

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المستقل
٤	قائمة الأرباح او الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٠-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / أعضاء مجلس ادارة الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا القوائم المستقلة الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أداؤها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ٣٠ مايو ٢٠٢٣



محمد احمد ابوالقاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة و الضرائب

(UHY)-United

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,١٤٠,٥٤٩	١,٣٨٧,١٧٥	(٣)	الأصول
٦,٢٣٦,٧٥٩	٦,٠٣١,١٥٢	(٢٢)	أصول غير متداولة
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	(٤)	أصول ثابتة
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	أصول حق انتفاع
١٢,٤٦٧	٢١,٤٥٦	(١٥)	استثمار في شركة تابعة
٢٠٧,٨٣٧,٥٦٧	٢٠٧,٨٨٧,٥٧٥		استثمارات في سندات حكومية
			أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٧٧,٦٩٣,٠٦١	٩١,٦٢١,٩٥٦	(٦)	أصول متداولة
٤٨٣,٨٨٩,٥٨٤	٤٩٢,٣١٨,٨٨١	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
٢٤٦,٢١٦,٨٣٥	٢٢٢,٦٩٨,٦٧٥	(٨)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٣,١٢٦,١٤٧	١,٢٨٨,٩٦٧	(٩)	مستحق من طرف ذو علاقة
١٠٣,٢٥٠,٤٦٥	٩٥,٧٨٢,٤٧٥	(١٠)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩٣٤,١٧٦,٠٩٢	٩٠٣,٧١٠,٩٥٤		نقدية لدى البنوك
١,١٤٢,٠١٣,٦٥٩	١,١١١,٥٩٨,٥٢٩		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٤١١,٠٠٧)	(٤٩,٨٢٠,٩٥٦)	(١٢)	أسهم خزينة
٧٣,٣٧٥,٠٠٧	٧٧,٠١٠,٩١١		احتياطي قانوني
٢١٦,٦٦٥,٥٢٨	٢٧٤,١٣٢,١٩٥		أرباح مرحلة
٧٢,٧١٨,٠٨٤	٣,٠٤٢,٤٧٢		أرباح الفترة / العام
٦٧٥,٩٢٥,٦٤٨	٦٣٩,٩٤٢,٦٥٨		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٣٦٤,٣٤٩,٠٥٢	٣٦٢,١٩٤,٣٨٢	(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
٣٦٤,٣٤٩,٠٥٢	٣٦٢,١٩٤,٣٨٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٦٥,٤٥٩,٠٤٦	٧١,٩٥٤,٥٠٧	(١٤)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٣,٦٠٨,٠٩٣	٢٤,٥٢٢,٩٣٠	(١٥)	ضريبة الدخل
٨,٦٦٦,٥٤٢	٨,٩٧٨,٧٧٤	(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - متداولة
١٠١,٧٣٨,٩٥٩	١٠٩,٤٦١,٤٨٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤٦٦,٠٨٨,٠١١	٤٧١,٦٥٥,٨٧١		إجمالي الالتزامات
١,١٤٢,٠١٣,٦٥٩	١,١١١,٥٩٨,٥٢٩		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين انور

وليد محمد عصام الدين انور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبدريه

محمود خليفة عبدريه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣		
جنيه مصري ١٧,٢٦٩,١٠٨	جنيه مصري ٢٨,٢١٩,٧٠٥	(١٦)	المبيعات والإيرادات
(٤,٨٥٨,٥٧٤)	(٢,٦٤٢,٦١٠)	(١٧)	تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
١٢,٤١٠,٥٣٤	٢٥,٥٧٧,٠٩٥		مجموع الربح
(٥,٩١٣,٠٠١)	(٧,٥٧١,٢٥١)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥,٠٠٠,٠٠٠)	-		تبرعات
(١,٥٢٥,٥٥٦)	(١,٦٥٨,٢٦٧)	(٧)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٤٦٢,١٥١)	-	(٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٩٦٦,٩٥١	(٧)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٣٢١,٨٤٠	(٨)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة
٤٢٦,٨١٥	١,١٢٣,٤٩٤		إيرادات تشغيل أخرى
(٦٣,٣٥٩)	١٨,٧٥٩,٨٦٢		أرباح التشغيل
٧٤٤,٩٨٥	١٨٩,٩٢٧	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	٢٢٩,٦٩٢	(٩)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٤١٠,٠٣٦	١,٨٣٦,٦٦٢		فوائد دائنة
(١٥٦,٥٢٦)	(١٧,٠٥٧,٤١١)		فوائد مدينة
١,٩٣٥,١٣٦	٣,٩٥٨,٧٣٢		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٨٠٩,١٤٧)	(٩١٦,٢٦٠)	(١٥)	ضرائب الدخل
١,١٢٥,٩٨٩	٣,٠٤٢,٤٧٢		أرباح الفترة
٠,٠٠٤	٠,٠١١	(١٩)	نصيب السهم في الأرباح

