

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية في 31 مارس 2023

وتقرير الفحص المحدود عنها

الفهرس

<u>رقم الصفحة</u>	<u>البان</u>
1	تقرير الفحص المحدود
2	قائمة المركز المالى فى 31 مارس 2023
3	قائمة الدخل عن الفترة المالىة المنتهية فى 31 مارس 2023
4	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالىة المنتهية فى 31 مارس 2023
5	قائمة التغير فى حقوق الملكية عن الفترة المالىة المنتهية فى 31 مارس 2023
6	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالىة المنتهية فى 31 مارس 2023
19 - 7	الإيضاحات المتممة للقوائم المالىة عن الفترة المالىة المنتهية فى 31 مارس 2023

تقرير الفحص المحدود

إلى السادة / مساهمي شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية " المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة لشركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغير في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الاخرى والادارة هي المسنولة عن اعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتحصر مسئوليتنا في ابداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها . نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها " ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة اساسية من اشخاص مسنولين عن الامور المالية والمحاسبية ، وتطبيق اجراءات تحليلية ، وغيرها من اجراءات الفحص المحدود ، ويقل الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد باننا سنصبح على دراية بجميع الامور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعداله ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٢٠٢٣/٥/١٠

مراقب الحسابات

أحمد سلطان

س.م.م ٣٤٠٧

زميل جمعية الضرائب المصرية

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٩٩

رقم قيد البنك المركزي المصري ٢٧٤

عضو جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين الدولية

مكتب احمد سلطان وشركاه

عضو مجموعة Eura Audit International



(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	إيضاح	
			الأصول طويلة الأجل
1,809,518	1,782,746	5 - 3/3	أصول ثابتة بالصافي
4,427,858	4,405,719	6 - 3/4	الإستثمار العقاري بالصافي
6,237,376	6,188,465		مجموع الأصول طويلة الأجل
			الأصول المتداولة
4,377,967	2,408,333	7 - 3/9	النقدية وما في حكمها
49,997	50,000	8 - 3/7	العملاء وأوراق قبض
3,607,963	3,802,165	9 - 3/8	مديون وارصدة مدينة اخرى
10,162,267	12,452,330	10 - 3/5	أعمال تحت التنفيذ
8,209,900	7,662,160	11 - 3/6	مخزون مشروعات عقارية
12,628,526	12,640,107	12	إنفاق على عمليات مشتركة
39,036,620	39,015,095		مجموع الأصول المتداولة
45,273,996	45,203,560		إجمالي الاصول
			حقوق الملكية
٣٢,٥٣٢,٤٢١	32,532,421	13	رأس المال المدفوع
-	2,602,747	13	تحت حساب زيادة رأس المال
810,492	873,313	3/13	الإحتياطي القانوني
3,468,928	1,470,928		الأرباح المرحلة
1,256,425	120,626		صافي ربح الفترة
38,068,266	37,600,035		مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
459,300	469,338	14	التزامات ضريبية مؤجلة
459,300	469,338		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
6,396,060	6,727,838	15 - 3/12	الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى
350,370	356,349		ضرائب دخل مستحقة
0	50,000		اوراق دفع
6,746,430	7,134,187		مجموع الإلتزامات المتداولة
7,205,730	7,603,525		مجموع الإلتزامات
45,273,996	45,203,560		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

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

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف



العضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس

(2)



رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب





شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 مارس 2022	31 مارس 2023	إيضاح	
2,193,367	1,264,954	16 - 3/14	إيرادات النشاط
(1,688,338)	(597,139)	17	بخصم تكلفة النشاط
<u>505,029</u>	<u>667,815</u>		صافي الربح من النشاط
(318,236)	(476,735)	18	بخصم مصروفات عمومية وإدارية
(12,000)	(6,000)		بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(22,700)	(26,773)		اهلاكات الأصول الثابتة
<u>152,094</u>	<u>158,307</u>		صافي ربح من النشاط
-	-		بضاف (بخصم) أرباح بيع أصول
<u>152,094</u>	<u>158,307</u>		صافي ربح السنة قبل الضرائب
(27,250)	(27,643)		بضاف (بخصم) ضريبة الدخل
(9,672)	(10,038)		الضريبة المؤجلة
<u>115,173</u>	<u>120,626</u>		صافي ربح السنة بعد الضرائب
<u>0,0019</u>	<u>0,020</u>	19 - 3/17	نصيب السهم من صافي الربح

