

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية في 30 يونيو 2023
وتقرير الفحص المحدود عنها

الفهرس

رقم الصفحة

البيان

1	تقرير الفحص المحدود
2	قائمة المركز المالى فى 30 يونيو 2023
3	قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2023
4	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2023
5	قائمة التغير فى حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2023
6	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 2023
19 - 7	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى 30 يونيو 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وكذا قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغير في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الاخرى والادارة هي المسئولة عن اعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسؤوليتنا في ابداء استنتاج 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 مسؤولين عن الامور المالية والمحاسبية ، وتطبيق اجراءات تحليلية ، وغيرها من اجراءات 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 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 يتم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعذاله ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري " شركة مساهمة مصرية " في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وعن اداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

تحريراً في: ٢٠٢٣/٨/٩

مراقب الحسابات

أحمد سلطان

س.م.م ٣٤٠٧

رئيس جمعية الضرائب المصرية

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٩٩

رقم قيد البنك المركزي المصري ٢٧٤

عضو جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين الدولية

مكتب أحمد سلطان وشركاه

عضو مجموعة Eura Audit International

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	إيضاح	
			<u>الأصول طويلة الأجل</u>
1.809.518	1.757.779	5 - 3/3	أصول ثابتة بالصافي
4.427.858	4.383.579	6 - 3/4	الاستثمار العقاري بالصافي
6.237.376	6.141.358		مجموع الأصول طويلة الأجل
			<u>الأصول المتداولة</u>
10.162.267	12.702.838	7 - 3/9	أعمال تحت التنفيذ
12.628.526	7.010.925	8 - 3/7	إنفاق على عمليات مشتركة
8.209.900	20.675.560	9 - 3/8	مخزون مشروعات عقارية
3.607.963	2.549.912	10 - 3/5	مدينون وارصدة مدينة اخري
49.997	50.000	11 - 3/6	عملاء وأوراق قبض
4.377.967	2.116.130	12	النقدية وما في حكمها
39.036.620	45.105.365		مجموع الأصول المتداولة
45.273.996	51.246.723		إجمالي الاصول
			<u>حقوق الملكية</u>
32.532.421	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	88.477		صافي ربح الفترة
38.068.266	37.567.886		مجموع حقوق الملكية
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
459.300	479.423	14	التزامات ضريبية مؤجلة
459.300	479.423		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
6.396.060	13.183.005	15 - 3/12	الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى
350.370	16.409		ضرائب دخل مستحقة
6.746.430	13.199.414		مجموع الإلتزامات المتداولة
7205.730	13.678.837		مجموع الإلتزامات
45.273.996	51.246.723		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية



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

- تقرير الفحص المحدود " مرفق ".

المدير المالي

العضو المنتدب

رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل - عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	إيضاح	
4.272.544	1.542.272	16 - 3/14	إيرادات النشاط
			يخصم
(3.208.485)	(619.279)	17	تكلفة النشاط
1.064.058	922.994		صافي الربح من النشاط
			يخصم
(547.587)	(723.419)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(18.000)	(21.000)		بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(45.694)	(53.565)		اهلاكات الأصول الثابتة
452.777	125.009		صافي ربح من النشاط
452.777	125.009		صافي ربح السنة قبل الضرائب
			يضاف (يخصم)
(86.389)	(16.409)		ضريبة الدخل
(15.947)	(20.123)		الضريبة المؤجلة
382.336	88.477		صافي ربح السنة بعد الضرائب
0.0065	0.0014	19 - 3/17	نصيب السهم من صافي الربح

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

المدير المالي

أ/ يوسف عادل يوسف



أ/ بلال محمد محروس



العضو المنتدب

رئيس مجلس الإدارة

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل الشامل - عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

<u>30 يونيو 2022</u>	<u>30 يونيو 2023</u>	
382.335	88.477	صافي ربح الفترة
		يضاف:
-	-	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>382.336</u>	<u>88.477</u>	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف



