

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
(شركة مساهمه مصريه)

تقرير عن القوائم الماليه

راجعنا القوائم الماليه المرفقه لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي . شركة مساهمة مصرية . المتمثلة في قائمه المركز المالى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية وقائمة التغير في حقوق المساهمين عن السنة الماليه المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامه وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم الماليه

هذه القوائم الماليه مسئولية إدارة الشركة, فالإدارة مسئوله عن إعداد وعرض القوائم الماليه عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبه المصريه وفى ضوء القوانين المصريه الساريه , وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابه داخلية ذات صله بإعداد وعرض قوائم ماليه عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامه ومؤثره سواء ناتجه عن الغش أو الخطأ , كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمه وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمه للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسئوليتنا فى إبداء الرأى على هذه القوائم الماليه فى ضوء مراجعتنا لها . وفيما عدا الأثر الذي قد يترتب على فقره المبينه أدناه فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصريه وفى ضوء القوانين المصريه الساريه . وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم الماليه خاليه من أية أخطاء هامه ومؤثره .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعه بشأن القيم والإفصاحات فى القوائم الماليه. وتعتمد الإجراءات التى تم اختيارها على الحكم الشخصى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم الماليه سواء الناتج عن الغش أو الخطأ , ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى اعتبارة الرقابه الداخليه ذات الصلة بقيام المنشأ بإعداد القوائم الماليه والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعه مناسبه للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابه الداخليه فى المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامه التى أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم الماليه.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التى قمنا بالحصول عليها كافيه ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم الماليه .

أسباب الرأى المتحفظ

- لم يتم موافقتنا بمصادقه على ارصده حسابات كلاً من جاري اتحاد شاعلي منتج يوتوبيا فيلات ، يوتوبيا سيتي والبالغ ارصدهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على التوالى مدين بمبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه مصرى ، دائن بمبلغ ٦١ ٩٨٣ جنيه مصرى .

الرأى المتحفظ

وفيما عدا الأثر الذي قد يترتب على الفقره المبينه اعلاه فمن رأينا ان القوائم الماليه المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامه عن المركز المالى لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن السنه الماليه المنتهيه فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبه المصريه وفى ضوء القوانين واللوائح المصريه ذات العلاقه.

تقرير عن المتطلبات القانونيه والتنظيميه الأخرى

تمسك الشركه حسابات ماليه منتظمه تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركه على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم الماليه متفقه مع ما هو وارد بتلك الحسابات .
البيانات الماليه الواردة بتقرير مجلس الاداره المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذيه متفقه مع ما هو وارد بدفاتر الشركه وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

مراقب الحسابات

(ATC أشرف عبد الفنى)

(محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب)



القاهرة فى ٢٣ فبراير ٢٠٢٠

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٦٤ ٣٦٣	٥٢ ٨٣٥	(٤ ، ٢/٣)	الأصول الثابتة (بالصافي)
٣٧٥ ٥٠٨	١٥٢ ٩٨١	(٥ ، ٤/٣)	إستثمارات عقارية
١٤ ٩٢٦ ٤٨٧	٨ ٤٢١ ٤٨١	(٦ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	العلاء وأوراق القبض طويلة الأجل
٥٦٢ ٨٧٣	٥٦٥ ٣٣٠	(٢٢ ، ١٨/٣)	الأصول الضريبية المؤجلة
١٥ ٩٢٩ ٢٣١	٩ ١٩٢ ٦٢٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢ ٥٢٧ ٢٥٠	٢ ١٧١ ٠٤١	(٦/٣)	وحدات تامة معدة للبيع
١٩ ٩٧٦ ٩٢٢	٢٦ ٣٦٧ ٨٥٣	(٧ ، ٥/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٨ ٧٥٦ ٩١٨	٨ ٢٩٣ ٣٥٧	(٨ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	العلاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي)
٢٣٥ ٣٤٥	٥٥٣ ٢٠٠	(٩)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
٨٨ ٤٠٧	٩٢ ٩٢٧	(١٠ ، ٨/٣)	المدينون والأرصده المدينه الاخرى
٣ ٥٢٢ ٢٤٥	٦ ١٤١ ١٨٠	(١١ ، ١٠/٣)	النقدية بالبنوك والصندوق
٣٥ ١٠٧ ٠٨٧	٤٣ ٦١٩ ٥٥٨		إجمالي الأصول المتداولة
٥١ ٠٣٦ ٣١٨	٥٢ ٨١٢ ١٨٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر و المدفوع
٤ ٢٣٥ ٨٩٧	٤ ٣٥٠ ٥٥١	(١٤/٣)	الإحتياطي القانوني
٩ ٧٢٩ ٢٠٠	٨ ٦٥٣ ٣٧٥		الأرباح المرحلة
١ ١٤٦ ٥٤٠	٢ ٣٣٢ ٦١٢		أرباح العام
٣٠ ١١١ ٦٣٧	٣٠ ٣٣٦ ٥٣٨		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات المتداولة
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصص مطالبات
١٢ ٧٥٦ ٠١٦	٩ ٤٩٣ ٠١٦	(١٤)	دائنو تعاقدات حجز
٥٨٠ ٢٧٠	٤٩٣ ٤٦٣	(١٥ ، ١٣/٣)	الموردون والمقاولون وأوراق الدفع قصيرة الاجل
٢٣٠ ٧٤٠	٦٤٣ ٦٩٤	(٢٣ ، ١٨/٣)	ضرائب الدخل المستحقه
٢ ٨٥٧ ٦٥٥	٧ ٣٤٥ ٤٧٤	(١٦ ، ١٣/٣)	الأرصده الدائنة الأخرى
٢٠ ٩٢٤ ٦٨١	٢٢ ٤٧٥ ٦٤٧		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٥١ ٠٣٦ ٣١٨	٥٢ ٨١٢ ١٨٥		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

* تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

رئيس
مجلس الإدارة
احمد عزالدين احمد

نائب رئيس
مجلس الإدارة
سامح أحمد عبدالله

المدير المالي
للشركة
احمد دياب طنطاوى

احمد دياب طنطاوى



شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمه مصريه "