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين انور

وليد محمد عصام الدين انور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٢٥,٩٨٩	٣,٠٤٢,٤٧٢
-	-
<u>١,١٢٥,٩٨٩</u>	<u>٣,٠٤٢,٤٧٢</u>

أرباح الفترة

يضاف

بنود تتعلق بالدخل الشامل

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

إجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	أسهم خزينة جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	
٦٧٥,٩٢٥,٦٤٨	٧٢,٧١٨,٠٨٤	٢١٦,٦٦٥,٥٢٨	٧٣,٣٧٥,٠٠٧	(٢٢,٤١١,٠٠٧)	٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٧٢,٧١٨,٠٨٤)	٦٩,٠٨٢,١٨٠	٣,٦٣٥,٩٠٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	-	-	-	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	-	شراء أسهم خزينة
(١١,٦١٥,٥١٣)	-	(١١,٦١٥,٥١٣)	-	-	-	توزيعات أرباح
٣,٠٤٢,٤٧٢	٣,٠٤٢,٤٧٢	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٣٩,٩٤٢,٦٥٨</u>	<u>٣,٠٤٢,٤٧٢</u>	<u>٢٧٤,١٣٢,١٩٥</u>	<u>٧٧,٠١٠,٩١١</u>	<u>(٤٩,٨٢٠,٩٥٦)</u>	<u>٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦</u>	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٣,٣٥١,٨٥١	١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٦٣,٣٥١,٨٥١)	٦٠,١٨٤,٢٥٨	٣,١٦٧,٥٩٣	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(١,٨٨٣,١٢٤)	-	-	-	(١,٨٨٣,١٢٤)	-	شراء أسهم خزينة
(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	-	-	توزيعات أرباح
١,١٢٥,٩٨٩	١,١٢٥,٩٨٩	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٢٥,٧٤٣,٦٧٩</u>	<u>١,١٢٥,٩٨٩</u>	<u>٢٣٢,٠٤٣,٣٥٢</u>	<u>٧٣,٣٧٥,٠٠٧</u>	<u>(٢٣,٩١٥,٩٣٤)</u>	<u>٣٤٣,١١٥,٢٦٥</u>	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصرى	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصرى	إيضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٩٣٥,١٣٦	٣,٩٥٨,٧٣٢	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١٦٤,٩٥٨	١٦٢,٧٩٨	(٣) إهلاك الأصول الثابتة
٢٤٠,٦٧٩	٢٠٥,٦٠٧	(٢٢) استهلاك أصول حق انتفاع
٤٦٢,١٥١	-	(٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	(٩٦٦,٩٥١)	(٧) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	(٣٢١,٨٤٠)	(٨) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة
(٧٤٤,٩٨٥)	(١٨٩,٩٢٧)	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٢٢٩,٦٩٢)	(٩) ارباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٤١٠,٠٣٦)	(١,٨٣٦,٦٦٢)	فوائد دائنة
١٥٦,٥٢٦	١٧,٠٥٧,٤١١	فوائد مدينة
٨٠٤,٤٢٩	١٧,٨٣٩,٤٧٦	إرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٧,٣٢٧,٤١٠)	(١٣,٩٢٨,٨٩٥)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
١١,٢٦٠,١٦٧	(٧,٤٦٢,٣٤٦)	التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
١,١٠٠,٠٠٠	٢٣,٨٤٠,٠٠٠	التغير في المستحق من طرف ذو علاقة
٢,١٣١,٥٤٠	(٥,١٢٠,٠٥٢)	التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣,٠١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	(١٥) ضرائب دخل مدفوعة
٤,٩٥٨,٣١٤	١٥,١٥٧,٧٧١	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١٥٤,١٤٥)	(٤٠٩,٤٢٤)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١,٤١٠,٠٣٦	١,٨٣٦,٦٦٢	فوائد دائنة محصلة
-	٢٢,٢٥٦,٧٩٩	(٩) منحولات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٢٥٥,٨٩١	٢٣,٦٨٤,٠٣٧	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١,٨٨٣,١٢٤)	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	(١٢) مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١,٦١٨,٢٧٦)	(١,٨٤٢,٤٣٨)	مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب
(١٥٦,٥٢٦)	(١٧,٠٥٧,٤١١)	فوائد مدينة مدفوعة
(٣,٦٥٧,٩٢٦)	(٤٦,٣٠٩,٧٩٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٢,٥٥٦,٢٧٩	(٧,٤٦٧,٩٩٠)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٧٩,٠٥٦,٣٠٢	١٠٣,٢٥٠,٤٦٥	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٨١,٦١٢,٥٨١	٩٥,٧٨٢,٤٧٥	(١٠) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسم شركة أراضي القباري، وفي أول يناير ١٩٦٥ تغير اسم الشركة ليصبح الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥. وقد تم التأشير بالسجل بنوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

