تكاليف مبيعات وجارات
	٢٩٩ ٢٢٥	مصاريف تسويقية
١٦٤ ١٢٤	٢٠٠ ٣٨٣	تكاليف متنوعة
٢١٥ ١٢٠	٣٠٤ ٩٨١	تكلفة كهرباء المشروعات
٦٠ ٢٩٨	١١٦ ٨٢٠	تكلفة مياه المشروعات
٥٠١ ٤١٧	٦٦ ٦٥٩	تكلفة صيانة المشروعات
٢٧١ ٤٣٠	٢٧١ ٤٦٠	الاستهلاك في الإستثمار العقاري
	٧ ١٦٤	نثرات وإكراميات
١٢٠ ٠٠٠		شركة الإدارة
(٦٠ ٠٠٠)	(٢٠ ٧٥٣)	ضريبة عقارية المشروعات
(٣٠٣ ٥١٨)	(٤٨٢ ١٠٨)	قيمة خدمات محصلة
٣ ٨٣١ ١١٣	١٢ ٢٩٧ ٠٢١	

٢٥. إيرادات أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
	٢٠٦ ٣٩٦	عوائد أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
	٥ ٢٨٠ ٩٦٥	أ/ خ بيع أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(١٠ ١٩٨ ٠٨٣)	(٥٠٤ ٥٦٥)	أ/ خ بيع أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
	(٩٨١ ٠٧٩)	صافي التغير في القيمة العادلة للأوراق المالية من خلال الأرباح والخسائر
٤٥٢ ٠٠٥	١ ٤٣١ ٠٨٩	إيرادات متنوعة
(٩ ٧٤٦ ٠٧٨)	٥ ٤٣٢ ٨٠٦	

٢٦. مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢ ٤٤٧ ٠٦٩	٢ ٥٧٠ ٠٥٧	رواتب وأجور وما في حكمها
٢٦٥ ٢٥٦	٢٦١ ٦٨٧	مكافأة نهاية الخدمة
١٤٠ ٨٦٢	١٤١ ٣٢٤	مصروفات علاج
١٧١ ١٢٥	١٨٦ ٧٢٥	مصروفات اشتراكات هيئات حكومية
٦٧ ٧٥١	٢٥ ٧٧٥	مصروف الإهلاك
١٣٨ ٩٠٠	٩٤ ٣٠٠	أتعاب مهنية
١١١ ٨٥١	١٠٦ ٨٠٠	مصروفات دمغات ورسوم
١٣٥ ١٤٩	٩٩ ٨٧١	مرتبات عاملين بعقود
٣٣ ٢٧٠	٥٧ ٥٣٧	نثرات وإكراميات
١ ٥٥٤ ٦١٠	٩٢٩ ٥٠١	مصروفات متنوعة
٥ ٠٦٥ ٨٤٨	٤ ٤٨٣ ٥٧٧	



٢٧. مصروفات تمويلية

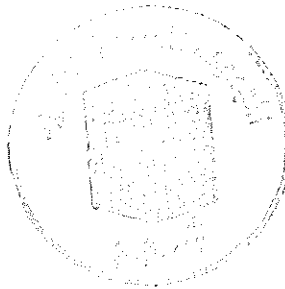
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٦٨ ٨١٣	١٩٩ ٤٧٥	فوائد ومصاريف قرض بنك عودة
٣ ٠٨٠ ٦٤٩	٢ ٢٧٧ ٦٧٧	فوائد على شراء أسهم بالبورصة
٣ ١٤٩ ٤٦٢	٢ ٤٧٧ ١٥٢	

٢٨. إيرادات تمويلية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	فوائد دائنة (ودائع وشهادات بنكية)
٣٦٦ ٢٤١	٢٤٨ ٢٠٩	عوائد اذون خزانة
٢ ٨٠٢ ٠٢٢		
٣ ١٦٨ ٢٦٣	٢٤٨ ٢٠٩	

٢٩. نصيب السهم في الارباح

من	من	صافي ربح / (خسارة) العام
٢٠٢١/٠١/٠١	٢٠٢٢/٠١/٠١	عدد الأسهم القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
حتى	حتى	نصيب السهم في صافي ربح / (خسارة) العام (جنيه/ سهم)
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٤ ٣٦٦ ٦٦٠)	١٢ ١٣٦ ٥٦٧	
٤٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	
(.٠٤)	٠.٠٣٠	



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 اضطرابات 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 الأصول والالتزامات ونتائج الاعمال بالقوائم المالية للشركة خلال العام الحالي والفترات التالية كما هو موضح بالايضاح المذكور اعلاه تقوم الشركة حاليا باتخاذ 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 آثار وقدرة الشركة على تحقيق خططها لمواجهة هذا الخطر وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي .

٣١. الموقف الضريبي

اولا: ضريبة شركات الأموال

السنوات ٢٠٠٤/١٩٩٩

قامت مأموريه ضرائب الاستثمار بالقاهرة بالمحاسنه 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 وأسهرت بسببه الفحص عن الناحية التالية:

- ١- وعاء ضريبه شركات الأموال بمبلغ ٧٢٣.٨ مليون جنيه.
- ٢- وعاء ضريبه القيم المنقول ٦٧ 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 الداخليه بالمأموريه وتم الوصول الى النتائج التاليه:-

- ١- إحواله وعاء مخلفات مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات بمبلغ ٥٣٧ مليون جنيه الى لجنة الطعن .
- ٢- تخفيض باقي وعاء شركات الأموال من مبلغ ١٨٦.٨ مليون جنيه الى مبلغ ٣٠.٥ مليون جنيه .
- ٣- إحواله جزء من وعاء ضريبه القيم المنقول بمبلغ ٤.٦ مليون جنيه الى لجنة الطعن .
- ٤- الموافقه على باقي وعاء القيم المنقول بمبلغ ٢.١ مليون جنيه.
- ٥- الاتفاق علي 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 بالاثبات وهو ما لم يتحقق فى هذا الشأن.
- ٢- قررت لجنة الطعن بتخفيض المبلغ من ١١٤ مليون جنيه الى المبلغ ٢٧.٩٤ مليون جنيه. علما بأن هذه المبالغ تم تحميلها على جارى المساهمين من قبل الشركة وهو ما تحقق 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 عاء ضريبة شركات الاموال وضريبة وعاء القيم المنقوله بحوالى مبلغ ٢٥ مليون جنيه وفقاً للقرار الصادر من لجنة الطعن. وقد قامت الشركة بالاعتراض على هذا القرار فى المواعيد القانونيه 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 فانه 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 تطبيقاً للمبدأ الذى ارسنه محكمه النقض أن نطاق الخصومه الضريبية يقتصر على طلبات الممول الطاعن وطلبات المأموريه فقط امام لجنة الطعن الضريبي 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 الدعوى ومن ثم يعد قضاء معدوما لصدوره فى غير خصومه. كما ان اللجنة تعدت اختصاصها طبقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وكذلك قاعده ان الطاعن لا يضار بطلانه .

وبالرجوع الى مذكره نيابه الاموال العامه فى الفحص رقم ٨٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر وارد الاموال عامه عليا والمقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق اموال عامه عليا المنضم لها اوراق القضية ٣٦٦٦ لسنة ٢٠٠٦ ج.ح المقيد برقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٠٦ حصر وارد اموال عامه عليا، 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 المنقوله المشار اليه والبالغ ٤٢.٥٨ مليون جنيه والذي قامت لجنة الطعن بزيادته عن الوعاء السابق تحديده بمعرفة شعبه الفحص الضريبي واللجنة الداخليه 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 ٢٠١٠/٢٠٢٢

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 حتى ٢٠١١/١٢/٣١

تم فحص الشركة عن هذه السنوات وتم سداد الضريبة بالكامل ولايستحق اية متأخرات ضريبية

السنوات من ٢٠١٢/٢٠٢٢

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 حتى 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 ٢٠٢٢
لم يتم اخطار الشركة بالفحص من قبل المأمورية بعد.

