

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

وتقرير الفحص المحدود عليها

( ATC أشرف عبدالغنى )

( محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب )

### تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

#### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المرفق لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي " شركة مساهمة مصرية " في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل وقائمة الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتحصر مسئوليتنا في التوصل الي استنتاج علي هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود.

#### نطاق الفحص المحدود

فيما عدا ما هو موضح في الفقرة المبينة أدناه ، قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة بمعرفة مراقب حساباتها " . يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين بالشركة عن الأمور المالية و المحاسبية ، و تطبيق إجراءات تحليلية ، و غيرها من إجراءات الفحص المحدود و يقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فإن اعمال الفحص المحدود قد لا تمكنا من الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، و عليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .

#### اساس ابداء استنتاج متحفظ

- لم يتم موافقتنا بمصادقه على ارصده حسابات كلاً من جاري اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات ، يوتوبيا سيتي والبالغ ارصدهتم في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ على التوالي مدين بمبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه مصرى ، دائن بمبلغ ٢٧٧ ٣٥٢ جنيه مصرى .

#### الاستنتاج المتحفظ

وفيما عدا الأثر الذي قد يترتب على الفقرة الموضحة اعلاه ، وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينمو إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمنشأة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

#### مراقب الحسابات

( ATC أشرف عبد الغنى )  
( محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب )



القاهرة في ٥ أغسطس ٢٠١٩

E-mail: info@atc.com.eg - www.atc.com.eg

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٦٤ ٣٦٣	٥٤ ٧٤١	(٤ ، ٢/٣)	الأصول الثابتة (بالصافي)
٣٧٥ ٥٠٨	٣٦٢ ٦٤٨	(٥ ، ٤/٣)	إستثمارات عقارية
١٤ ٩٢٦ ٤٨٧	١٢ ١٤٠ ٣١٤	(٦ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل
٥٦٢ ٨٧٣	٥٦٤ ٧٦٤	(٢٢ ، ١٨/٣)	الأصول الضريبية المؤجلة
١٥ ٩٢٩ ٢٣١	١٣ ١٢٢ ٤٦٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢ ٥٢٧ ٢٥٠	٢ ٤٠٨ ٥١٣	(٦/٣)	وحدات تامة معدة للبيع
١٩ ٩٧٦ ٩٢٢	٢٤ ٨٣٨ ٢٠٣	(٧ ، ٥/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٨ ٧٥٦ ٩١٨	٨ ٥٧٣ ٣٢٤	(٨ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي)
٢٣٥ ٣٤٥	٥٨٥ ٤٠٢	(٩)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
٨٨ ٤٠٧	٩٥ ٦٨٧	(١٠ ، ٨/٣)	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣ ٥٢٢ ٢٤٥	١ ٧٣٩ ٤٩٨	(١١ ، ١٠/٣)	النقدية بالبنوك والصندوق
٣٥ ١٠٧ ٠٨٧	٣٨ ٢٤٠ ٦٢٧		إجمالي الأصول المتداولة
٥١ ٠٣٦ ٣١٨	٥١ ٣٦٣ ٠٩٤		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	٨ ٤٣١ ١٤١		الأرباح المرحلة
١ ١٤٦ ٥٤٠	١ ٢٠١ ٨٠٠		أرباح الفترة / العام
٣٠ ١١١ ٦٣٧	٢٨ ٩٨٣ ٤٩٢		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات المتداولة
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصص مطالبات
١٢ ٧٥٦ ٠١٦	١٣ ٥٨١ ٩٩١	(١٤)	دائنو تعاقبات حجز
-	٦ ٢٠٠		دائنو توزيعات ارباح
٥٨٠ ٢٧٠	٥٨٤ ١١٦	(١٥ ، ١٣/٣)	الموردون والمقاولون وأوراق الدفع قصيرة الاجل
٢٣٠ ٧٤٠	٢٢٠ ١٤١	(٢٣ ، ١٨/٣)	ضرائب الدخل المستحقة
٢ ٨٥٧ ٦٥٥	٣ ٤٨٧ ١٥٤	(١٦ ، ١٣/٣)	الأرصدة الدائنة الأخرى
٢٠ ٩٢٤ ٦٨١	٢٢ ٣٧٩ ٦٠٢		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٥١ ٠٣٦ ٣١٨	٥١ ٣٦٣ ٠٩٤		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 طنطاوي