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

رئيس مجلس الإدارة

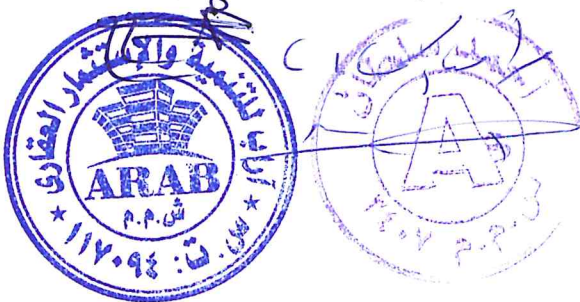
أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

العضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف



(Handwritten signature in blue ink)

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل الشامل - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

<u>30 ديسمبر 2021</u>	<u>31 مارس 2023</u>	
115,173	120,628	صافي ربح الفترة
-	-	يضاف:
-	-	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>115,173</u>	<u>120,628</u>	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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

رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

العضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف

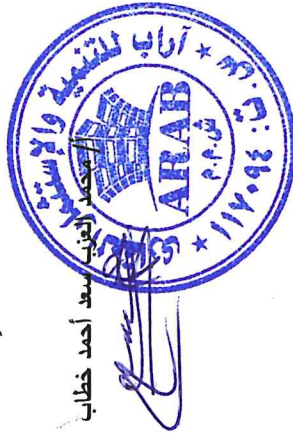


شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التغير في حقوق الملكية - عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

		(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)		
الإجمالي	صافي الربح	الإرباح المرحلة	احتياطي قانوني	تحت حساب رأس المال المدفوع
37,505,576	1,247,604	5,934,937	748,112	29,574,923
-	(1,247,604)	1,247,604	-	-
-	-	(62,380)	62,380	-
(693,735)	-	(3,651,233)	-	2,957,498
1,256,425	1,256,425	-	-	-
38,068,266	1,256,425	3,468,928	810,492	32,532,421
-	(1,256,425)	1,256,425	-	-
-	-	(62,821)	62,821	-
(610,521)	-	(3,213,268)	-	2,602,747
21,664	-	21,664	-	-
120,626	120,626	-	-	-
37,600,035	120,626	1,470,928	873,313	32,532,421

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

رئيس مجلس الإدارة



أحمد خطاب

العضو المنتدب

بلال محمد محروس

المدير المالي

أيوسف عادل يوسف

أيوسف عادل يوسف

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 مارس 2022	31 مارس 2023	إيضاح
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
152,094	158,307	صافي الربح قبل الضرائب
		<u>تعديلات لسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
45,291	48,912	اهلاك
-	-	
197,385	207,219	ربح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
1,032,270	(2,290,063)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
(236,306)	547,740	التغير في مخزون مشروعات عقارية
(34,780)	(11,581)	التغير في إنفاق على عمليات مشتركة
395,000	(3)	التغير في العملاء وأوراق القبض
362,546	(194,202)	التغير في المدينون و الارصدة المدينة الاخرى
(224,295)	331,778	التغير في الدائنون و الارصدة الدائنة الاخرى
-	50,000	التغير في الموردين و أوراق الدفع
1,491,820	(1,359,113)	<u>التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل</u>
(343,560)	-	ضرائب دخل مدفوعة
1,148,260	(1,359,113)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u>
(5200)	-	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	-	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(5200)	-	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
-	(610,521)	مدفوعات لـ توزيعات الأرباح
-	(610,521)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
1,143,060	(1,969,634)	صافي التغير في النقدية و ما في حكمها خلال المدة
1,397,662	4,377,967)	النقدية و ما في حكمها في اول المدة
2,540,722	2,408,333	النقدية وما في حكمها في نهاية المدة

5

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

رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب



العضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف

(1) نبذة عن الشركة:

1/1 نشأة الشركة:

- تأسست شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام قانون 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية بواقع عقد رقم 30 لسنة 2011 مصدق على التوقيع.

1/2 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

1/3 مقر الشركة:

- 29 ش 3 أ كورنيش النيل - الفلل - بنها الجديدة - بنها - القليوبية.

1/4 السجل التجاري:

- تم قيد الشركة في مكتب سجل تجارى استثمار القاهرة برقم 50525 بتاريخ 13 فبراير 2011، وبناءً على نقل مقر الشركة الرئيسي الى محافظة القليوبية فقد تم إلغاء القيد السابق وتم قيد الشركة برقم 117094 بتاريخ 2018/02/14.

1/5 مدة الشركة:

- مدة الشركة 25 عام تبدأ من 13 فبراير 2011 وحتى 12 فبراير 2036.