رابعاً : الضريبة العقارية

تقوم الشركة بسداد ضريبة العقارية المستحقة سنوياً بانتظام علي أي وحدة من وحدات ملك الشركة خاضعة لهذه الضريبة

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

تم استبعاد قيمة التسويات الضريبية عن سنوات سابقة من التغيير في الدائون والأرصدة الدائنة الأخرى والبالغة ٦٩٧ ألف جنيه المارج بقائمة التدفقات النقدية حيث، يمثل، معاملة غير نقدية تم، خلال العام

٣٤. إدارة المخاطر المالية

١.٣٤ عناصر المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعنادة 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

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

ب- مخاطر الائتمان

ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وودائع لدى البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بالموزعين 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 الأضمحلال الازم لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل العملاء لكل حالة على حده. فيما يلي نسبة الاضمحلال في قيمة ارصدة العملاء وأوراق القبض الي اجمالي المديونية:

البير	ان	إيضاح	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
عملاء وأوراق قبض	(٩)	جنيه مصري	٢٢ ٩٩٩ ٣٠٦	١٦ ٧٦٥ ٤٨٢
الاضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض	(٩)	جنيه مصري	(١٣ ٤٧٤ ٢٣٤)	(١٣ ٤٧٤ ٢٣٤)
نسبة الاضمحلال الي اجمالي مديونيات العملاء			%٥٨,٥	%٨٠

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 بخطط ائتمانية معززة متاحة. يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية في تاريخ المركز المالي -

البير	ان	إيضاح	القيمة الدفترية	سنة أو أقل
			جنيه مصري	جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
قرض طويل الاجل واقساطه المستحقة خلال عام	(١٨)		١ ٧٤٦ ٦٣٨	١ ٠٤٥ ٥٨٥
دائون وأرصدة دائنة أخرى	(١٩)		٢٦ ٦٩٥ ٩٨٠	٢٦ ٦٩٥ ٩٨٠
			٢٨ ٤٤٢ ٦١٨	٢٧ ٧٤١ ٥٦٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
قرض طويل الاجل واقساطه المستحقة خلال عام	(١٨)		٢ ٥٩٢ ٧٤٨	١ ٠٤٥ ٥٨٥
دائون وأرصدة دائنة أخرى	(١٩)		٢٥ ٨١٢ ٨٥٧	٢٥ ٨١٢ ٨٥٧
			٢٨ ٤٠٥ ٦٠٥	٢٦ ٥٨٥ ٤٤٢



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)

د- مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض الشركة لخطر التغير في أسعار الفائدة نتيجة لوجود فرض طويل الأجل، الفرض طويل الأجل بأسعار فائدة متغيرة. تتعرض 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:		إيضاح	
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	رقم	البين
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٤٩ ٢٧٢	٥١٨ ١٢٧	(١٤)	أصول مالية
--	--		بنوك - حسابات جارية
٤٤٩ ٢٧٢	٥١٨ ١٢٧		بنوك - ودائع لاجل

الالتزامات المالية

٢ ٥٩٢ ٧٤٨	١ ٧٤٦ ٦٣٨	(١٨)	فرض طويل الاجل
٢ ٥٩٢ ٧٤٨	١ ٧٤٦ ٦٣٨		
٠	٢ ٢٧٧ ٦٧٧	(٢٧)	فوائد علي شراء اسهم بالبورصة المصرية بالهامش بمعرفة شركات تداول الاوراق المالية

و- إدارة رأس المال

تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار 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 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 لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة العادلة للالتزامات المالية. لتقدير القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة، فإن الشركة تستخدم العديد من الطرق وتضع الافتراضات المبنية على أحوال السوق في تاريخ كل ميزانية. تستخدم أسعار السوق أو أسعار المتعاملين للأداة المالية أو لأداة مشابهة وذلك للديون طويلة الأجل. نستخدم الأساليب الأخرى، مثل القيمة الحالية المعدلة 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 وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

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

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري محاسبة مصري جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"	١- يحل 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- طبقاً 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 الخسائر، 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 الائتمانية 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 لنلك 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 الادارة 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 ويسمح بالتطبيق المبكر ، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و (٢٥) و (٢٦) و (٤٠) المعدلين ٢٠٢٠ 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 وبلغياها: أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) " عقود الإنشاء " المعدل ٢٠١٥ ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) " الأيراد " 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 بالإيراد ٥- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.	تقوم الادارة 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 ، يسمح بالتطبيق المبكر.