احمد دياب طنطاوي

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل

عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	ايضاح رقم	العمليات المستمرة
من ٢٠١٨/٤/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠	من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/٦/٣٠	من ٢٠١٩/٤/١ حتى ٢٠١٩/٦/٣٠	من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠١٩/٦/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
١٠٤٥٠٠٠	٤٩٤٤٠٠٠	١٦٠٩٤٠٠	٢٧١٤٧٥٠	(١/١٥/٣)	صافي إيرادات العمليات بخصم:
(٣٦٨٩٢٢)	(٣١٧٧٦٧٥)	(٦٣٦٢٣٦)	(١٠٢١٣٤٠)	(١/١٦/٣)	صافي تكلفة العمليات
٦٧٦٠٧٨	١٧٦٦٣٢٥	٩٧٣١٦٤	١٦٩٣٤١٠		مجمعل ربح النشاط
٢٦٤٢٦٨	٦٣٨٧٤٧	٩٣٩٦٤	٢٠٣٠٩٢		إيرادات متنوعة
٢٢٧٧٧	٧٠٢٢٨	٣٣٣٨١	٧٦٤٤٠	(٥/١٥/٣)	قوائد دائنة
٣٣٦١٣	(١٧٧)	-	(٢٨٠٩٩)		(خسائر) ارباح فروق عمله
-	٩١٧٦٢٢	-	-		أرباح بيع استثمار عقاري
(٢٦٤٢٩٨)	(٦٩٢٥٢٨)	(٢١٣٧٠٤)	(٥٠٢٣١١)	(١٧٠١٧/٣)	مصروفات عمومية وادارية
(٥٠٢٦)	(١٠٣٩٨)	(٤٧٠٩)	(٩٦٢٢٢)	(٤٠٢/٣)	إهلاكات الاصول الثابتة
(٦٤٣١)	(١٥٥١٣)	(٦٤٣٠)	(١٢٨٦٠)	(٥٠٤/٣)	إهلاكات الاستثمار العقاري
٧٢٠٩٨١	٢٦٧٤٣٠٦	٨٧٥٦٦٦	١٤٢٠٥٥٠		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(١٥٢٥٥٣)	(٥٦٠٠٦٩)	(٩٦٠٦٤)	(٢٢٠١٤١)	(٢٣٠١٨/٣)	بضائف (بخصم):
٨٤٦	٢٣٨٩	٩٢٣٠٠	١٨٩١	(٢٢٠١٨/٣)	ضرائب الدخل عن الفترة
٥٦٩٢٧٤	٢١١٦٦٢٦	٧٨٠٥٢٥	١٢٠١٨٠٠		الضريبة المؤجلة
	٠٠٧١		٠٠٤٠	(١٨٠١٩/٣)	صافي ربح الفترة بعد الضرائب
					نصيب المسهم 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 الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية
من ٢٠١٨/٤/١	من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٩/٤/١	من ٢٠١٩/١/١
حتى ٢٠١٨/٦/٣٠	حتى ٢٠١٨/٦/٣٠	حتى ٢٠١٩/٦/٣٠	حتى ٢٠١٩/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٦٩ ٢٧٤	٢ ١١٦ ٦٢٦	٧٨٠ ٥٢٥	١ ٢٠١ ٨٠٠
-	-	-	-
٥٦٩ ٢٧٤	٢ ١١٦ ٦٢٦	٧٨٠ ٥٢٥	١ ٢٠١ ٨٠٠

