



تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالى المرفق لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي " شركة مساهمة مصرية " فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل وقائمة الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير فى حقوق الملكية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هى المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية، وتتحصّر مسؤوليتنا فى التوصل الى استنتاج علي هذه القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود.

نطاق الفحص المحدود

فيما عدا ما هو موضح فى 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 فى نطاقه عن عملية المراجعة التى تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكنا من الحصول على تأكيد بأننا سنصحیح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم اكتشافها فى عملية مراجعة، و عليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .

اساس ابداء استنتاج متحفظ

- لم يتم موافقاتنا بمصادقه على ارصدة حسابات كلاً من جاري اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا فيلات ، جاري اتحاد شاغلي يوتوبيا سيتي والبالغ ارصدهم فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ على التوالى مدين بمبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه مصرى ، دائن بمبلغ ١٠٣ ٩٢ جنيه مصرى .

الإستنتاج المتحفظ

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



(محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب)

القاهرة فى ٢٣ اكتوبر ٢٠١٩

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	إيضاح	الأصول
جنيه مصرى	جنيه مصرى		أصول غير متداولة
٦٤ ٣٦٢	٥٠ ٢٨٠	(٤ ، ٢/٣)	الأصول الثابتة (بالصافى)
٣٧٥ ٥٠٨	٣٥٦ ٢١٨	(٥ ، ٤/٣)	إستثمارات عقارية
١٤ ٩٢٦ ٤٨٧	١٠ ٧٧٤ ٦٩٩	(٦ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل
٥٦٢ ٨٧٣	٥٦٥ ٦٣١	(٢٢ ، ١٨/٣)	الأصول الضريبية المؤجلة
١٥ ٩٢٩ ٢٣١	١١ ٧٤٦ ٨٢٨		إجمالى الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢ ٥٢٧ ٢٥٠	٢ ٢٣٠ ٤٠٩	(٦/٣)	وحدات تامة معده للبيع
١٩ ٩٧٦ ٩٢٢	٢٥ ٤٠٩ ٦٥١	(٧ ، ٥/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٨ ٧٥٦ ٩١٨	٨ ٢٧٥ ٠٧٤	(٨ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافى)
٢٣٥ ٣٤٥	٣٨٩ ٩٩٥	(٩)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
٨٨ ٤٠٧	٩١ ٦٩٢	(١٠ ، ٨/٣)	المدينون والأرصده المدينة الأخرى
٣ ٥٢٢ ٢٤٥	٢ ٤٠٤ ٥٩٧	(١١ ، ١٠/٣)	النقدية بالبنوك والصندوق
٣٥ ١٠٧ ٠٨٧	٣٨ ٨٠١ ٤١٨		إجمالى الأصول المتداولة
٥١ ٠٣٦ ٣١٨	٥٠ ٥٤٨ ٢٤٦		إجمالى الأصول
			حقوق الملكية
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر و المدفوع
٤ ٢٣٥ ٨٩٧	٤ ٣٥٠ ٥٥١	(١٤/٣)	الإحتياطي القانونى
٩ ٧٢٩ ٢٠٠	٨ ٣٩٦ ٣٥٦		الأرباح المرحلة
١ ١٤٦ ٥٤٠	١ ٨٧٥ ٦٩٣		أرباح الفترة / العام
٣٠ ١١١ ٦٣٧	٢٩ ٦٢٢ ٦٠٠		إجمالى حقوق الملكية
			الإلتزامات المتداولة
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصص مطالبات
١٢ ٧٥٦ ٠١٦	١٢ ٥٤١ ٣٩١	(١٤)	دائنو تعاقدات حجز
٥٨٠ ٢٧٠	٤٦٠ ٧٤٠	(١٥ ، ١٣/٣)	الموردون والمقاولون وأوراق الدفع قصيرة الاجل
٢٣٠ ٧٤٠	٤٠٧ ٧٧٥	(٢٣ ، ١٨/٣)	ضرائب الدخل المستحقه
٢ ٨٥٧ ٦٥٥	٣ ٠١٥ ٧٤٠	(١٦ ، ١٣/٣)	الأرصده الدائنة الأخرى
٢٠ ٩٢٤ ٦٨١	٢٠ ٩٢٥ ٦٤٦		إجمالى الإلتزامات المتداولة
٥١ ٠٣٦ ٣١٨	٥٠ ٥٤٨ ٢٤٦		إجمالى حقوق الملكية والإلتزامات