المدة القانونية للشركة ٥٠ عام تبدأ من ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

عنوان الشركة المسجل هو ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) – الأزاريطة – الاسكندرية.

الأنشطة الرئيسية التي تقوم بها الشركة هي شراء وبيع وتقسيم الأراضي، إقامة مشروعات المباني للأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير، إقامة مشروعات الامتداد العمراني، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعتها، وللشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

الشركة القابضة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٣٠ مايو ٢٠٢٣.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

تم إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

كما هو موضح بإيضاح رقم (٢٣) فإنه بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية وتدرس الشركة حالياً تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية
يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الأخر لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.
- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.
- يجب على المنشأة أن تدوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:
- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
 - الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر، بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
 - عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغيين التاليين أكبر:
- أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
- ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبدي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص - بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية"

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
العملاء ومصرفوات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق من طرف ذو علاقة	التكلفة المستهلكة
الاستثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر	بالقيمة العادلة
موردون ومصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود تأجير وترتيب	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة"، على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

• تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذجًا من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه

ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طريق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

- إيرادات ايجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الايجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

يتم إدراج الضريبة الجارية كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المترتبة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

سنوات

٢٠

٤

٤

٤

مباني وإنشاءات

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي تم فيها استبعاد الأصل.

الأصول الثابتة (تابع)

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية. تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح والخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولي.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية، ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا توجد معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصرفات

يتم الاعتراف بجميع المصرفات شاملة مصرفات التشغيل، المصرفات الإدارية والعمومية والمصرفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصرفات.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفارق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في العام التي حدثت فيها.

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها طبقا لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف الاولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديلاً لقيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الرد.

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الرد.

استثمارات في سندات حكومية

يتم إثبات الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حدة.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدره المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول، ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض الإفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٣	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٢٣٤,٩٧٥	٥,١٩٦,٩٤٠
إضافات	-	-	-	-	٤٠٩,٤٢٤	٤٠٩,٤٢٤
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٦٤٤,٣٩٩	٥,٦٠٦,٣٦٤
مجمع الإهلاك	-	-	-	-	-	-
في ١ يناير ٢٠٢٣	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٠٩٦,٥٨٠)	(٤,٠٥٦,٣٩١)
إهلاك الفترة	-	-	-	-	(١٦٢,٧٩٨)	(١٦٢,٧٩٨)
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٢٥٩,٣٧٨)	(٤,٢١٩,١٨٩)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	١,٣٨٥,٠٢١	١,٣٨٧,١٧٥
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٢,١٥٤	-	-	-	١,٣٨٥,٠٢١	١,٣٨٧,١٧٥

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٣,٤٢٧,٩٨٥ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة بيند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٨).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٠١٣,١٦٢	٤,٣٣٥,١٢٧
إضافات	-	-	-	-	١,٢٢١,٨١٣	١,٢٢١,٨١٣
استبعادات	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٢٣٤,٩٧٥	٥,١٩٦,٩٤٠
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣,٧٨٣,٣٤٤)
في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	-	-	(٦٣٣,٠٤٧)	(٦٣٣,٠٤٧)
إهلاك العام	-	-	-	-	٣٦٠,٠٠٠	٣٦٠,٠٠٠
استبعادات	-	-	٣٦٠,٠٠٠	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٠٩٦,٥٨٠)	(٤,٠٥٦,٣٩١)
صافي القيمة الدفترية	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	-	-	-	١,١٣٨,٣٩٥	١,١٤٠,٥٤٩