3

3

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

الإجمالي	صافي الربح	الإرباح المرحلة	احتياطي قانوني	تحت حساب رأس المال	رأس المال المدفوع	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
37.505.576	1.247.604	5.934.937	748.112	-	29.574.923	الإرباح المرحلة
-	(1.247.604)	1.247.604	-	-	-	الاحتياطي القانوني بنسبة 5%
-	-	(62.380)	62.380	-	-	توزيعات الأرباح
(693.735)	-	(3.651.233)	-	-	2.957.498	صافي الربح
1.256.425	1.256.425	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
38.068.266	1.256.425	3.468.928	810.492	-	32.532.421	الإرباح المرحلة
-	(1.256.425)	1.256.425	-	-	-	الاحتياطي القانوني بنسبة 5%
-	-	(62.821)	62.821	-	-	توزيعات الأرباح
(610.521)	-	(3.213.268)	-	2.602.747	-	تسويات على الأرباح المرحلة
21.664	-	21.664	-	-	-	صافي الربح
88.477	88.477	-	-	-	-	الرصيد في 30 يونيو 2023
37.567.886	88.477	1.470.928	873.313	2.602.747	32.532.421	

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

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

المدير المالي



أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف

(5)

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية - عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	إيضاح
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
452.777	125.009	صافي الربح قبل الضرائب
		<u>تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
90.876	97.844	اهلاك
543.654	222.853	ربح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
765.930	(2.540.571)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
630.610	(12.465.660)	التغير في مخزون مشروعات عقارية
(118.768)	5.617.601	التغير في إنفاق على عمليات مشتركة
664.997	(3)	التغير في العملاء وأوراق القبض
369.954	1.058.051	التغير في المدينون و الأرصدة المدينة الأخرى
1.743.931	6.786.945	التغير في الدائون و الأرصدة الدائنة الأخرى
-	-	التغير في الموردين و أوراق الدفع
4.600.309	(1.320.784)	<u>التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل</u>
(326.936)	(328.706)	ضرائب دخل مدفوعة
4.273.373	(328.706)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u>
(31.700)	(1.825)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
83.054	-	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(51.354)	(1.825)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
(3.651.233)	(610,521)	مدفوعات لـ توزيعات الأرباح
(3.651.233)	(610,521)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
673.494	(2.261.837)	صافي التغير في النقدية و ما في حكمها خلال المدة
1,397,663	4.377.967	النقدية و ما في حكمها في أول المدة
2.071.157	2.116.130	النقدية و ما 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

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

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 الاراضى وتجهيزها بالمرافق اللازمة وبناء المباني عليها بكافة انواعها سواء سكنية او إدارية او تجارية وبيع او تأجير وحداتها والتسويق العقاري. تخطيط واقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات. استصلاح واستزراع الاراضي البور والصحراوية وشرائها وتقسيمها وبيعها أو تأجيرها (وذلك أقل من ألف فدان). المقاولات العامة والمتكاملة والمتخصصة وأعمال التصميمات والاشراف 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 التجارى:

- تم قيد الشركة فى مكتب سجل تجارى استثمار القاهرة برقم 50525 بتاريخ 13 فبراير 2011، وبناءً على نقل مقر الشركة الرئيسى 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 الادارة.
- السيد / بلال محمد محروس بدوي عضو مجلس ادارة والعضو المنتدب .
- السيد / السيد مصطفى السيد خليل عضو مجلس ادارة .

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 للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023 من مجلس إدارة الشركة في 9 أغسطس 2023

2/5 استخدام التقديرات والحكم الشخصي:

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً 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 وضوحاً 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 المعروضة 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 الأولى.

3/2 التدفقات النقدية:

- يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة. لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالخبزينة 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 قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط متناقص طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

نوع الأصل	نسبة الإهلاك
المقر الإداري	2%
اثاث وتجهيزات	6%
اجهزة ومعدات	12.5%
حاسبات الية	12.5%
سيارات	25%

3/3 الأصول الثابتة (تابع):

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

3/4 الإستثمار العقاري:

- هى عقارات (مبانى أو أراضى أو كلاهما) يحتفظ بها بغرض الحصول على إيجار أو إرتفاع قيمتها.
- عند الإعتراف الأولى يتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة متضمنة كافة المصروفات المتعلقة بها حتى تاريخ التشغيل أو الحصول عليها مخصوم منها مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال.
- يتم إثبات الفرق بين قيمة بيع الإستثمار العقارى والقيمة الدفترية فى قائمة الدخل، ويتم إهلاك الإستثمار العقارى بطريقة القسط المتناقص ونسبة إهلاك الإستثمار العقارى 2%.

3/5 أعمال تحت التنفيذ:

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

3/6 مخزون مشروعات عقارية:

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

3/7 العملاء وأوراق القبض:

- يتم إثبات أرصدة العملاء وأوراق القبض بالقيمة الاسمية وفي القياس اللاحق تظهر بصافي القيمة الممكن تحقيقها بعد خصم الإضمحلال 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 كإلتزام 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 الاقتصادية 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 بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبى) وقيمتها المدرجة بالمركز المالى (الأساس المحاسبى) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .
- ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوى بإمكانية الإنتقاع 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 الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

3/17 نصيب السهم من صافي ربح السنة:

- تعرض الشركة للنصيب 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) وحصصة 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 في سنة إستحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة.

ب- حصة العاملين في الأرباح

- تدفع الشركة حصة للعاملين في الأرباح بواقع 10% من صافي ربح السنة بعد خصم الإحتياطي القانوني وفيما لا يجاوز إجمالي المرتبات السنوية ويعترف بحصة العاملين في الأرباح كجزء من توزيعات الأرباح في 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 في 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 أي من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

أ- مخاطر السوق:

1- مخاطر أسعار العملات الأجنبية:

- يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والتي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، ويعتبر هذا الخطر محدود حيث أن الشركة تتعامل بالعملات الأجنبية في أضيق الحدود والتي تتمثل في تعاملات عملاتها 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 في حسابات العملاء، ويتم إدارة مخاطر الائتمان للشركة ككل.
- بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية في 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 في الإلتزام بتغطية مديونيات العملاء بضمانات كما نصت اللوائح المعمول بها في نشاط السمسرة في الأوراق المالية. ويتم تكوين الإضمحلال اللازم لمواجهة خطر التعثر في 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 في تغيير اسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثير على نتائج العمليات ويعتبر هذا الخطر محدود حيث تقوم الشركة بالتفاوض

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

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

ث- مخاطر السيولة:

- تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الإحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من مصادر الشركة الذاتية وتهدف إدارة الشركة إلى الإحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة الإلتزامات 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 30 يونيو 2023
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

5) الأصول الثابتة:

التكلفة:

في 1 يناير 2023 1.238.392
 الإضافات خلال الفترة -
 الاستحقات خلال الفترة -
 في 30 يونيو 2023 1.238.392

مجموع الإهلاك:

في 1 يناير 2023 99.370
 اهلاك الفترة 11.390
 اهلاك مستبعد -

في 30 يونيو 2023 110.760

في القيمة الدفترية:

في 30 يونيو 2023 1.127.632
 في 31 ديسمبر 2022 1.139.022

الإجمالي	سيارات	حاسبات آلية	أجهزة ومعدات	أثاث وتجهيزات	المقر الإداري
2.464.931	130.000	28.775	720.044	347.720	1.238.392
1.825	-	-	1825	-	-
-	-	-	-	-	-
2.466.756	130.000	28.775	721869	347720	1.238.392
655.412	2.708	3250	426.823	123.261	99.370
53.565	15.911	1.573	17.871	6.820	11.390
-	-	-	-	-	-
708.977	18.619	4.823	444.694	130.081	110.760
1.757.779	111.381	23.952	277.175	217.639	1.127.632
1.809.519	127.292	25.525	293.221	224.459	1.139.022



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(6) الإستثمار العقاري بالصافي:

التكلفة:	مباني
في 1 يناير 2023	5.377.207
في 30 يونيو 2023	5.377.207
مجمع الاهلاك:	
في 1 يناير 2023	949.349
اهلاك الفترة	44.279
في 30 يونيو 2023	993.628
صافي القيمة الدفترية:	
في 30 يونيو 2023	4.383.579
في 31 ديسمبر 2022	4.427.858

* تم تقييم القيمة العادلة للإستثمار العقاري وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (34) بقيمة 14 مليون جنية.

اعمال تحت التنفيذ:

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
6.150.446	6.233.120	مشروع العبور الخاص بالقوات المسلحة
1.704.291	1.744.446	مشروع كيان الخاص بالقوات المسلحة
2.307.530	4.725.272	برج ايليت تاور (السكة الحديد)
10.162.267	12.702.838	

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

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

(7) أنفاق على عملية مشتركة:

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
6.992.841	7.010.925	ارض بنها *
12.628.526	7.010.925	

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

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(8) مخزون مشروعات عقارية:

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
651.433	651,433	برج لؤلؤة النيل بينها
3.710.902	3.962.878	اعمال تحت التنفيذ التجمع
5.635.686	12.873.682	اعمال تحت التنفيذ التجمع 94
3.847.566	3.187.567	شقق بينها
13.845.587	20.675.560	