قائمة الدخل

عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح رقم	العمليات المستمرة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٤٠١٣٠٠	٥٨٨٨٣٥٠	(١/١٥/٣)	صافي إيرادات العمليات
			بخصم:
٣٥١٧٥٤٣	٢٣٩٧٣١٢	(١/١٦/٣)	صافي تكلفة العمليات
<u>٢٨٨٣٧٥٧</u>	<u>٣٤٩١٠٣٨</u>		مجمل ربح النشاط
			إيرادات متنوعة
١٠١٥٤٤٧	٣٦٥٥٢٣		فوائد دائنة
١٢٨٤٦٣	١٥١٥٠٧	(٥/١٥/٣)	أرباح (خسائر) فروق عمله
(٥٥٨١)	(٢٨٠٩٩)		أرباح بيع الإستثمار العقاري
٩١٧٦٢٢	-		مصروفات عمومية وإدارية
(٢٠٧٤٩٥٧)	(٩٧٩١٢١)	(١٧،١٧/٣)	إهلاكات الاصول الثابتة
(٢٠٤٥١)	(١٦٥٢٨)	(٤،٢/٣ ج،٤)	إهلاكات الأستثمار العقاري
(٢٨٣٧٣)	(١٠٤٧١)	(٥،٤/٣)	مخصصات انتفى الغرض منها
-	-	(١٣،١٢/٣)	مكافآت وبدلات رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب
(١٤٤٠٠٠٠)	-		صافي أرباح العام قبل الضرائب
<u>١٣٧٥٩٢٧</u>	<u>٢٩٧٣٨٤٩</u>		
			يضاف (بخصم) :
(٢٣٠٧٤٠)	(٦٤٣٦٩٤)	(٢٣،١٨/٣)	ضرائب الدخل عن العام
١٣٥٣	٢٤٥٧	(٢٢،١٨/٣)	الضريبة المؤجلة
<u>١١٤٦٥٤٠</u>	<u>٢٣٣٢٦١٢</u>		صافي ربح العام بعد الضرائب
<u>٠،٢٩</u>	<u>٠،٦١</u>	(١٨،١٩/٣)	نصيب السهم في الأرباح

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمه مصريه "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

<u>٢٠١٨</u>	<u>٢٠١٩</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١ ١٤٦ ٥٤٠	٢ ٣٣٢ ٦١٢
-	-
<u>١ ١٤٦ ٥٤٠</u>	<u>٢ ٣٣٢ ٦١٢</u>

ربح العام

بنود الدخل الشامل الاخر :-

بنود الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل عن العام

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة يونيبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١ ٣٧٥ ٩٢٧	٢ ٩٧٣ ٨٤٩		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
			صافى أرباح العام قبل الضرائب
			<u>تسويات لمطابقة صافى أرباح العام</u>
			مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٩١٧ ٦٢٢)	-		أرباح بيع إستثمار عقارى
٢٠ ٤٥١	١٦ ٥٢٨	(٤ ، ج٢/٣)	إهلاك الاصول الثابتة
٢٨ ٣٧٣	١٠ ٤٧١	(٥ ، اب٦/٣)	إهلاك استثمار عقارى
٥٠٧ ١٢٩	٣ ٠٠٠ ٨٤٨		ربح الفترة بعد التسويات
			<u>التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</u>
٣ ٩٣١ ٨٣٠	٦ ٥٠٥ ٠٠٦	(٦ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
(١٨٨ ٠٨٤)	٣٥٦ ٢٠٩	(٦/٣)	التغير فى وحدات تامه معدة للبيع
(٦٦٣ ٢١٤)	(٦ ٣٩٠ ٩٣١)	(٧ ، ٥/٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
٢٠١ ٥٧٩	٤٦٣ ٥٦١	(٨ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل
(٢٠٦ ٤٠٧)	(٣١٧ ٨٥٥)	(٩)	التغير فى الموردين والمقاولين دفعات مقدمة
١٠٣ ٨٠٦	(٤ ٥٢٠)	(١٠ ، ٨/٣)	التغير فى المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(١٠٦ ٠١٨)	-	(١٣/٣)	التغير فى أوراق الدفع طويلة الأجل
(٨٧٩ ٣٠٠)	(٣ ٢٦٣ ٠٠٠)	(١٤)	التغير فى دائنو تعاقدات حجز
١٣٧ ٧٥٩	(٨٦ ٨٠٧)	(١٥ ، ١٣/٣)	التغير فى الموردين و أوراق الدفع قصيرة الاجل
١ ٧٨٩ ٦٣٤	٤ ٤٨٧ ٨١٩	(١٦ ، ١٣/٣)	التغير فى الأرصدة الدائنة الأخرى
(١٩٨ ٠٠٢)	(٢٣٠ ٧٤٠)	(١٨/٣)	المسدد عن ضرائب الدخل
٤ ٤٣٠ ٧١٢	٤ ٥١٩ ٥٩٠		صافى النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
١ ٢٨٨ ٠٠٠	-	(٥ ، ٤/٣)	مقبوضات من بيع إستثمار عقارى
-	(٥ ٠٠٠)	(٤ ، ٢ / ٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	٢١٢ ٠٥٦	(٥ ، ٤/٣)	أثر التسويات على الاستثمار العقارى
١ ٢٨٨ ٠٠٠	٢٠٧ ٠٥٦		صافى النقدية (المستخدمة فى) المتاحة من أنشطة الإستثمار
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
(٤ ٨٦٠ ٠٩٠)	(١ ٨٧٣ ١١٠)		توزيعات الأرباح
(٣٨٧ ٧٣٣)	(٢٣٤ ٦٠١)		صافى التسويات على الأرباح المرحلة
(٥ ٢٤٧ ٨٢٣)	(٢ ١٠٧ ٧١١)		صافى النقدية (المستخدمة فى) المتاحة من أنشطة التمويل
٤٧٠ ٨٨٩	٢ ٦١٨ ٩٣٥		صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها
٣ ٠٥١ ٣٥٦	٣ ٥٢٢ ٢٤٥		النقدية و ما فى حكمها فى أول العام
٣ ٥٢٢ ٢٤٥	٦ ١٤١ ١٨٠	(١١ ، ١٠ / ٣)	النقدية و ما فى حكمها فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة بوتيبيلا للاستثمار العقاري والساحي

"شركة مساهمة مصرية"