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢٣

٤ - استثمار في شركة تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	نسبة المساهمة	شركة يو دي سي للاستثمار العقاري*
جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	%٩٩,٩٩	
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠		

* خلال عام ٢٠٢١ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكنتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩٪ وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح إجمالي قيمة الاستثمار ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩٪.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	أكثر من عام
جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	سندات حكومية - وزارة المالية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
جنيه مصري ٧٥,٩٠٣,٧١٣	جنيه مصري ٨٨,٨٥٧,٧٠٣		
١,٧٨٩,٣٤٨	٢,٧٦٤,٢٥٣		
٧٧,٦٩٣,٠٦١	٩١,٦٢١,٩٥٦		

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	عملاء
جنيه مصري ١٢٧,٩٠٣,٧٠٣	جنيه مصري ١٣٤,٧٠٧,٩٣٧	<u>يخصم:</u>
(١٤,٩٠١,٤١٢)	(١٥,٣٤٠,٠٣١)	إيرادات مؤجلة
(١٠,٤٩٥,٦٠٥)	(٩,٥٢٨,٦٥٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة - العملاء
١٠٢,٥٠٦,٦٨٦	١٠٩,٨٣٩,٢٥٢	مقاولين دفعات مقدمة
٣١٧,٨٦٣,٠١٨	٣١٧,٨٦٣,٠١٨	فوائد مستحقة
٢,٧١٦,٢٧٧	٢,٥٨٠,١٢٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٧,٦٥٩,٩٨٧	٢١,٠٩٢,٢٧٠	تأمينات لدى الغير
٧,٩٢٩,٣١٤	٧,٩٢٩,٣١٤	عهد وسلف عاملين
-	٦٦١,٣٤٠	شركة الصرف الصحي *
٣٣,٦٣٤,١٤٨	٣٠,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
٢,٠٦٧,٠٣١	٢,٢٠٦,٢٨٨	
٤٨٤,٣٧٦,٤٦١	٤٩٢,٨٠٥,٧٥٨	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة - الأرصدة المدينة الأخرى
٤٨٣,٨٨٩,٥٨٤	٤٩٢,٣١٨,٨٨١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء على النحو التالي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٠٧٧,٤٢٠	١٠,٤٩٥,٦٠٥	رصيد أول الفترة
٤٦٢,١٥١	-	مكون خلال الفترة
-	(٩٦٦,٩٥١)	رد خلال الفترة
٩,٥٣٩,٥٧١	٩,٥٢٨,٦٥٤	رصيد آخر الفترة

* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ والذي اعطى الى الشركة المتحدة للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحي بالإسكندرية والذي استتبعه الاتفاق معها عن سداد تلك المبالغ بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٩ وفقاً لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شروط الاعتراف بالإيراد. ونظراً لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧٪ سنوياً.

٨ - مستحق من طرف ذو علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤٩,٥٨٦,٢٤٩	٢٢٥,٧٤٦,٢٤٩	شركة يو دي سي للاستثمار
(٣,٣٦٩,٤١٤)	(٣,٠٤٧,٥٧٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستحق من طرف ذو علاقة
٢٤٦,٢١٦,٨٣٥	٢٢٢,٦٩٨,٦٧٥	

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة على النحو التالي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٣,٣٦٩,٤١٤	رصيد أول الفترة
-	(٣٢١,٨٤٠)	رد خلال الفترة
-	٣,٠٤٧,٥٧٤	رصيد آخر الفترة

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٩٩,٠٤٠	١,٢٨٨,٩٦٧	محافظ استثمارية
٢٢,٠٢٧,١٠٧	-	استثمارات وثائق صناديق استثمار
٢٣,١٢٦,١٤٧	١,٢٨٨,٩٦٧	

تتمثل الاستثمارات في وثائق في صندوق استثمار اموال صناديق التأمين - معاشي و خلال الربع الأول من ٢٠٢٣ تم استرداد عدد ١٤٠٠٠ وثيقة بسعر بيع ٢٢,٢٥٦,٨٠٠ و محققاً ربح ٢٢٩,٦٩٣