ربح الفترة

بنود الدخل الشامل الأخر :-

بنود الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية من اول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	إيضاح	
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
٢ ٦٧٤ ٣٠٦	١ ٤٢٠ ٠٥٠		تصويبات لمطابقة صافي أرباح العام
			<u>مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
( ٩١٧ ٦٢٢ )	-		أرباح بيع استثمار عقارى
١٠ ٣٩٨	٩ ٦٢٢	(٤٠ ج ٢/٣)	إهلاك الأصول الثابتة
١٥ ٥١٣	١٢ ٨٦٠	(٥٠ ب ٦/٣)	إهلاك استثمار عقارى
<u>١ ٧٨٢ ٥٩٥</u>	<u>١ ٤٤٢ ٥٣٢</u>		ربح الفترة بعد التسويات
			<u>التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</u>
٢ ٧٥٧ ٧٨٤	٢ ٧٨٦ ١٧٣	(٦٠ أ/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
( ٢٤٣ ٠٧٨ )	١١٨ ٧٣٧	(٦/٣)	التغير فى وحدات تامه معدة للبيع
٥٣٩ ٦٦٨	(٤ ٨٦١ ٢٨١)	(٧٠ ٥/٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
١٢٥ ٤٤٥	١٨٣ ٥٩٤	(٨٠ أ/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل
( ١٢٠ ٤٤٣ )	( ٣٥٠ ٠٥٧ )	(٩)	التغير فى الموردين والمقاولين دفعات مقدمة
( ٧٤ ٥٦٠ )	( ٧ ٢٨٠ )	(١٠٠ ، أ/٣)	التغير فى المدينون والأرصدة المدينة الاخرى
(٢ ٢٢٤ ٠٠٠)	٨٢٥ ٩٧٥	(١٤)	التغير فى دائنو تعاقدات حجز
( ١٧ ٥٣٦ )	٣ ٨٤٦	(١٥٠ ، ١٣/٣)	التغير فى الموردين و أوراق الدفع قصيرة الاجل
١ ٨٧٩ ٣٤٦	٦٢٩ ٤٩٩	(١٦٠ ، ١٣/٣)	التغير فى الأرصدة الدائنة الاخرى
( ١٩٨ ٠٠٢ )	٦ ٢٠٠		التغير فى دائنو توزيعات
-	( ٢٣٠ ٧٤٠ )	(١٨/٣)	المسدد عن ضرائب الدخل
<u>٤ ٢٠٧ ٢١٩</u>	<u>٥٤٧ ١٩٨</u>		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
١ ٢٨٨ ٠٠٠	-	(٥٠ ، ٤/٣)	مقبوضات من بيع استثمار عقارى
<u>١ ٢٨٨ ٠٠٠</u>	<u>-</u>		صافي النقدية (المستخدمة فى ) المتاحة من أنشطة الإستثمار
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
(٤ ٨٦٠ ٠٩٠)	(١ ٨٧٣ ١١٠)		توزيعات الأرباح
( ١٨٣ ٥٠٧ )	( ٤٥٦ ٨٣٥ )		صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
(٥٠ ٤٣ ٥٩٧)	(٢ ٣٢٩ ٩٤٥)		صافي النقدية (المستخدمة فى) المتاحة من أنشطة التمويل
٤٥١ ٦٢٢	(١ ٧٨٢ ٧٤٧)		صافي التغير فى النقدية وما فى حكمها
٣ ٠٥١ ٣٥٦	٣ ٥٢٢ ٢٤٥		النقدية و ما فى حكمها فى أول الفترة
<u>٣ ٥٠٢ ٩٧٨</u>	<u>١ ٧٣٩ ٤٩٨</u>	(١١٠ ، ١٠ / ٣)	النقدية و ما فى حكمها فى ٣٠ يونيو ٢٠١٩

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسباقي

"شركة مساهمة مصرية"

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

الإجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة	الإحتياطي القانوني	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤٢١٢٩٢٠	٣٧٢٩٢٠٨	١١٦٢٠٧٣٦	٣٨٦٢٩٧٦	١٥٠٠٠٠٠٠٠
-	(٣٧٢٩٢٠٨)	٣٧٢٩٢٠٨	-	-
-	-	(٣٧٢٩٢١)	٣٧٢٩٢١	-
(٤٨٦٠٠٩٠)	-	(٤٨٦٠٠٩٠)	-	-
(٣٨٧٧٣٣)	-	(٣٨٧٧٣٣)	-	-
١١٤٦٥٤٠	١١٤٦٥٤٠	-	-	-
٣٠١١١٦٣٧	١١٤٦٥٤٠	٩٧٢٩٢٠٠	٤٢٣٥٨٩٧	١٥٠٠٠٠٠٠٠
-	(١١٤٦٥٤٠)	١١٤٦٥٤٠	-	-
-	-	(١١٤٦٥٤)	١١٤٦٥٤	-
(١٨٧٣١١٠)	-	(١٨٧٣١١٠)	-	-
(٤٥٦٨٣٥)	-	(٤٥٦٨٣٥)	-	-
١٢٠١٨٠٠	١٢٠١٨٠٠	-	-	-
٢٨٩٨٣٤٩٢	١٢٠١٨٠٠	٨٤٣١١٤١	٤٣٥٠٥٥١	١٥٠٠٠٠٠٠٠

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 السنة

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 اللازمه لممارسة هذه الانشطة، والاستشارات فيما عدا القانونيه. ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الواجه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهه لاعمالها او التي 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 هي خمس وعشرون سنه ، تبدأ من تاريخ إكتساب الشركة الشخصية الإعتباريه لها أى تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى.

هـ- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ من مجلس إداره الشركة المنعقد في ٥ اغسطس ٢٠١٩ .

٢- أسس إعداد القوائم المالية :

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي 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 التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضه للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبره السابقه وعوامل اخرى متنوعه معقولة في ظروف تطبيقها. تمثل نتائج التقديرات والافتراضات الأساس في 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 بوتييا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
- يتم الإعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبيه في العام الذى يتم تغيير التقدير فيه إذا كان التغيير يؤثر على هذا العام فقط، او في فترة التغيير او الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

#### هـ - قياس القيم العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أى تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التى يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.
- فى حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ فى الإعتبار أسعار المعاملات التى تمت مؤخرًا، والإسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية -أسلوب التدفقات النقدية المخصومة- أو أى 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 فى ضوء السعر السائد فى السوق فى تاريخ القوائم المالية للأدوات المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

#### ٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة :

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات الماليه المعروضه فى هذه القوائم المالية.

#### ١/٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية :

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل. وفي تاريخ المركز المالى يتم ترجمة أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة فى 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 فى تاريخ المعاملة.

#### ٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

#### أ- الإعتراف والقياس الأولي

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢/٣-ج) وخسائر الإنخفاض فى 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 فى 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  
شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 الاعتراف 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 المقدره:

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

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولى. 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 وغير 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 الافتراضي والقيمة التخريديه وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر رجعي ان وجد.

٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي 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 العلاقه التي 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  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٦/٣ وحدات تامة معدة للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعدة للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في أعمال تسويقها ، أو البدء 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 انشائه وتكاليف غير مباشرة 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 بتواريخ 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 الانخفاض 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 إختبار 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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 للإنخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الإسترادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للإنخفاض في القيمة.
- يتم الإعراف بخسارة الإنخفاض 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 الإعراف بخسائر الإنخفاض 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 باستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- يتم عكس أثر خسائر الإنخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الإسترادية. يتم عكس خسائر الإنخفاض 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 الإعراف بخسائر الإنخفاض في القيمة.

#### ١٠/٣ التقديرات وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف بند التقديرات وما في حكمها على أنها التقديرات بالصندوق، وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء وكذا أرصدة 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 الأطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الإدارة.

#### ١٢/٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام . 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 في الاعتبار . هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية وتعديلها ( عند الضرورة ) لإظهار أفضل تقدير حالي.

#### ١٣/٣ موردون ومقاولون وأوراق دفع وأرصدة دائنه أخرى

يتم إثبات الموردون والمقاولون وأوراق الدفع والأرصدة الدائنه الأخرى بالتكلفة.

#### ١٤/٣ الإحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات المساهمه رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسي للشركه يتم احتجاز ١٠% من صافي ربح الشركه لتكوين الإحتياطي القانوني وذلك حتى يصل رصيد ذلك الإحتياطي نصف رأس المال المصدر.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٥/٣ تحقق الإيراد  
أ- إيرادات النشاط

تتبع الشركة طريقة العقد التام في اثبات إيرادات الوحدات المباعة والذي يتطلب رسمة التكاليف ضمن الاعمال تحت التنفيذ ورسمة الإيرادات ضمن دائنو تعاقبات 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 الوحده للمشتري.
- الا تحتفظ الشركة بحق التدخل الادارى المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكيه او الرقابه على السلع الفعالة.
- ان يمكن قياس قيمة الايراد بشكل دقيق.
- ان يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبه للمعامله الى الشركة.
- امكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها او ستحملها الشركة 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 أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

١٦/٣ التكلفة

أ- تكلفة النشاط

تمثل 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 تكلفه الوحده بمشروع يوتوبيا سیتی لمواجهة ارتفاع اسعار المواد الخام والبناء والعماله ويتم تطبيق التكلفه الجديده على الوحدات المسلمه بعد تاريخ هذا المحضر .

ب- تكلفة الإستثمار العقارى

تمثل تكلفة الإستثمار العقارى في قيمة اهلاك الإستثمار العقارى.

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 المصاريف.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 وحصص 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

يعد تويب ارقام المقارنه كلما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع التغيرات العرض المستخدم في الفتره الحاليه.

تاريخ الإحصائيات المحسنة للبيانات المالية للشركة بوزارة الاقتصاد والمالية

"شركة مساهمة مصرية"

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

بلغ صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٧٤١ ٥٤ جنيه مصري ، يمثل في الآتي :

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

الإجمالي	التجهيزات	وسائط النقل والانتقال	الحساب الآلي ومحقاته	الإتراك والتراكيبات	الأجهزة والمعدات	
٧٢٥ ٥٩٣	٦٤ ١٥٢	١٨٤ ٥٠٠	٨٥ ٩١٦	١٦٢ ٩٤٢	٢٢٨ ٠٨٣	التكلفة في ١ يناير ٢٠١٨
٧٢٥ ٥٩٣	٦٤ ١٥٢	١٨٤ ٥٠٠	٨٥ ٩١٦	١٦٢ ٩٤٢	٢٢٨ ٠٨٣	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٧٢٥ ٥٩٣	٦٤ ١٥٢	١٨٤ ٥٠٠	٨٥ ٩١٦	١٦٢ ٩٤٢	٢٢٨ ٠٨٣	التكلفة في ١ يناير ٢٠١٩
٧٢٥ ٥٩٣	٦٤ ١٥٢	١٨٤ ٥٠٠	٨٥ ٩١٦	١٦٢ ٩٤٢	٢٢٨ ٠٨٣	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٦٤٠ ٧٧٩	٦٤ ٠٣٣	١٨٤ ٤٩٩	٧٢ ١٩١	١٢٢ ٠٤٩	١٩٨ ٠٠٧	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٨
٢٠ ٤٥١	١١٦	-	٥٠٠٠	٩ ٧٧٧	٥ ٥٥٨	إهلاك العام
٦٦١ ٢٣٠	٦٤ ١٤٩	١٨٤ ٤٩٩	٧٧ ١٩١	١٣١ ٨٢٦	٢٠٣ ٥٦٥	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦٦١ ٢٣٠	٦٤ ١٤٩	١٨٤ ٤٩٩	٧٧ ١٩١	١٣١ ٨٢٦	٢٠٣ ٥٦٥	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٩
٩ ٦٢٢	-	-	٢٠٣٤	٤ ٨٨٨	٢ ٧٠٠	إهلاك العام
٦٧٠ ٨٥٢	٦٤ ١٤٩	١٨٤ ٤٩٩	٧٩ ٢٢٥	١٣٦ ٧١٤	٢٠٦ ٢٦٥	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٥٤ ٧٤١	٣	١	٦ ٦٩١	٢٦ ٢٢٨	٢١ ٨١٨	صافي القيمة التقديرية
٦٤ ٣٦٣	٣	١	٨ ٧٢٥	٣١ ١١٦	٢٤ ٥١٨	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٥- إستثمارات عقارية:-