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة	الإحتياطي القانوني	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤ ٢١٢ ٩٢٠	٣ ٧٢٩ ٢٠٨	١١ ٦٢٠ ٧٣٦	٣ ٨٦٢ ٩٧٦	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠
-	(٣ ٧٢٩ ٢٠٨)	٣ ٧٢٩ ٢٠٨	-	-
-	-	(٣ ٧٢٩ ٢٠٨)	٣ ٧٢٩ ٢٠٨	-
(٤ ٨٦٠ ٠٩٠)	-	(٤ ٨٦٠ ٠٩٠)	-	-
(٣ ٨٧ ٧٣٣)	-	(٣ ٨٧ ٧٣٣)	-	-
١ ١٤٦ ٥٤٠	١ ١٤٦ ٥٤٠	-	-	-
٣٠ ١١١ ٦٣٧	١ ١٤٦ ٥٤٠	٩ ٧٢٩ ٢٠٠	٤ ٢٣٥ ٨٩٧	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠
-	(١ ١٤٦ ٥٤٠)	١ ١٤٦ ٥٤٠	-	-
-	-	(١ ١٤٦ ٥٤٠)	١ ١٤٦ ٥٤٠	-
(١ ٨٧٣ ١١٠)	-	(١ ٨٧٣ ١١٠)	-	-
(٢٣٤ ٦٠١)	-	(٢٣٤ ٦٠١)	-	-
٢ ٣٣٢ ٦١٢	٢ ٣٣٢ ٦١٢	-	-	-
٣٠ ٣٣٦ ٥٣٨	٢ ٣٣٢ ٦١٢	٨ ٦٥٣ ٣٧٥	٤ ٣٥٠ ٥٥١	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨

الأرباح المرحلة

المحول للإحتياطي القانوني

توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٧

صافي التسويات على الأرباح المرحلة

إجمالي الدخل الشامل عن العام

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الأرباح المرحلة

المحول للإحتياطي القانوني

توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٨ *

صافي التسويات على الأرباح المرحلة

إجمالي الدخل الشامل عن العام

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

* طبقاً لقرار التوزيع والذي تم إقراره بالجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠.

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- عام :

أ- نبذة عن الشركة

تأسست شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي . شركة مساهمة مصرية . وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحة التنفيذ مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية . وقد تم تسجيل الشركة بالسجل التجارى تحت رقم ٢٨١٨ بتاريخ ٢١/٤/١٩٩٩ .

ب- غرض الشركة

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونيه وانشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعه لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمه لهذه الاعمال ، مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة، والاستشارات فيما عدا القانونية. ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الواجهه مع الشركات وغيرها التى تزاول اعمالاً شبيهه لاعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلتحق بها .

ج- القيد بالبورصة

تم قيد اسهم الشركة ببورصة النيل اعتباراً من ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ .

د- مدة الشركة

المدة المحدده للشركة هى خمس وعشرون سنه ، تبدأ من تاريخ إكتساب الشركة الشخصيه الإعتباريه لها أى تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى.

هـ- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من مجلس إداره الشركة المنعقد في ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ .

٢- أسس إعداد القوائم المالية :

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

ب- اسس القياس

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

ج- عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصرى والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

د- استخدام التقديرات والحكم الشخصى

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الادارة استخدام الحكم الشخصى والتقديرات والافتراضات التى تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضه للأصول والإلتزامات والايرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها فى ضوء الخبره السابقه وعوامل اخرى متنوعه معقولة فى ظروف تطبيقها. تمثل نتائج التقديرات والافتراضات الأساس فى تكوين الحكم الشخصى الخاص بالقيم الدفترية للأصول والإلتزامات بطريقة أكثر وضوحاً من مصادر اخرى. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في العام الذي يتم تغيير التقدير فيه إذا كان التغيير يؤثر على هذا العام فقط، أو في فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

هـ - قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.
- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الإعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخرًا، والإسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة- أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة :

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

١/٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية :

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل. وفي تاريخ المركز المالي يتم ترجمة أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن الترجمة بقائمة الأرباح والخسائر. تترجم البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة.

٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ - الاعتراف والقياس الأولي

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢/٣-ج) وخسائر الإنخفاض في القيمة (٩/٣). تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة بإقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول. يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع إقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الإعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. ويعاد النظر في العمر الافتراضي والقيم التخريديه وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة ماليه ويتم المحاسبه عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

العمر الإنتاجي	نسبة الإهلاك	
٨ سنوات	١٢.٥ %	أجهزة ومعدات
١٦.٦٦ سنة	٦ %	أثاث وتركيبات
٥ سنوات	٢٠ %	حاسب الي وملحقاته
٥ سنوات	٢٠ %	وسائل نقل وانتقال
٥ سنوات	٢٠ %	تجهيزات

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولي. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها.

٤/٣ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محددده أوجه إستخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجار تشغيلي) للغير ويتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الإنخفاض في القيمة "Impairment" ويتم اهلاك المباني المتواجدة ضمن الإستثمار العقارى بطريقة القسط الثابت بنسبة ٦ % على ان يعاد النظر في العمر الافتراضى والقيمة التخريدية وطرق الإهلاك المطبقة فى نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير فى التقدير المحاسبى باثر رجعى ان وجد.

٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التى يتم انشاؤها لغرض البيع كأعمال تحت التنفيذ . تظهر هذه الوحدات غير المباعه بالتكلفه او صافى القيمة البيعيه ايها اقل . تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ على تكلفة الاراضى والمصروفات الاخرى ذات علاقه التى يتم رسملتها عندما تكون الانشطه الضرورية لجعل الوحدات الجاهزه للبيع قيد التنفيذ. وتعتبر الوحدات مكتمله عند اتمام جميع الأنشطة المتعلقة بها ويشمل البنيه التحتية والمرافق لكل المشروع.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٦/٣ وحدات تامة معدة للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعدة للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في أعمال تسويقها ، وأولبدء في إنشائها طبقاً للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها ، حيث تم إثبات الوحدات التامة المعدة للبيع بالتكلفة ، حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضي وتكاليف انشائها وتكاليف غير مباشره علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفة الوحدة ببند وحدات تامة علي ان تدرج تكلفة الوحدة بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات علي ان يتم اعادة قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل، بالإضافة إلي الوحدات التي قامت الشركة بإعادة شرائها من الملاك والتي يتم إثباتها بتكلفة الشراء للوحدات.

٧/٣ اوراق القبض

تتمثل اوراق القبض في قيمة الشيكات المحدده بتاريخ الاستحقاق والتي حصلت عليها الشركة كضمانات بنكيه مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها ويتم تبويب اوراق القبض الى اوراق قبض قصيرة الاجل وذلك للاوراق التي تستحق خلال ١٢ شهر (سنة مالية) من تاريخ القوائم المالية واوراق قبض طويلة الاجل للاوراق التي تستحق خلال فتره تتعدى ١٢ شهر (سنة مالية) من تاريخ القوائم المالية.

٨/٣ العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء بالقيمة الإسمية مخصوماً منها قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد المدينون بقيمة الديون الرديئة عند تحديدها. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة (٩/٣).