1/6 السنة المالية:

- تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير من كل عام وتنتهي 31 ديسمبر من كل عام.

1/7 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 .

(2) أسس إعداد القوائم المالية:

2/1 الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين:

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

2/2 أسس القياس:

- أعدت القوائم المالية طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.



2/3 عملة العرض وعملة التعامل:

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

2/4 إصدار القوائم المالية:

- تم اعتماد إصدار القوائم المالية الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023 من مجلس إدارة الشركة في 10 مايو 2023

2/5 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 والالتزامات 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 والالتزامات 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.

3 ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

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

3/1 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 والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي ويتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل، ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولي.

3/2 التدفقات النقدية:

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

3/3 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 الافتراضي للأصل على النحو التالي:

3/7 العملاء وأوراق القبض:

- يتم إثبات أرصدة العملاء وأوراق القبض بالقيمة الاسمية وفي القياس اللاحق تظهر بصافي القيمة الممكن تحقيقها بعد خصم الإيضاحات 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.

3/8 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.

3/9 النقدية وما في حكمها:

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

3/10 توزيعات الأرباح:

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

3/11 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.

3/12 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.

3/13 الإحتياطي القانوني:

- طبقا للنظام الأساسي للشركة، يحول 5% من أرباح العام لتكوين إحتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الإحتياطي 50% من رأس مال الشركة المصدر. ويستخدم الإحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقا لإقتراح مجلس الإدارة .

3/14 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 بالتزامات 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 الاهلى المصرى (عقد طويل الاجل)

3/15 المصروفات:

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

3/16 ضرائب الدخل:

- يتم حساب ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب المصرى رقم 91 لسنة 2005 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 بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالى (الأساس المحاسبى) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .
- ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوى بإمكانية الإنتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه منفعة مستقبلية. يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف فى قائمة الدخل للفترة، فيما عدا الضريبة التى تنتج من معاملة أو حدث فى نفس تاريخ العقارى
- الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

3/17 نصيب السهم من صافي ربح السنة:

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

3/18 القطاعات التشغيلية:

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



3/19 مزايا العاملين:

أ- نظام التأمينات والمعاشات

- تقوم الشركة بسداد إشتراكاتها إلى الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية على أساس أُلزامى طبقاً للقواعد الواردة بقانون التأمينات الإجتماعية رقم 79 لسنة 1975 وتعديلاته ولا يوجد على الشركة أى التزامات أخرى بمجرد سدادها لإلتزاماتها. ويعترف بالإشتراكات الإعتيادية كتكلفة دورية فى سنة إستحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة.

ب- حصة العاملين فى الأرباح

- تدفع الشركة حصة للعاملين فى الأرباح بواقع 10% من صافي ربح السنة بعد خصم الإحتياطي القانوني وفيما لا يجاوز إجمالى المرتبات السنوية ويعترف بحصة العاملين فى الأرباح كجزء من توزيعات الأرباح فى حقوق الملكية وكإلتزامات عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة.

(4) إدارة المخاطر المالية:

4/1 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 الأثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة. لا تستخدم الشركة أى من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

أ- مخاطر السوق:

1- 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 والإلتزامات المالية مع اسعار الفوائد المرتبطة بها أو يتمثل هذا الخطر فى تغيير اسعار الفائدة التى 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 التزيمات 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.

4/2 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 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(5) الأصول الثابتة:

الإجمالي	سيارات	حاسبات آلية	أجهزة ومعدات	أثاث وتجهيزات	المقر الإداري	التكلفة:
2,464,931	130,000	28,775	720,044	347,720	1,238,392	في 1 يناير 2023
-	-	-	-	-	-	الإضافات خلال الفترة
-	-	-	-	-	-	الاستبعادات خلال الفترة
2,464,931	130,000	28,775	720,044	347,720	1,238,392	في 31 مارس 2023
655,412	2,708	3,250	426,823	123,261	99,370	مجموع الإهلاك:
26,773	7,956	786	8,926	3,410	5,695	في 1 يناير 2023
-	-	-	-	-	-	اهلاك الفترة
-	-	-	-	-	-	اهلال مستبعد
682,185	10,664	4,036	435,749	126,671	105,065	في 31 مارس 2023
1,782,746	119,336	24,739	284,295	221,049	1,133,327	في القيمة الدفترية:
1,809,519	127,292	25,525	293,221	224,459	1,139,022	في 31 مارس 2023
						في 31 ديسمبر 2022