بلغ صافي قيمة الإستثمارات العقارية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٣٦٢ ٦٤٨ جنيه مصري، وتتمثل في الآتي:

الإجمالي	المباني والإنشاءات	الأراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة:
٤٢٨ ٦٧٨	٤١٧ ٠٥٢	١١ ٦٢٦	التكلفة في ٢٠١٩/١/١
٤٢٨ ٦٧٨	٤١٧ ٠٥٢	١١ ٦٢٦	التكلفة في ٢٠١٩/٦/٣٠
			يخصم مجمع الإهلاك:
( ٥٣ ١٧٠ )	( ٥٣ ١٧٠ )	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
( ١٢ ٨٦٠ )	( ١٢ ٨٦٠ )	-	إهلاك الفترة
( ٦٦ ٠٣٠ )	( ٦٦ ٠٣٠ )	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/٦/٣٠
٣٦٢ ٦٤٨	٣٥١ ٠٢٢	١١ ٦٢٦	صافي القيمة في ٢٠١٩/٦/٣٠
٣٧٥ ٥٠٨	٣٦٣ ٨٨٢	١١ ٦٢٦	صافي القيمة في ٢٠١٨/١٢/٣١

٦- العلاء وأوراق القبض طويلة الأجل :

بلغ رصيد العلاء وأوراق القبض طويلة الأجل في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ١٢ ١٤٠ ٣١٤ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٢٤ ١٥٦	١ ٥٦٨ ٦١١	علاء يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل
١٣ ٨٣١ ٩٣١	١٠ ١٥٩ ٥٠٣	أوراق قبض يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل
٢٢ ٠٠٠	-	أوراق قبض اتحاد ملاك سيتي - طويلة الأجل
٢٤٨ ٤٠٠	٤١٢ ٢٠٠	أوراق قبض مولات - طويل الاجل
١٤ ٩٢٦ ٤٨٧	١٢ ١٤٠ ٣١٤	الاجمالي



تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٧- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٢٤ ٨٣٨ ٢٠٣ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٢٢٢ ٤٨٨	٢ ٦٦٨ ١٩٦	مشروع يوتوبيا فيلات *
٦ ٥٩٥ ٥٦٤	١٠ ٧٥٢ ٠٩٤	مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات **
٤ ١٧٩ ٨٤٣	٣ ٤٨٨ ٢٢٩	مشروع يوتوبيا سيتي
٦ ٩٧٩ ٠٢٧	٧ ٩٢٩ ٦٨٤	مشروع المنطقة الخدمية سيتي
<u>١٩ ٩٧٦ ٩٢٢</u>	<u>٢٤ ٨٣٨ ٢٠٣</u>	<u>الإجمالي</u>

\* يتضمن الرصيد في بداية الفترة مبلغ ٥٦٣ ٠٦٩ جنيه مصري قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات وجرى استغلالها في بناء عدد ٣ فيلات وهي تتمثل في قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ١٠ ٧٥٠ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصري وتم استقطاع مساحة ٥٦٣١.١٩ متر مربع من المساحة الاجمالية 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٣٨٧ ٦٩٧ جنيه مصري ويوجد بعض الخلافات على تراخيص تلك الأرض مع جهاز مدينة ٦ أكتوبر ايضاح رقم (٢٥) .

\*\* يتضمن الرصيد مبلغ ٦١٩ ٤٣١ جنيه مصري قيمة قطعة أرض محولة من أرض الفيلات بمساحة ٥٦٣١.١٩ متر مربع ١١٠ جنيه مصري مربع لإقامة منطقة خدمية .