(9) المدينون والارصدة المدينة الاخرى:

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
5.200	5,200	تأمينات لدى الغير
3.619	75.975	عهد وسلف عاملين
1.646.641	1.646.640	ضمان أعمال
452.503	50.000	مدينون متنوعون
1.500.000	772.097	موردين دفعات مقدمة
3.607.963	2.549.912	

(10) العملاء وأوراق القبض:

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
49.997	50,000	العملاء
-	-	أوراق القبض
49.997	50,000	

(11) النقدية وما في حكمها:

31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
4.295.441	1.449.784	بنوك عملة محلية
82.526	666.346	الصندوق
4.377.967	2.116.130	



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(12) 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 واثنين وثلاثون ألفاً وأربعمائة وواحد وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير " موزعا على 65,064,844 سهم القيمة الاسمية للسهم 0.5 جنيهاً " فقط خمسون قرشاً مصرياً لا غير " ويظهر هيكل مساهمي الشركة على النحو التالي:

المساهم	عدد الأسهم	رأس المال المدفوع	نسبة المساهمة
محمد العزيب سعد أحمد خطاب	6.084.847	3,042,423	9.353%
عمر عبدالعزيز عطية بركه	5.261.375	2.630.687	8.086%
اسلام خالد محمود يونس	3.686.006	1.843.003	5.665%
مساهمون آخرون	50.032.616	25.016.308	76.896%
الإجمالي	65,064,844	32,532,421	100.00%

(13) 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 او تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة المستخدمة والسارية في تاريخ اعداد قائمة المركز المالي وتتمثل فيما يلي:

التزام	30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	
التزام	20.123	39.005	الاصول الثابتة [الإهلاك المحاسبي - الإهلاك الضريبي] × 22.5 % الضريبة المؤجلة عن الأعوام السابقة صافي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام
التزام	459.300	420.295	
التزام	479.423	459.300	

(14) الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى:

30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2021	
435,000	455,000	دائنو ودائع مرافق
4,450,000	4,450,000	دائنو حجز وحدات بنها
995,000	995,000	دائنو حجز وحدات التجمع
945,004	353,272	ايرادات مقدمة
6,200,000		دائنو حجز وحدات التجمع 94
151,913	117,018	مصرفات مستحقة
6,087	25,768	ضرائب كسب العمل
13.183.005	6.396.060	



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(15) الإيرادات:

30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	
506.797	542.272	إيرادات تأجير المبنى للبنك الأهلي المصري
-	1.000.000	شقق بنها
1.820.000	-	عمارات التجمع
1.945.747	-	عمارات الكيان
4.272.544	1.542.272	

(16) تكلفة الإيرادات:

30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	
84.502	44.279	اهلاك الأستثمار العقاري
-	575,000	شقق بنها
1.458.236	-	عمارات التجمع
1.665.747	-	عمارات الكيان
3.208.485	619.279	

(17) مصروفات عمومية وإدارية:

30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	
184.350	114.000	مرتبات
-	210.000	مرتبات مجلس الإدارة
-	21.000	بدل حضور جلسات
20.011	23.760	تأمينات إجتماعية
8.375	19.500	اتعاب مهنية
1.424	1.910	مصروفات بنكية
-	16.500	اتعاب حمامة
6.289	10.224	تليفونات وكهرباء وغاز
81.544	105.452	رسوم
47.880	41.040	نشر وإعلانات
35.750	-	الراعي (سوليد كابيتال)
141.283	164.678	متنوعة
10.000	-	صندوق حماية المستثمر
10.682	16.356	المساهمة التكافلية
547.587	744.419	



شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

18) نصيب السهم من صافي الربح:

30 يونيو 2022	30 يونيو 2023	
382.336	88.477	صافي الربح
		يقسم
59.149.846	65.064.842	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>0.0065</u>	<u>0,0014</u>	نصيب السهم من صافي الربح

19) 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 آخر اقرار.

ثانياً: الموقف من ضريبة القيمة المضافة:

- 1- الشركة مسجلة بضرائب القيمة المضافة تحت رقم 706-060-372 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 ورداد 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

العضو المنتدب

المدير المالي

أ/ محمد العزب سعد أحمد خطاب

أ/ بلال محمد محروس

أ/ يوسف عادل يوسف