(6) الإستثمار العقاري بالصافي:

التكلفة:	مباني
في 1 يناير 2023	5,377,207
في 31 مارس 2023	<u>5,377,207</u>
<u>مجمع الاهلاك:</u>	
في 1 يناير 2023	949,349
اهلاك الفترة	22,139
في 31 مارس 2023	<u>971,488</u>
صافي القيمة الدفترية:	
في 31 مارس 2023	<u>4,405,719</u>
في 31 ديسمبر 2022	<u>4,427,858</u>

(7) النقدية وما في حكمها:

بنوك عملة محلية الصندوق	31 مارس 2023	31 ديسمبر 2022
	1,906,516	4,295,441
	501,817	82,526
	<u>2,408,333</u>	<u>4,377,967</u>

(8) العملاء وأوراق القبض:

العملاء أوراق القبض	31 مارس 2023	31 ديسمبر 2022
	50,000	49,997
	-	-
	<u>50,000</u>	<u>49,997</u>



(9) المدينون والارصدة المدينة الاخرى:

تأمينات لدى الغير عهد وسلف عاملين ضمان أعمال مدينون متنوعون موردين دفعات مقدمة	31 مارس 2023	31 ديسمبر 2022
	5,200	5,200
	197,821	3,619
	1,646,641	1,646,641
	452,503	452,503
	1,500,000	1,500,000
	<u>3,802,165</u>	<u>3,607,963</u>

10) أعمال تحت التنفيذ:

<u>31 ديسمبر 2022</u>	<u>31 مارس 2023</u>	
6,150,446	6,195,304	مشروع العبور الخاص بالقوات المسلحة
1,704,291	1,729,816	مشروع كيان الخاص بالقوات المسلحة
2,307,530	4,527,210	برج ايليت تاور (السكة الحديد)
10,162,267	12,452,332	

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

- تم عقد مشاركة بتاريخ 2022/10/31 بين شركة اراب للتنمية والاستثمار العقاري وشركة جلوبال للاستثمار وادارة المشروعات وشركة توية يونتايد لبناء قطعة ارض ملك الهيئة القومية لسكك حديد مصر الكائنة بشارع سعد زغلو بمدينة بنها مساحة 1986,6 م² ونسبة الشراكة 50% لصاحب الأرض و 50% للشركة المنفذة

11) مخزون مشروعات عقارية:

<u>31 ديسمبر 2022</u>	<u>31 مارس 2023</u>	
651,433	651,433	برج لؤلؤة النيل ببنها
3,710,902	3,823,161	اعمال تحت التنفيذ التجمع
3,847,566	3,187,566	شقق بنها
8,209,900	7,662,160	



12) أنفاق على عملية مشتركة:

<u>31 ديسمبر 2022</u>	<u>31 مارس 2023</u>	
6,992,841	7,004,425	ارض بنها *
5,635,686	5,635,682	ارض التجمع الخامس **
12,628,526	12,640,107	

* وتتمثل فى إبرام عقد اتفاق ومشاركة مع أخرون على المشاركة فى عملية مشتركة بتاريخ 2018/2/18 وبنسبة مشاركة 50 % من قيمة الارض والمباني عدا الدور الارضى تكون حصة الشركة فيه بنسبة 35 % .

** وتتمثل فى إبرام عقد اتفاق ومشاركة بين الشركة صاحبة الارض وأخرون بتاريخ 2019/4/21 وبنسبة مشاركة 50 % من قيمة الارض والمباني.

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

13 رأس المال:

- رأس المال المرخص به 200,000,000 جنيه " فقط مائتان مليون جنيهاً مصرياً لا غير "
- بلغ رأس المال المصدر والمدفوع 32,532,421 جنيه " فقط اثنان وثلاثون مليون وخمسمائة واثنان وثلاثون ألفاً وأربعمائة وواحد وعشرون جنيهاً مصرياً لاغير " موزعا على 65,064,844 سهم القيمة الاسمية للسهم 0.5 جنيهاً " فقط خمسون قرشاً مصرياً لاغير " ويظهر هيكل مساهمي الشركة على النحو التالي:

المساهم	عدد الأسهم	رأس المال المدفوع	نسبة المساهمة
محمد العزب سعد أحمد خطاب	6,084,847	3,042,423	9,353%
عمر عبدالعزيز عطية بركه	7,037,261	3,518,630	10,815%
مساهمون آخرون	51,942,736	25,971,368	79,832%
الإجمالي	65,064,844	32,532,421	100.00%