٨- العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي) :

بلغ صافي رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي) في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٨ ٥٧٣ ٣٢٤ جنيه مصري، يتمثل في الآتي :-

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩٠٥ ٣٨٤	٦٣٩ ٠٩٤	عملاء يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل
٦ ٥٦٧ ٦٠٣	٦ ٣٥٥ ٠٢٣	أوراق قبض يوتوبيا سيتي - قصيرة الأجل
٤١ ٥٠٠	٢٩ ٨٠٠	أوراق قبض اتحاد ملاك سيتي - قصيرة الأجل
٨٩ ٧٠٠	٢٩٤ ٩٠٠	أوراق قبض مولات - قصيرة الأجل
١ ١٦٣ ٦٠٦	١ ٢٦٥ ٣٨٢	شيكات مرتدة
		<u>يخصم منه</u>
(١٠ ٨٧٥)	(١٠ ٨٧٥)	الإنخفاض في قيمة أوراق القبض
<u>٨ ٥٧٦ ٩١٨</u>	<u>٨ ٥٧٣ ٣٢٤</u>	<u>الصافي</u>

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٩- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٥٨٥ ٤٠٢ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٩ ٥٠٦	٥٧ ٨٧٧	الموردون دفعات مقدمة
٣٥ ٨٣٩	٥٢٧ ٥٢٥	المقاولون دفعات مقدمة
<u>٢٣٥ ٣٤٥</u>	<u>٥٨٥ ٤٠٢</u>	الإجمالي

١٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٩٥ ٦٨٧ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٦ ٥٨٥	٧٦ ٥٨٥	جاري اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات*
-	٩ ٩٣٨	مصرفات مدفوعة مقدماً
٤ ١٠٠	١ ١٠٠	سلف العاملين
٥ ٠٠٠	٥ ٠٠٠	تأمينات لدى الغير
٢ ٧٢٢	٣ ٠٦٤	الأرصدة المدينة الأخرى
<u>٨٨ ٤٠٧</u>	<u>٩٥ ٦٨٧</u>	الإجمالي

\* يتمثل هذا الرصيد في تعاملات بين الشركة واتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات عبارة عن تحصيلات مبالغ صيانة من مالكي وحدات منتجع يوتوبيا من خلال الشركة ووجود مصرفات خاصة باتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا علماً بأنه قد تم تسليم كافة الوحدات الخاصة بالمشروع وكذا تسليم المشروع الى المسؤولين عن اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة بوتييا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١١- النقدية بالبنوك والصندوق :

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ١٧٣٩ ٤٩٨ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩ ٧٧٩	٦٩ ٤٦٠	النقدية بالصندوق
١٢ ٣١٥	١١١ ٠٣٣	البنك التجاري الدولي - حسابات جارية
١٠ ٤١٦	١ ٨٢٦	بنك قطر الوطني الأهلي - حسابات جارية
٩ ٦٦٢	٩ ١٣٢	بنك مصر - حسابات جارية
١ ٧٩٥	٧٠	بنك الإسكان والتعمير - حسابات جارية
٣ ٤٥٥ ٩٩٦	٦٠٥ ٤٧٣	البنك العربي الأفريقي - حسابات جارية
٢ ٢٨٢	١ ٨٤٢	بنك فيصل الإسلامي - حسابات جارية
-	٩٤٠ ٦٦٢	بنك الأهلي الكويتي - حسابات جارية
<u>٣ ٥٢٢ ٢٤٥</u>	<u>١ ٧٣٩ ٤٩٨</u>	الإجمالي

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 على 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	
٢ ٩٢٤ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٩ ٢٤٠ سهم بقيمة اسمية ١٠٠ 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 ٧ سبتمبر ٢٠٠٨ موزع على ١ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	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 الأرباح وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٢ وتم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٣- مخصص مطالبات :

بلغ رصيد مخصص المطالبات في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٤ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

إيضاح	٢٠١٨/١٢/٣١	انتفى الغرض منها	المستخدم من المخصصات	٢٠١٩/٦/٣٠
مخصص ضرائب *	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	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 الأراضي او المباني المباعة لمشروعات الشركة ( فيلات - شقق سكنيه - وحدات تجاريه ) حيث انه لم يتم التسجيل حتى الان وكان ذلك بسبب حداثة المنطقه وانتظاراً للرسومات الهندسية الخاصه بهيئه المساحه .