٩/٣ الإنخفاض في قيمة الأصول

أ- الأصول المالية

- يتم إعتبار الأصل المالي انخفض قيمته إذا كانت هناك أدلة موضوعية تبين أن هناك حدث أو أكثر يؤدي إلى تأثير سلبي على التدفقات المستقبلية المقدرة لهذا الأصل.
- يتم إحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع بالإستعانة بالقيمة العادلة الحالية.
- يتم إختيار الإنخفاض في القيمة للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل مستقل.
- يتم التقدير للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الإئتمان.
- يتم الإعتراف بكافة خسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل ويتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل.
- يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة إذا كان العكس يمكن ربطه بطريقة موضوعية لحدث بعد الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة قروض بقائمة الدخل. يتم الإعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ب- الأصول غير المالية

- تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة غير المالية بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد أي مؤشر للإخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الإسترادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للإخفاض في القيمة.
- يتم الإعتراف بخسارة الإخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد المتعلقة به يزيد عن القيمة الإسترادية المتعلقة به. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في اصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الإعتراف بخسائر الإخفاض في القيمة في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الإسترادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية بإستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- يتم عكس أثر خسائر الإخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الإسترادية. يتم عكس خسائر الإخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الإسترادية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الإعتراف بخسائر الإخفاض في القيمة.

١٠/٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها على أنها النقدية بالصندوق، وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء وكذا ارصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١١/٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات العلاقه التي تقوم بها الشركه فى سياق معاملاتها العاديه وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الادارة.

١٢/٣ المخصصات

يتم اثبات المخصصات عند وجود التزام قانونى أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث فى الماضى، ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الإلتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام . وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود ، فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير فى الاعتبار . هذا ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ القوائم المالية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالى.

١٣/٣ موردون ومقاولون وأوراق دفع وأرصدة دائنه أخرى

يتم اثبات الموردون والمقاولون واوراق الدفع والأرصدة الدائنه الأخرى بالتكلفة.

١٤/٣ الإحتياطي القانونى

طبقاً لقانون الشركات المساهمه رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسى للشركه يتم احتجاز ١٠٪ من صافى ربح الشركه لتكوين الإحتياطي القانونى وذلك حتى يصل رصيد ذلك الإحتياطي نصف رأس المال المصدر.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥/٣ تحقق الإيراد

أ - إيرادات النشاط

تتبع الشركة طريقة العقد التام في اثبات إيرادات الوحدات المباعة والذي يتطلب رسملة التكاليف ضمن الاعمال تحت التنفيذ ورسملة الإيرادات ضمن دائنو تعاقدات حجز لحين استكمال انشاء الوحدات المباعة وتسليمها نهائياً للعملاء وعندها تتحقق إيرادات النشاط ويتم مقابلتها بتكاليف النشاط المتعلقة بتلك الوحدات بعد استيفاء جميع الشروط التالية :-

- ان تقوم الشركة بتحويل المخاطر والعوائد الاساسيه لملكية الوحد للمشتري.
- الا تحفظ الشركة بحق التدخل الادارى المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكه او الرقابه على السلع الفعالة.
- ان يمكن قياس قيمة الايراد بشكل دقيق.
- ان يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبه للمعامله الى الشركه.
- امكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها او ستحملها الشركه فيما يتعلق بالمعامله بشكل دقيق.

ب - إيرادات الإيجار التشغيلي

يتم اثبات إيرادات الإيجارات التشغيلية طبقاً للقيمة الإيجارية للعقود السارية خلال الفترة المالية.

ج - البيع بالتقسيط

في حالة البيع بالتقسيط يثبت الايراد بإجمالى سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والارباح المؤجله عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث :-

- يتم اثبات ما يخص الفترة المالية من إيرادات وفوائد تقسيط متعلقة بالوحدات عند تسليمها فعلياً.

د - إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد بقائمة الدخل عند إستحقاقها طبقاً لأساس الإستحقاق وعلى اساس نسبة زمنية آخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

١٦/٣ التكلفة

أ - تكلفة النشاط

تتمثل تكاليف النشاط في تكلفه الوحدات المسلمه من تكاليف مباشره وغير مباشره لكل من الاراضى المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافه الى التكاليف الانشائيه والمرافق والتكاليف الغير مباشره الاخرى وذلك وفقاً للتقرير الفنى والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركه وبموجب إجتماع مجلس إداره الشركه المنعقد في ٢٧/١١/٢٠١٨ تم إقرار تعديل تكلفة الوحد بمشروع يوتوبيا سيتى لمواجهة ارتفاع اسعار المواد الخام والبناء والعماله ويتم تطبيق التكلفة الجديده على الوحدات المسلمه بعد تاريخ هذا المحضر .

ب - تكلفة الاستثمار العقاري

تتمثل تكلفة الاستثمار العقاري في قيمة اهلاك الاستثمار العقاري.

١٧/٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل في الفترة

المالية التي حدثت فيها تلك المصروفات

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٨/٣ ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية. هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن الفروق الزمنية بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي ، ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية. يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

١٩/٣ نصيب السهم من الأرباح

يتمثل نصيب السهم الأساسي في الأرباح في قيمة نصيب كل سهم من الأسهم العادية للشركة من صافي الأرباح الناتجة من الأنشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصة مجلس الإدارة وذلك على أساس متوسط عدد الأسهم القائمة خلال السنة المالية.

٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

٢١/٣ أرقام المقارنة

يعاد تبويب ارقام المقارنه كلما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع التغيرات العرض المستخدم في الفتره الحاليه.