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق التقييم
٣٥,١٦٩,٨٠٢	٢٣,١٢٦,١٤٧	ارباح بيع خلال الفترة
٧٤٤,٩٨٥	١٨٩,٩٢٧	بيع خلال الفترة
-	٢٢٩,٦٩٢	رصيد آخر الفترة
-	(٢٢,٢٥٦,٧٩٩)	
<u>٣٥,٩١٤,٧٨٧</u>	<u>١,٢٨٨,٩٦٧</u>	

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك
٣٠,٦٢٠,٤٦٥	٢٢,٠٥٢,٤٧٥	ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) *
٧٢,٦٣٠,٠٠٠	٧٣,٧٣٠,٠٠٠	
<u>١٠٣,٢٥٠,٤٦٥</u>	<u>٩٥,٧٨٢,٤٧٥</u>	

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٧٢,٧٠٨,٧٦٢ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٢٠).

١١ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦ جنيه مصري موزعة على ٢٦٨٤٦٢٤٢٩ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ قدره مبلغ ١,٦٩٥,٠٩٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية.

وبتاريخ ١٠ اغسطس ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وايضا التي مر على شرائها أكثر من ثلاثة أشهر والبالغ قدره مبلغ ٢١,٢١٩,٩٦٢ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم بقيمة إسمية ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

ويبلغ راس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام أسهم الخزينة مبلغ ٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦ جنيه مصري موزع على ٢٦٨٤٦٢٤٢٩ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري. ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري			شركة بايونيرز برويرتيز للتنمية العمرانية
١١٤,٦٢٣,٤٧٠	٩١٦٩٨٧٧٦	٪٣٤,١٦	إبراهيم إبراهيم الصعيدي
٣٧,٣٩٢,٧٤٨	٢٩٩١٤١٩٨	٪١١,١٤	شركة مصر للتأمينات الحياة
٢٦,٧٨٢,٨٧٥	٢١٤٢٦٣٠٠	٪٧,٩٨	شركة مصر للتأمين
١٩,٦٤٢,٠٦٤	١٥٧١٣٦٥١	٪٥,٨٥	مساهمون آخرون
١٣٧,١٣٦,٨٧٩	١٠٩٧٠٩٥٠٤	٪٤٠,٨٧	
<u>٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦</u>	<u>٢٦٨٤٦٢٤٢٩</u>	<u>٪١٠٠,٠٠</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٢- اسهم خزينة

بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وفقا لرصيدا الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ قدره مبلغ ١,٦٩٥,٠٩٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية.

وبتاريخ ١٠ اغسطس ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وايضا التي مر على شرائها أكثر من ثلاثة أشهر والبالغ قدره مبلغ ٢١,٢١٩,٩٦٢ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم بقيمة إسمية ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٢,٤١١,٠٠٧ جنيه مصري لعدد ٦٨٩٥٦٥٦ سهم.

وبتاريخ ١١ اكتوبر ٢٠٢٢ قرر مجلس الادارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٤٩,٨٢٠,٩٥٦ جنيه مصري لعدد ١٢٩٢٢٦٨٠ سهم.

وبتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيدا الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ قدره مبلغ ٢٢,٤١١,٠٠٧ جنيه مصري لعدد ٦٨٩٥٦٥٦ سهم بقيمة إسمية ٨,٦١٩,٥٧٠ جنيه مصري، وجرى اتخاذ الاجراءات القانونية.

١٣ - مخصصات

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	مخصص مطالبات
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	مخصص قضايا
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	

١٤ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢,٥٩١,١٣٢	٤,١٤٦,١٣٢	عملاء دفعات مقدمة
١٥,٨٩٧,٤٤١	١٨,٦٨٨,١٣٤	ايرادات مؤجلة
٥,٣٣٨,٤٢٣	٥,٤٥٩,٤٢٤	مصروفات مستحقة
٢٦,٨٨٧,٠٤٠	٢٦,٨٨٧,٠٤٠	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٩٨٤,٥٥٩	٨٢٠,١١٣	تأمينات من الغير
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	موردون
١٢٦,١٣٣	١٢٦,١٣٣	المستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص
٨٠,٦٧٢	٧٧,١٩٨	صندوق الزمالة
١٨,١٦١,١٢٥	٦,٥٤٥,٦١٢	دائنو توزيعات
١,٨٦٩,٤٩٧	٢,٦٩٠,٧٧٥	أرصدة دائنة أخرى
٧١,٩٥٤,٥٠٧	٦٥,٤٥٩,٠٤٦	