١٤- داتو تعاقبات حجز :

بلغ رصيد داتو تعاقبات في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ١٣ ٥٨١ ٩٩١ جنية مصري وبيانها كما يلي:

الاجمالي	مشروع يوتوبيا سيتي	مشروع يوتوبيا مول فيلات	الرصيد في أول يناير ٢٠١٩
٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٩
١٢ ٧٥٦ ٠١٦	١٢ ٧٥٦ ٠١٦	-	ضرائب الج
٣ ٨٧٥ ٧٢٥	١ ٧٧٥ ٣٥٠	٢ ١٠٠ ٣٧٥	تعاقبات حجز حيد
(٢ ٧١٤ ٧٥٠)	(٢ ٧١٤ ٧٥٠)	-	مخصصات
(٣٣٥ ٠٠٠)	(٣٣٥ ٠٠٠)	-	المحل على الإيراد خلال العام
١٣ ٥٨١ ٩٩١	١١ ٤٨١ ٦١٦	٢ ١٠٠ ٣٧٥	التعاقبات المعلقة والمخفضة خلال الفترة / العام
			الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٥ - الموردین والمقاولین وأوراق الدفع قصيرة الأجل :

بلغ رصيد الموردین والمقاولین وأوراق الدفع في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٥٨٤ ١١٦ جنيه مصري، يتمثل في الآتي :-		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١ ١٤٤	٢١ ٠٤٩	الموردین
٤٥٣ ١٠٨	٤٥٧ ٠٤٩	المقاولین
١٠٦ ٠١٨	١٠٦ ٠١٨	أوراق الدفع قصيرة الأجل
<u>٥٨٠ ٢٧٠</u>	<u>٥٨٤ ١١٦</u>	الإجمالي

١٦ - الأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الأرصدة الدائنة الأخرى في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٣ ٤٨٧ ١٥٤ جنيه مصري، يتمثل في الآتي :-		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء أراضي
٥٥٥ ٠٠٢	٦٥٤ ٠١٢	أرصدة دائنة متنوعة
١٤٥ ٧١٨	١٦٠ ١٦٤	تأمين ضمان الأعمال
٣ ٦٤٣	٦ ٧٨٥	تأمين صحي شامل (المساهمة التكافلية)
٩٠ ٧٦٦	١٦١ ٠٣١	مصرفوات مستحقة
١٢٠ ٨٨٥	٢٧٧ ٣٥٢	اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي *
٥ ٥١١	٢٨ ٦٨٠	ضرائب الخصم والتحصیل
١٨٠ ١٠٠	٤٤٨ ١٠٠	دفعات حجز يوتوبيا سيتي
٥٢ ٩٨٥	٦٥ ٩٨٥	أرصده دائنه تحت التسويه
٢٢٥ ٣٠٠	٢٠٧ ٣٠٠	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>٣ ٤٨٧ ١٥٤</u>	الإجمالي

\* أقرت إدارة الشركة توزيع مصرفوات مشروع يوتوبيا سيتي طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر خلال عام ٢٠١٥ وذلك بتحميل نسيه 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 الإدارة بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٦ وبلغت المصرفوات التي قد تحملتها الشركة مبلغ ٩٤٤ ١٤ جنيه مصري خلال الفترة المالية من اول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

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

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

- وتاريخ ١١ مايو ٢٠١٧ تم إبرام عقد بين إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي و شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي و فيه ان تتولى الشركة تحصيل اقساط الصيانة نيابة عن الاتحاد من مالكي الوحدات و ان تقوم كذلك بسداد اى مصروفات على ان تضيف الشركة ١٥ % من اجمالى المصروفات كمصروفات ادارية على ان تتم تسوية تلك المصروفات والايرادات التى قامت بها الشركة لصالح الاتحاد كل ثلاثة شهور، و يتضمن رصيد إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي الدائن مبلغ ٢٩ ٨٠٠ جنيه مصرى أوراق قبض.

١٧ - المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالى المصروفات العمومية والإدارية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٥٠٢ ٣١١ جنيه مصرى، يتمثل فى الآتى:-

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١١٣ ٦٢٥	١٣٩ ٣٦٢	مرتبات ومكافآت وما فى حكمها
٧٠ ٧٢٥	٧٦ ٣٢٠	ايجار
٩ ٠٠٠	١٨ ٨٠٠	دعايه واعلان
٢٥٣ ٦٠٠	٤٢ ١٧٢	اتعاب مهنيه
٢٤ ٦٧٣	٢١ ٣١٤	كهرباء وتليفونات و DSL
٣٠ ٣٣٠	٦٩ ٩٤٧	هدايا وكراميات
١٣٠ ٤٥٢	٤٩ ٦٤٣	رسوم وضرائب وإشتراكات
٥ ٢٥١	٧ ٠٥٦	مصاريف بنكية
١٠ ٠٠٠	-	تبرعات
٤٤ ٨٧٢	٧٧ ٦٩٧	أخرى
٦٩٢ ٥٢٨	٥٠٢ ٣١١	الإجمالى

١٨ - نصيب السهم فى أرباح الفترة :

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

٢٠١٨/٦/٣٠	٢٠١٩/٦/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢ ١١٦ ٦٢٦	١ ٢٠١ ٨٠٠	صافى ربح الفترة القابل للتوزيع
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠.٧١	٠.٤٠	نصيب السهم من صافى الأرباح

\* بغرض حساب نصيب السهم فى الارباح وبفرض عدم إجراء أية توزيعات على العاملين أو أعضاء مجلس الادارة أو المساهمين فقد تم حساب نصيب السهم من صافى الارباح على أساس متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 والمديون والبنوك تسهيلات ائتمانية والدائنون وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات 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 مصرية. 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 المالي .