14 الضريبة المؤجلة:

- الضريبة المؤجلة هي الضريبة الناشئة عن وجود بعض الفروق المؤقتة الناتجة عن اختلاف السنة الزمنية التي يتم فيها الاعتراف بقيمة الأصول 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 أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة المستخدمة والسارية في تاريخ اعداد قائمة المركز المالي وتتمثل فيما يلي:

التزام	31 مارس 2023	31 ديسمبر 2022
الاصول الثابتة [الإهلاك المحاسبي - الإهلاك الضريبي] × 22.5 %	10,038	39,005
الضريبة المؤجلة عن الأعوام السابقة	459,300	420,295
صافي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام	469,338	459,300

15 الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى:

دائنون ودائع مرافق	31 مارس 2023	31 ديسمبر 2021
دائنون حجز وحدات بنها	435,000	455,000
دائنون حجز وحدات التجمع	4,450,000	4,450,000
ايرادات مقدمة	995,000	995,000
مصروفات مستحقة	88,318	353,272
ضرائب كسب العمل	116,875	117,018
دائنون التوزيع	31,854	25,768
ض.أ.ت. ص	610,521	-
	270	-
	6.727,838	6,396,060



(16) الإيرادات:

<u>31 مارس 2022</u>	<u>31 مارس 2023</u>	
247,621	264,954	إيرادات تأجير المبنى للبنك الأهلي المصري
-	1,000,000	شقق بنها
1,945,747	-	عمارات العبور
2,193,367	1,264,954	

(17) تكلفة الإيرادات:

<u>31 مارس 2022</u>	<u>31 مارس 2023</u>	
22,591	22,139	اهلاك الاستثمار العقاري
-	575,000	شقق بنها
1,665,747	-	عمارات العبور
1,688,338	597,139	

(18) مصروفات عمومية وإدارية:

<u>31 مارس 2022</u>	<u>31 مارس 2023</u>	
91,950	190,455	مرتبات
	6,000	بدل حضور جلسات
10,006	11,880	تأمينات إجتماعية
-	8,250	اتعاب مهنية
-	1,175	مصروفات بنكية
5,500	8,250	اتعاب حمامة
2,606	4,659	تليفونات وكهرباء وغاز
74,740	100,944	رسوم
38,780	41,040	نشر وإعلانات
26,813	-	الراعي (سوليد كابيتال)
52,379	106,920	متنوعة
10,000	-	صندوق حماية المستثمر
5,483	3,162	المساهمة التكافلية
318,236	482,735	



19) نصيب السهم من صافي الربح:

<u>31 ديسمبر 2021</u>	<u>31 مارس 2023</u>	
115,173	120,626	صافي الربح
		يقسم
59,149,846	65,064,844	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0,019	0,020	نصيب السهم من صافي الربح

20) الموقف الضريبي:

أولاً: الموقف من ضريبة الأرباح التجارية والصناعية:

- 1- تاريخ بداية نشاط الشركة طبقاً للبطاقة الضريبية 07-02-2011م.
- 2- الشركة لها ملف ضريبي تحت رقم (00-00-199-2853-5) تابع لمأمورية مساهمة القاهرة.
- 3- السنوات من 2012 حتى 2014 تم صدور قرار إعادة الفحص وجارى فحص الشركة عن تلك السنوات.
- 4- السنوات من 2015 حتى 2020 جارى فحص الملف من قبل المأمورية المختصة.
- 5- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية السنوية في المواعيد القانونية حتى اخر اقرار.

ثانياً: الموقف من ضريبة القيمة المضافة:

- 1- الشركة مسجلة بضرائب القيمة المضافة تحت رقم 372-060-706 مأمورية ضرائب مبيعات مدينة نصر.
- 2- والشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية الشهرية في مواعيدها القانونية وأخر إقرار تم تقديمه في شهر 3 - 2023.


ثالثاً: الموقف من ضريبة الخصم والإضافة:

- 1- الشركة منتظمة بالخصم والتوريد في المواعيد القانونية.
 - 2- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى تاريخه.
- رابعاً: الموقف من ضريبة المرتبات والأجور (كسب العمل):**
- 1- يتم عمل التسويات اللازمة في المواعيد القانونية.
 - 2- تم فحص الشركة عن السنوات من 2011 حتى 2019 تم الفحص وتم تسوية و سداد فروق الفحص مع مصلحة الضرائب.

خامساً: الموقف من ضريبة الدمغة:

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

رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب


العضو المنتدب

أ/ بلال محمد محروس


المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف