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية لشركة بورتوبيا للاستثمار العقاري والساحلي

"شركة مساهمة مصرية"

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- الأصول الثابتة (بالمصافي)

بلغ صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٥٢٨٣٥ جنيه مصري ، يمثل في الآتي:

الإجمالي	التجهيزات	وسائل النقل والإنتقال	الحاسب الآلي وملحقاته	الأثاث والتراكيبات	الأجهزة والمعدات	
٧٢٥٥٩٣	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٨٥٩١٦	١٢٢٩٤٢	٢٢٨٠٨٣	التكلفة في ١ يناير ٢٠١٨
٧٢٥٥٩٣	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٨٥٩١٦	١٢٢٩٤٢	٢٢٨٠٨٣	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٧٢٥٥٩٣	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٨٥٩١٦	١٢٢٩٤٢	٢٢٨٠٨٣	التكلفة في ١ يناير ٢٠١٩
٥٠٠٠	-	-	-	٥٠٠٠	-	الإضافات خلال العام
٧٣٠٥٩٣	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٨٥٩١٦	١٢٧٩٤٢	٢٢٨٠٨٣	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٦٤٠٧٧٩	٦٤٠٣٣	١٨٤٤٩٩	٧٢١٩١	١٢٢٠٤٩	١٩٨٠٠٧	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٨
٢٠٤٥١	١١٦	-	٥٠٠٠	٩٧٧٧	٥٥٥٨	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٩
٦٦١٢٣٠	٦٤١٤٩	١٨٤٤٩٩	٧٧١٩١	١٣١٨٢٦	٢٠٣٥٦٥	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦٦١٢٣٠	٦٤١٤٩	١٨٤٤٩٩	٧٧١٩١	١٣١٨٢٦	٢٠٣٥٦٥	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٩
١٦٥٢٨	-	-	٣٢٢٦	٧٧٠٥	٥١٩٧	إهلاك العام
٦٧٧٧٥٨	٦٤١٤٩	١٨٤٤٩٩	٨٠٨١٧	١٣٩٥٣١	٢٠٨٧٦٢	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥٢٨٣٥	٣	١	٥٠٩٩	٢٨٤١١	١٩٣٢١	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٦٤٣٦٣	٣	١	٨٧٢٥	٣١١١٦	٢٤٥١٨	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥ - إستثمارات عقارية:-

بلغ صافي قيمة الإستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٥٢ ٩٨١ جنيه مصرى، وتتمثل فى الآتى:

الإجمالي	المباني والإتشاءات	الأراضي	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	التكلفة:
٤٢٨ ٦٧٨	٤١٧ ٠٥٢	١١ ٦٢٦	التكلفة فى ٢٠١٩/١/١
(٢٤٢ ٥٤٠)	(٢٤٢ ٥٤٠)	-	تسويات*
١٨٦ ١٣٨	١٧٤ ٥١٢	١١ ٦٢٦	التكلفة فى ٢٠١٩/١٢/٣١
			يخصم مجمع الإهلاك:
(٥٣ ١٧٠)	(٥٣ ١٧٠)	-	مجمع الإهلاك فى ٢٠١٩/١/١
٣٠ ٤٨٤	٣٠ ٤٨٤	-	تسويات على مجمع الإهلاك*
(١٠ ٤٧١)	(١٠ ٤٧١)	-	إهلاك الفترة
(٣٣ ١٥٧)	(٣٣ ١٥٧)	-	مجمع الإهلاك فى ٢٠١٩/١٢/٣١
١٥٢ ٩٨١	١٤١ ٣٥٥	١١ ٦٢٦	صافى القيمة فى ٢٠١٩/١٢/٣١
٣٧٥ ٥٠٨	٣٦٣ ٨٨٢	١١ ٦٢٦	صافى القيمة فى ٢٠١٨/١٢/٣١

* أثر التسويات على الاستثمار العقارى الناتج عن إعادة توجيه مبالغ قد تمت على اعمال تحت التنفيذ خاصة بمباني مول ٢ سيتى .

٦ - العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨ ٤٢١ ٤٨١ جنيه مصرى، ويتمثل فى الآتى:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٨٢٤ ١٥٦	٣٢٥ ٥٠٩	عملاء يوتوبيا سيتى - طويلة الأجل
١٣ ٨٣١ ٩٣١	٧ ٨٢٧ ٧٧٢	اوراق قبض يوتوبيا سيتى - طويلة الأجل
٢٢ ٠٠٠	-	اوراق قبض اتحاد ملاك سيتى - طويلة الأجل
٢٤٨ ٤٠٠	٢٦٨ ٢٠٠	اوراق قبض مولات - طويل الاجل
١٤ ٩٢٦ ٤٨٧	٨ ٤٢١ ٤٨١	الاجمالي

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٦ ٣٦٧ ٨٥٣ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٢٢٢ ٤٨٨	٣ ٠٠١ ٤٨٩	مشروع يوتوبيا فيلات *
٦ ٥٩٥ ٥٦٤	١١ ٤١٥ ٧٣٦	مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات **
٤ ١٧٩ ٨٤٣	٢ ٣٦٦ ٧٩٨	مشروع يوتوبيا سيتي
٦ ٩٧٩ ٠٢٧	٩ ٥٨٣ ٨٣٠	مشروع المنطقة الخدمية سيتي
<u>١٩ ٩٧٦ ٩٢٢</u>	<u>٢٦ ٣٦٧ ٨٥٣</u>	الإجمالي

* يتضمن الرصيد في بداية الفترة مبلغ ٥٦٣ ٠٦٩ جنيه مصري قيمه أرض من مشروع يوتوبيا فيلات وجرى استغلالها في بناء عدد ٣ فيلات وهى تتمثل في قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ١٠ ٧٥٠ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنية مصري وتم استقطاع مساحة ٥٦٣١.١٩ متر مربع من المساحة الاجماليه للأرض لعمل منطقة خدمية لتصبح مساحة الأرض المخصصة للفيلات ٥١١٨.٨٠ متر مربع بقيمة اجمالية ٥٦٣ ٠٦٩ جنيه مصري و قد تم بيع فيلا واحدة منها لتصبح قيمة اجمالي المساحة المتبقية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٨٧ ٦٩٧ جنيه مصري و يوجد بعض الخلافات على تراخيص تلك الأرض مع جهاز مدينة ٦ أكتوبر و التى تم تسويتها كما هو مبين فى إيضاح رقم (٢٥) .

** يتضمن الرصيد مبلغ ٦١٩ ٤٣١ جنيه مصري قيمة قطعة أرض محوله من أرض الفيلات بمساحة ٥٦٣١,١٩ متر مربع لاقامة منطقة خدمية .

٨- العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي) :

بلغ صافي رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨ ٢٩٣ ٣٥٧ جنيه مصري، يتمثل في الآتي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩٠٥ ٣٨٤	٥٦٤ ٠٨١	عملاء يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل
٦ ٥٦٧ ٦٠٣	٦ ٢٥١ ٨٤٥	أوراق قبض يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل
٤١ ٥٠٠	٢٦ ٥٠٠	أوراق قبض اتحاد ملاك سيتي - قصيرة الأجل
٨٩ ٧٠٠	٢٩٤ ٩٠٠	أوراق قبض مولات - قصيرة الأجل
١ ١٦٣ ٦٠٦	١ ١٦٦ ٩٠٦	شيكات مرتده
		بخضم منه
<u>(١٠ ٨٧٥)</u>	<u>(١٠ ٨٧٥)</u>	الإنخفاض في قيمة أوراق القبض
<u>٨ ٧٥٦ ٩١٨</u>	<u>٨ ٢٩٣ ٣٥٧</u>	الصافي