(ب) خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على السداد ويعتبر هذا الخطر محدوداً حيث تقوم الشركة بتوزيع مخاطر الائتمان على عدد من عملاء القطاع الخاص يتمتعون بمراكز مالية قوية ومستقرة كما أنها تتعامل مع عملائها عن طريق عقود وإتفاقيات.

(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 والحرحة 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 إعتداع 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. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(و) إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا متابعة 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٧٦٤ ٥٦٤ جنيه مصرى ويتمثل فى الآتى:

بيان	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
رصيد أول المدة أصل (إلتزام)	٥٦٢ ٨٧٣	٥٦١ ٥٢٠
الضريبة على الإهلاك المحاسبي	٥ ٠٥٨	١٠ ٩٨٥
الضريبة على المخصصات انتفي الغرض منها	-	-
الضريبة على المخصصات المستخدمه	-	-
الفروق الضريبية الناتجة عن بيع استثمار عقاري	-	(٢ ٧٥٠)
الضريبة على الإهلاك الضريبي	(٣ ١٦٧)	(٦ ٨٨٢)
الضريبة المؤجلة أصل (إلتزام)	٥٦٤ ٧٦٤	٥٦٢ ٨٧٣

٢٣ - تسويات لإحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل

	٢٠١٩/٦/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
الربح المحاسبي قبل الضريبة	١ ٤٢٠ ٠٥٠	١ ٣٦٣ ٥٦٧
يضاف ( يخصم ):	-	-
تكاليف غير واجبه الخصم	٦ ٧٨٥	٤٣ ٦٦٢
فرق الإهلاك الضريبي والمحاسبي	٨ ٤٠٥	١٨ ٢٣٥
تسويات على الأرباح المرحله	(٤٥٦ ٨٣٥)	(٣٨٧ ٧٣٣)
المستخدم من المخصصات	-	-
الفروق الضريبية الناتجة عن بيع استثمار عقارى	-	(١٢ ٢٢١)
مخصصات انتفي الغرض منها	-	-
التواء الضريبي	٩٧٨ ٤٠٥	١ ٠٢٥ ٥١٠
سعر الضريبة	%٢٢.٥	%٢٢.٥
قيمة الضريبة	٢٢٠ ١٤١	٢٣٠ ٧٤٠
سعر الضريبة الفعليه	%١٥.٥٠	% ١٦.٩



تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٤ - الموقوف الضريبي

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب للشركات المساهمة بطاقة ضريبية رقم ٢٠٠/٢١٦/٧٥٩ - ملف ضريبي رقم ٥ / ١٣٥٦ / ١٩٩ .
- تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للأسكان العائلي والإداري والتجاري) داخل مدينة ٦ أكتوبر 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 في ٩ أكتوبر ٢٠٠١ على ان يكون اثبات هذا الاعفاء الضريبي المؤقت لحين الفحص وصدور الحكم النهائي البات .  
وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٦ تم صدور الحكم النهائي بقبول الطعن شكلاً ورفضه موضوعاً .
- تم الفحص والسادد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٠ .
- تم فحص الشركة من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ مع وجود خلاف مع المصلحة حول قيمه الضريبه المستحقه بسبب وجود بند (بيع اراضي) معفي ضريبيا من عدمه وتم تحويل الملف الى لجنة داخلية وتم إقرار الضريبة بالفحص وقد تم سداد الشركة للربط الضريبي ولم ترتضى بماوصل اليه قرار اللجنة و السير في إجراءات الدعوى من التوقف وتحدد لها جلسة ٢٥ فبراير ٢٠١٩ وفي 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 الرابعة من عام ٢٠١٨ .
- تم فحص ضرائب الدمغة حتى 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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٥ - الموقف القانوني لأهم القضايا

- تم التصالح في كافة الدعاوي المرفوعة من الشركة ضد وزير الاسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديده بخصوص الغاء المهله وايقاف اي تراخيص ممنوحة 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 .

٢٦ - أحداث هامة خلال الفترة

إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية ولكن لم يتم تفعيلها  
في ٢٨ مارس ٢٠١٩ ، أصدرت وزيرة الاستثمار 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 :

• معايير 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 الوقت .  
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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

• معايير المحاسبة رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"

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. يضع هذا المعيار اطار مفاهيم شامل بتحديد مبلغ وتوقيت الاعتراف بالإيراد ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الانشاءات" .

• معايير 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 (٤٩) و الخاص بعقود التأجير تنفيذاً لقانون التأجير التمويلي و التخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ والذي يقدم للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الإيجار ، يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار . يوجد إعفاءات 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" .