١٥ - ضرائب الدخل

٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	
٩٢٥,٢٤٩	٨٣٠,٦٨٩	مصروف ضرائب الدخل
(٨,٩٨٩)	(٢١,٥٤٢)	ضريبة الدخل الجارية
٩١٦,٢٦٠	٨٠٩,١٤٧	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف (إيراد)
		مصروف ضرائب الدخل

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٥ - ضرائب الدخل (تابع)

التلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	التلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل
١,٩٣٥,١٣٦	٣,٩٥٨,٧٣٢	صافي الربح المحاسبي
٤٣٥,٤٠٦	٨٩٠,٧١٥	ضرائب الدخل وفقا لسعر الضريبة - محاسبي
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	
١,٧٥٦,٨١٣	١٥٣,٤٨٤	تسويات علي صافي الربح المحاسبي
٨٣٠,٦٨٩	٩٢٥,٢٤٩	ضريبة الدخل وفقا لسعر الضريبة - فعلي
%٤٢,٩٣	٢٣,٣٧%	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	ضرائب الدخل الجارية
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٣,٦٠٨,٠٩٣	رصيد أول الفترة / العام
٢٣,٦٠٨,٠٩٣	٩٢٥,٢٤٩	مصرف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	(١٠,٤١٢)	المسدد خلال الفترة / العام
٢٣,٦٠٨,٠٩٣	٢٤,٥٢٢,٩٣٠	رصيد آخر الفترة / العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	ضريبة الدخل المؤجلة
٦٤,٤٢٧	١٢,٤٦٧	رصيد أول الفترة / العام - أصل
(٥١,٩٦٠)	٨,٩٨٩	الحركة خلال الفترة / العام - إيراد (مصرف)
١٢,٤٦٧	٢١,٤٥٦	رصيد آخر الفترة / العام - أصل

١٦ - المبيعات و الإيرادات

التلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	التلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
١٦,٦٨٢,٢٩٣	٢٧,٢٢٥,٢٦٦	إيجارات
٤٠٧,١٦٥	٧٨٩,٧٣٩	إيرادات أخرى
١٧٩,٦٥٠	٢٠٤,٧٠٠	
١٧,٢٦٩,١٠٨	٢٨,٢١٩,٧٠٥	

١٧ - تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

التلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	التلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٤,٨٥٨,٥٧٤	٢,٦٤٢,٦١٠	
٤,٨٥٨,٥٧٤	٢,٦٤٢,٦١٠	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣,٣١٥,٢٩٩	٣,٨٠٥,٤٢٥	مرتبات وما في حكمها
٦٧,٧٥٨	١١١,٥٧٧	وقود وزيوت وقوى محرك
٢٨٢,٣٧٧	١٠٧,٨٥٢	مصروفات صيانة
١٣٩,٩٨٨	١٤٩,١١١	مصروفات نقل وانتقالات
٤٩,٦٢٧	٧٨,٩٩٩	المساهمة التكافلية
١٠٨,٧٢٧	١٦٧,٥٨٤	مصروفات دعائية واستقبال ونشر وطبع
٣٠,٤٨٢	٣٧,٢٩٦	أدوات كتابية
٧٣,٤٧٧	٨٥,١٠٠	مصروفات تأمين
٦٩,٨٦٨	٣٧٧,٩٥٢	رسوم واشتراكات
٢٢,٥٧٢	٢٥,٥٨٥	قطع غيار ومهمات
١٦٤,٩٥٨	١٦٢,٧٩٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٢٤٠,٦٧٩	٢٠٥,٦٠٧	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٢)
١,٣٤٧,١٨٩	٢,٢٥٦,٣٦٥	مصروفات أخرى
٥,٩١٣,٠٠١	٧,٥٧١,٢٥١	

١٩ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح على أساس مشروع افتراضي بقسمة أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	أرباح الفترة
١,١٢٥,٩٨٩	٣,٠٤٢,٤٧٢	يخصم:
(١٠٦,٩٦٩)	(٢٨٩,٠٣٥)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدره) *
١,٠١٩,٠٢٠	٢,٧٥٣,٤٣٧	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
٢٦٨٤٨٤٠١٥	٢٥٦٨٣٠١٥٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠٤	٠,٠١١	نصيب السهم في الأرباح