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٥٥٣ ٢٠٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٩٩ ٥٠٦	٤٣٣ ٥٨٨	الموردون دفعات مقدمة
٣٥ ٨٣٩	١١٩ ٦١٢	المقاولون دفعات مقدمة
<u>٢٣٥ ٣٤٥</u>	<u>٥٥٣ ٢٠٠</u>	الإجمالي

١٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩٢ ٩٢٧ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٦ ٥٨٥	٧٦ ٥٨٥	جارى اتحاد شاغلى منتجع يوتوبيا فيلات*
٤ ١٠٠	٧ ٨٠٠	سلف العاملين
٥ ٠٠٠	٥ ٠٠٠	تأمينات لدى الغير
٢ ٧٢٢	٣ ٥٤٢	الأرصدة المدينة الأخرى
<u>٨٨ ٤٠٧</u>	<u>٩٢ ٩٢٧</u>	الإجمالي

* يتمثل هذا الرصيد فى تعاملات بين الشركة واتحاد شاغلى منتجع يوتوبيا فيلات عبارة عن تحصيلات مبالغ صيانة من مالكي وحدات منتجع يوتوبيا من خلال الشركة ووجود مصروفات خاصة بإتحاد شاغلى منتجع يوتوبيا علماً بأنه قد تم تسليم كافة الوحدات الخاصة بالمشروع وكذا تسليم المشروع الى المسئولين عن اتحاد شاغلى منتجع يوتوبيا .

١١- النقدية بالبنوك والصندوق :

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٦ ١٤١ ١٨٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٩ ٧٧٩	١٩ ٣٣٠	النقدية بالصندوق
١٢ ٣١٥	٢ ١١٧ ١١٠	البنك التجارى الدولى - حسابات جارية
١٠ ٤١٦	٣ ٣٧٦	بنك قطر الوطنى الأهلى - حسابات جارية
٩ ٦٦٢	٥١ ٧٠٧	بنك مصر - حسابات جارية
١ ٧٩٥	٣ ٥١٩	بنك الإسكان والتعمير - حسابات جارية
٣ ٤٥٥ ٩٩٦	٦٦٩ ٦٢٠	البنك العربى الأفريقي - حسابات جارية
٢ ٢٨٢	١ ٦٧٦	بنك فيصل الإسلامى - حسابات جارية
-	٣ ٢٧٤ ٨٤٢	بنك الأهلى الكويتى - حسابات جارية

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢- رأس المال :

حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسون مليون جنيه مصري) وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة عشر مليون جنيه مصري) موزع علي عدد ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم نقدية وفيما يلي تطور رأس مال الشركة منذ التأسيس وحتى

جنيه مصري

رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٩ ٢٤٠ سهم بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .	٢ ٩٢٤ ٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨ موزع على ١ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .	٥ ٠٠٠ ٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٥ يناير ٢٠١٢ موزع على ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية وتم سداد كامل الزيادة عن طريق الارباح وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٢ و تم التأشير بذلك في السجل التجارى بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

١٣- مخصص مطالبات :

بلغ رصيد مخصص المطالبات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتى:-

إيضاح	٢٠١٨/١٢/٣١	انتفى الغرض منها	المستخدم من	٢٠١٩/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص ضرائب *	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠
مخصص التزامات محتمله **	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	٢ ٥٠٠ ٠٠٠
الإجمالي	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	٤ ٥٠٠ ٠٠٠

* تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام الضريبي المحتمل عن السنوات التي لم يتم فحصها ضريبياً .

** تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام المحتمل نظير رسوم ومصاريف تسجيل الاراضي او المباني المباعة لمشروعات

الشركة (فيلات - شقق سكنيه - وحدات تجاريه) حيث انه لم يتم التسجيل حتى الان وكان ذلك بسبب حدوثه المنطقه وانتظاراً

للسومات الهندسيه الخاصه بهيئه المساحه .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤ - دائنو تعاقبات حجز :

بلغ رصيد دائنو تعاقبات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩ ٤٩٣ ٠١٦ جنية مصرى وبيانها كما يلي:

مشروع	الرصيد في أول يناير ٢٠١٩
يوتوبيا سيتي	
٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصرى	
١٢ ٧٥٦ ٠١٦	
	يضاف اليه:
	تعاقبات حجز جديدة
	يخصم منه:
	المحمل على الإيراد خلال العام
	التعاقبات الملغاة والمخفضة خلال العام
	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢ ٩٦٠ ٣٥٠	
(٥ ٨٨٨ ٣٥٠)	
(٣٣٥ ٠٠٠)	
<u>٩ ٤٩٣ ٠١٦</u>	

١٥ - الموردین والمقاولین وأوراق الدفع قصيرة الأجل :

بلغ رصيد الموردین والمقاولین وأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٩٣ ٤٦٣ جنية مصرى، يتمثل في الآتى:-

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	الموردین
٢١ ١٤٤	٣٥ ٣٤٧	المقاولین
٤٥٣ ١٠٨	٤٥٨ ١١٦	أوراق الدفع قصيرة الأجل
١٠٦ ٠١٨	-	الإجمالى
<u>٥٨٠ ٢٧٠</u>	<u>٤٩٣ ٤٦٣</u>	

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦ - الأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٧٤ ٣٤٥ ٧ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء أراضي
٥٥٥ ٠٠٢	٦٢٨ ٢١٢	أرصدة دائنة متنوعة
١٤٥ ٧١٨	١٦٠ ١٦٤	تأمين ضمان الأعمال
٣ ٦٤٣	١٤ ٧١٩	تأمين صحي شامل (المساهمة التكافلية)
٩٠ ٧٦٦	٩٢ ٧٦٦	مصروفات مستحقة
١٢٠ ٨٨٥	٦١ ٩٨٣	اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي *
٥ ٥١١	-	ضرائب الخصم والتحصيل
١٨٠ ١٠٠	٤ ٥٨٣ ١٠٠	دفعات حجز يوتوبيا سيتي
٥٢ ٩٨٥	٧٢ ٩٨٥	أرصده دائنه تحت التسويه
٢٢٥ ٣٠٠	٢٥٣ ٨٠٠	تأمينات للغير
١ ١٥٢ ٠٠٠	١ ١٥٢ ٠٠٠	مكافآت وبدلات رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
٢٨٨ ٠٠٠	٢٨٨ ٠٠٠	ضرائب دخل عن مكافأة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
<u>٢ ٨٥٧ ٦٥٥</u>	<u>٧ ٣٤٥ ٤٧٤</u>	الإجمالي

* أقرت إدارة الشركة توزيع مصروفات مشروع يوتوبيا سيتي طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر خلال عام ٢٠١٥ وذلك بتحميل نسبه ٩٥ % منها على بند أقساط صيانة يوتوبيا سيتي و ٥ % يتم تحميلها على الشركة واعتبار من ١ يونيو ٢٠١٦ تم تخفيض نسبة المصاريف التي تتحملها الشركة الى ٣٪ طبقاً لقرار مجلس الادارة بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٦ وبلغت المصروفات التي قد تحملتها الشركه مبلغ ٣٠ ٠٥٨ ٠٠٠ جنيه مصري خلال السنة المالية من اول يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

- وبتاريخ ١٥/٥/٢٠١٦ تم قيد إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي - مدينة ٦ أكتوبر بدفتر قيد إتحاد الشاغلين تحت رقم: ٥٥٦ بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر.

- وبتاريخ ١١ مايو ٢٠١٧ تم ابرام عقد بين إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي و شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي و فيه ان تتولى الشركة تحصيل اقساط الصيانه نيابةً عن الاتحاد من مالكي الوحدات و ان تقوم كذلك بسداد اى مصروفات على ان تضيف الشركة ١٥ % من اجمالي المصروفات كمصروفات ادارية على ان تتم تسوية تلك المصروفات والايرادات التي قامت بها الشركة لصالح الاتحاد كل ثلاثة شهور، و يتضمن رصيد إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي الدائن مبلغ ٢٦ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري أوراق قبض.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧ - المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩٧٩ ١٢١ جنيه مصرى، يتمثل في الآتى:-

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢٨٣ ١٢٥	٣٠٢ ٨٠٠	مرتبات ومكافآت وما في حكمها
١٤٤ ٥٢٥	١٥٥ ١٦٠	ايجار
٤٤ ٢٤٠	٢٣ ١٦٠	دعايه وعلان
٦٩ ٦٠٠	١٠٣ ٦٧٢	اتعاب مهنيه
٥٧ ٤٥٨	٥٧ ٣٩٢	كهرباء وتليفونات و DSL
٦٣ ٤٢٥	٩٨ ٤٠٩	هدايا وكراميات
١ ٣١٧ ٧٨٣	٦١ ٣١٤	رسوم وضرائب وإشتراكات
١٠ ٤٦٦	١٨ ٨٥٣	مصاريف بنكية
١٠ ٠٠٠	١٧ ٣٨٠	تبرعات
٧٠ ٦٩٢	١٢٩ ٩٩٢	أخرى
٣ ٦٤٣	١٠ ٩٨٩	تأمين صحي شامل (المساهمة التكافلية)
<u>٢ ٠٧٤ ٩٥٧</u>	<u>٩٧٩ ١٢١</u>	<u>الإجمالى</u>

١٨ - نصيب السهم فى أرباح العام :

تم احتساب نصيب السهم من صافى أرباح العام باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام بعد خصم الاحتياطي القانوني وتقدير التوزيعات المستقبلية على العاملين ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وذلك على النحو التالى:

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٨٩٢ ٥١٧	١ ٨٢٣ ٥٣٦	صافى ربح العام القابل للتوزيع
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام
<u>٠.٢٩</u>	<u>٠.٦١</u>	<u>نصيب السهم من صافى الأرباح</u>

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٩ - القيمة العادلة للأدوات المالية :

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة الأصول المالية والإلتزامات المالية، هذا وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية والبنوك والمدينون والبنوك تسهيلات ائتمانية والدائنون وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

(أ) خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وقد بلغت قيمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية ما يعادل مبلغ صفر جنيه مصرى، وكما هو وارد بالإيضاح رقم (١/٣) ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية يتم تقييم أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام الأسعار المعلنة للعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالى .

(ب) خطر الائتمان

ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية بالبنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بعملاء الشركة المتمثلة في حسابات العملاء و اوراق القبض، و يتم ادارة مخاطر الائتمان للشركة ككل. بالنسبة للبنوك فانه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالى والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل وكافة البنوك المصرية التى تتعامل معها الشركة تخضع للرقابة من البنك المركزى المصرى . بالنسبة للعملاء تقوم ادارة الائتمان بتقييم مدى الملاءة الائتمانية فى ضوء المركز المالى و الخبرات السابقة فى التعاملات و عوامل اخرى . و يتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر فى السداد من قبل العملاء لكل حالة على حده ان وجد .

(ج) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية والدرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

(د) خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. ونظراً لعدم اعتماد الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة .

(هـ) خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة وقيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(و) إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الإحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمتابعة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين ولا توجد أية تغييرات في إستراتيجية للشركة في إدارة رأس المال خلال العام .

٢١ - الإلتزامات العرضية والمسئوليات الإحتمالية

لا توجد اى التزامات عرضية أو مسئوليات إحتمالية

٢٢ - الضريبة المؤجلة :

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٣٠ ٥٦٥ جنيه مصرى ويتمثل فى الآتى:

بيان	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
رصيد أول المدة أصل (التزام)	٥٦٢ ٨٧٣	٥٦١ ٥٢٠
الضريبة على الإهلاك المحاسبي	٦ ٠٦٣	١٠ ٩٨٥
الفروق الضريبية الناتجة عن بيع استثمار عقاري	-	(٢ ٧٥٠)
الضريبة على الإهلاك الضريبي	(٣ ٦٠٦)	(٦ ٨٨٢)
الضريبة المؤجلة أصل (التزام)	٥٦٥ ٣٣٠	٥٦٢ ٨٧٣

٢٣ - تسويات لإحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل

	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
الربح المحاسبي قبل الضريبة	٢ ٩٧٣ ٨٤٩	١ ٣٦٣ ٥٦٧
<u>يضاف (يخصم):</u>		
تكاليف غير واجبه الخصم	١١٠ ٦٤٥	٤٣ ٦٦٢
فرق الالهلاك الضريبي والمحاسبي	١٠ ٩٧١	١٨ ٢٣٥
تسويات على الارباح المرحله	(٢٣٤ ٦٠١)	(٣٨٧ ٧٣٣)
المستخدم من المخصصات	-	-
الفروق الضريبية الناتجة عن بيع استثمار عقارى	-	(١٢ ٢٢١)
مخصصات انقفي الغرض منها	-	-
الوعاء الضريبي	٢ ٨٦٠ ٨٦٤	١ ٠٢٥ ٥١٠
سعر الضريبة	%٢٢.٥	%٢٢.٥
قيمة الضريبة	٦٤٣ ٦٩٤	٢٣٠ ٧٤٠
سعر الضريبة الفعليه	% ٢١.٦	% ١٦.٩

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤ - الموقف الضريبي

تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب للشركات المساهمة بطاقة ضريبية رقم ٢٠٠/٢١٦/٧٥٩ - ملف ضريبي رقم ١٩٩ / ٠١٣٥٦ / ٥ .