* تم حساب حصة العاملين في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح. ولم يحتسب حساب مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة حيث إن الأرباح المحققة تقل عن ٥% من رأس المال المصدر والمدفوع، مما يعنى عدم وجود مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

٢٠ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٥,٤٤٧,٩٨٠ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢,٩٤٠,٦٦٣ جنيه مصري).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٧٢,٧٠٨,٧٦٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢١ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٣، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة القيمة المضافة.
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

ج - الضريبة على المرتبات والأجور

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠٢٢.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠٢٢.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

هـ - الضريبة العقارية

- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقاً للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢٢ - عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	
٧,٢٦٤,٧٩٤	٧,٩٦٦,٢٣٤	التكلفة
-	(٧٠١,٤٤٠)	أول الفترة / العام
٧,٢٦٤,٧٩٤	٧,٢٦٤,٧٩٤	استيعادات خلال الفترة / العام
		آخر الفترة / العام
(١,٠٢٨,٠٣٥)	(٧٣١,٦٨٧)	مجمع الاستهلاك
(٢٠٥,٦٠٧)	(٩٦٢,٧١٦)	أول الفترة / العام
-	٦٦٦,٣٦٨	استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
(١,٢٣٣,٦٤٢)	(١,٠٢٨,٠٣٥)	استيعادات خلال الفترة / العام
٦,٠٣١,١٥٢	٦,٢٣٦,٧٥٩	آخر الفترة / العام
		صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٢ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

٢ - التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٣	عقود ترتيب	عقود تأجير	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٣٧١,١٧٣,١٥٦	٣٦٥,٣٥٥,٧٤٦	٥,٨١٧,٤١٠	
(٨,٩٧٨,٧٧٤)	(٨,٠٧٨,٧٥٤)	(٩٠٠,٠٢٠)	
٣٦٢,١٩٤,٣٨٢	٣٥٧,٢٧٦,٩٩٢	٤,٩١٧,٣٩٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقود ترتيب	عقود تأجير	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٣٧٣,٠١٥,٥٩٤	٣٦٦,٩٦٥,٤٢٣	٦,٠٥٠,١٧١	
(٨,٦٦٦,٥٤٢)	(٧,٧٥٧,٢٠٣)	(٩٠٩,٣٣٩)	
٣٦٤,٣٤٩,٠٥٢	٣٥٩,٢٠٨,٢٢٠	٥,١٤٠,٨٣٢	

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستنجاز لمقر الشركة والمكون من أراضي ومباني مملوكة للشركة المبوب بالأصول الثابتة (إيضاح ٣) والكائن في ٩٥ طريق ٢٦ يوليو الأزاريطة - الاسكندرية بإجمالي مساحة ١٥١٥ م^٢ لشركة بي ام للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٣٣,٣٣٠,٠٠٠ جنيه مصري، وإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٤٢,٧٥٧,٠٨٤ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٣٣٣,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة وباقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٠ قسط لمدة خمس سنوات.

وبتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ نجحت الشركة في تنفيذ عقد بيع مع إعادة استنجاز ل ٣ قطع أراضي بمنطقة السيوف بإجمالي مساحة ٢٥٠١٢ م^٢ مملوكة للشركة ومبوبة ضمن بند مشروعات إسكان وتعمير (إيضاح ٦) مع شركة كوربليس للتأجير التمويلي والحصول بموجبه على مبلغ ٣٤٧,٧٠٤,٨٥٠ جنيه مصري من خلال آلية التأجير التمويلي تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات تنفيذ لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٢.

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر سعر الفائدة.

(ب) مخاطر الائتمان.

(ج) مخاطر العملة.

(د) مخاطر اداره رأس المال.

(هـ) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة. ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على أن لا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومصرفيات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية ولا يوجد لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١,٨٦,٩٠٠,٦٣٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٠٣,٢٠٧,٥٦٤ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويُلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية. الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أوصافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التأكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٢٥ - أحداث هامة

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لاهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لاهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معياري المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	٢- تماشيا مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقويم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معياري المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"	- لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة. - قد تختار الشركة ان تقيس بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.		

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٥- أحداث هامة (تابع)

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكاناته تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"
يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة اسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملانة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدققاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) عقود التأمين"، وهي كما يلي: • معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". • ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"