تمتع الشركه عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للاسكان العائلي والادارى والتجارى) داخل مدينة ٦ اكتوبر فقط بالاعفاء الضريبي المقرر بالقانون ورقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولمدة عشرة سنوات تبدأ من السنة التالية لبدء الانتاج من ١ يناير ٢٠٠٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ على ان تشمل السنة الاولى الفترة من بداية النشاط فى ٩ اكتوبر ٢٠٠١ على ان يكون اثبات هذا الاعفاء الضريبي المؤقت لحين الفحص وصدور الحكم النهائى البات .

وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٦ تم صدور الحكم النهائى بقبول الطعن شكلاً و رفضه موضوعاً .

- تم الفحص والسداد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٠ .

- تم فحص الشركه من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ مع وجود خلاف مع المصلحه حول قيمه الضريبه المستحقه بسبب وجود بند (بيع اراضي) معفي ضريبيا من عدمه وتم تحويل الملف الى لجنه داخلية وتم إقرار الضريبة بالفحص وقد تم سداد الشركة للربط الضريبي ولم ترتضى بماوصل اليه قرار اللجنة و السير فى إجراءات الدعوى من التوقف وتحدد لها جلسة ٢٥ فبراير ٢٠١٩ وفى جلسة ٢٤ يونيو ٢٠١٩ تم تحويلها للخبير .

تم فحص ضرائب كسب العمل و السداد عن الاعوام من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ ولم يتم فحص سنوات أخرى حتى تاريخه .

تم تسوية ضرائب الخصم تحت حساب الضريبة حتى عام ٢٠١١ ، مع وجود متابعة دورية من مأمور الفحص للشركة خلال كل فترة مالية لحين السداد وتوريد الضريبة عن الفترة و ذلك حتى الفترة الثالثة من عام ٢٠١٩ .

تم فحص ضرائب الدمغة حتي يوليو ٢٠٠٦ ، ولم يتم الفحص لسنوات اخرى حتى تاريخه .

تم تسجيل الشركة بضرائب القيمة المضافة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٧ برقم تسجيل ٢٠٠/ ٢١٦ / ٧٥٩ .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٥ - الموقف القانوني لاهم القضايا

- تم التصالح في كافة الدعاوي المرفوعة من الشركة ضد وزير الاسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديده بخصوص الغاء المهله وايقاف اي تراخيص ممنوحه للشركه للجزء المتبقي من مشروع الفيلات والتنازل عن تلك الدعاوي بعد ان تم منح الشركه مهله جديده لمدته سته اشهر تبدأ من ١٧ يونيو ٢٠١٦ وتنتهي في ٢٤ يناير ٢٠١٧ وبناءً على الخطاب الصادر من جهاز مدينة السادس من اكتوبر رقم ٣٦٠٨ بتاريخ ١ فبراير ٢٠١٧ فقد تم اعطاء المشروع مهله عام بدون مقابل تحتسب من تاريخ الخطاب لاتمام تنفيذ مشروع الفيلات و بموجب خطاب الصادر برقم ٨٨٢٣ بتاريخ ٢٠١٨/٣/٧ من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة جهاز مدينة ٦ أكتوبر حيث نص علي أن نسبة إنجاز المشروع بلغت ٩٣،٤٦٪ وفقا لتقرير المعاينة المعد بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٦ فقد تم منح المشروع مهلة عام بدون مقابل تحتسب من تاريخ ٢٠١٨/٣/٦ لاتمام تنفيذ المشروع ، وبموجب الخطاب الصادر برقم ١٣٣٩٠ بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٤ من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة جهاز مدينة ٦ أكتوبر حيث نص على ان نسبة انجاز المشروع بلغت ٩٧.٣٣ % بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٧ فقد تم منح المشروع مهلة بدون مقابل تنتهي في ٢٠١٩/١٠/٢٢ . و قد تم خلال المهلة الممنوحة من الجهاز إتمام جميع أعمال الهيكل الخرساني للمول بالكامل مما لا يعرض الشركة للمسؤولية القانونية من قبل الجهاز .

٢٦ - أحداث هامة خلال الفترة

إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية ولكن لم يتم تفعيلها

في ٢٨ مارس ٢٠١٩ ، أصدرت وزيرة الأستثمار قرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ ، بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية ، والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة ، هذا وتم نشر هذه التعديلات في معايير المحاسبة في الجريدة الرسمية بتاريخ ٧ أبريل ٢٠١٩ ، وتتلخص أهم التعديلات في إصدار ثلاث معايير جديدة والتي يتم العمل بها للفترات المالية التي تبدأ في او بعد اول يناير ٢٠٢٠ ، وهي :

• معيار المحاسبة رقم (٤٧) "الأدوات المالية"

يتم العمل بهذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠٢٠ ، ويسمح بالتطبيق المبكر ، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و (٢٥) و (٢٦) و (٤٠) المعدلين معاً في نفس التوقيت .
يتضمن المعيار فئات تصنيف وطريقة قياس للأصول المالية تعكس نموذج الأعمال كي يتم إدارة الأصول من خلاله وخصائص تدفقاته النقدية .
يستبدل معيار المحاسبة المصري (٤٧) نموذج "الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة المصري (٢٦) بنموذج "الخسارة المستقبلية المتوقعة" .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

● معيار المحاسبة رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"

يتم العمل بهذا لمعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠٢٠ ، ويسمح بالتطبيق المبكر ، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و (٢٥) و (٢٦) و (٤٠) المعدلين معاً في نفس التوقيت. يضع هذا المعيار اطار مفاهيم شامل بتحديد مبلغ وتوقيت الاعتراف بالايراد ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الايراد" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الانشاءات" .

● معيار المحاسبة رقم (٤٩) "عقود التأجير"

يتم العمل بهذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠٢٠ ، ويسمح بالتطبيق المبكر ، ويتم تطبيقه مع معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" في نفس التوقيت. معيار المحاسبة المصري (٤٩) يقدم للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الإيجار. يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى إلتزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. توجد اعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول ذات القيمة المنخفضة. يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي" .