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

* تقرير الفحص المحدود "مرفق"

رئيس

مجلس الإدارة

احمد عزالدين احمد

نائب رئيس

مجلس الإدارة

سامح أحمد عبدالله

المدير المالي

للشركة

احمد دياب طنطاوى

م. ز. م.



الحرمياي

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل

عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	إيضاح رقم	العمليات المستمرة
من ٢٠١٨/٧/١ حتى ٢٠١٨/٩/٣٠	من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/٩/٣٠	من ٢٠١٩/٧/١ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠	من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٧٧ ٣٠٠	٥ ٦٢١ ٣٠٠	١ ٦٨٠ ٦٠٠	٤ ٣٩٥ ٣٥٠	(أ/١٥ / ٣)	صافي إيرادات العمليات
(٢٨٠ ٥٠٠)	(٣ ٤٥٨ ١٧٥)	(٦٩٥ ٦٠٤)	(١ ٧١٦ ٩٤٤)	(أ/١٦ / ٣)	بخصم: صافي تكلفة العمليات
<u>٣٩٦ ٨٠٠</u>	<u>٢ ١٦٣ ١٢٥</u>	<u>٩٨٤ ٩٩٦</u>	<u>٢ ٦٧٨ ٤٠٦</u>		مجمل ربح النشاط
٢٥٩ ٧٥٧	٨٩٨ ٥٠٤	٧٨ ٧٤٨	٢٨١ ٨٤٠		إيرادات متنوعة
٢٦ ٦٨٠	٩٦ ٩٠٨	٣٤ ٩٢٦	١١١ ٣٦٦	(د / ١٥ / ٣)	فوائد دائنة
(٦ ١٥٩)	(٦ ٣٣٦)	-	(٢٨ ٠٩٩)		(خسائر) ارباح فروق عمله
-	٩١٧ ٦٢٢	-	-		أرباح بيع إستثمار عقاري
(٢٠٠ ٧٢٦)	(٨٩٣ ٢٥٤)	(٢٢٧ ١١٩)	(٧٢٩ ٤٣٠)	(١٧ ، ١٧ / ٣)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥ ٠٢٦)	(١٥ ٤٢٤)	(٤ ٤٦١)	(١٤ ٠٨٣)	(٤ ، ج / ٢ / ٣)	إهلاكات الأصول الثابتة
(٦ ٤٣٠)	(٢١ ٩٤٣)	(٦ ٤٣٠)	(١٩ ٢٩٠)	(٥ ، ٤ / ٣)	إهلاكات الأستثمار العقاري
<u>٤٦٤ ٨٩٦</u>	<u>٣ ١٣٩ ٢٠٢</u>	<u>٨٦٠ ٦٦٠</u>	<u>٢ ٢٨٠ ٧١٠</u>		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(١٠٤ ١٩٨)	(٦٦٤ ٢٦٧)	(١٨٧ ٦٣٤)	(٤٠٧ ٧٧٥)	(٢٣ ، ١٨ / ٣)	بضائف (بخصم) :
(١ ٨٩٣)	٤٩٦	٨٦٧	٢ ٧٥٨	(٢٢ ، ١٨ / ٣)	ضرائب الدخل عن الفترة
<u>٣٥٨ ٨٠٥</u>	<u>٢ ٤٧٥ ٤٣١</u>	<u>٦٧٣ ٨٩٣</u>	<u>١ ٨٧٥ ٦٩٣</u>		الصريبة المؤجلة
	<u>٠.٨٣</u>		<u>٠.٦٣</u>	(١٨ ، ١٩ / ٣)	صافي ربح الفترة بعد الضرائب
					نصيب السهم في الأرباح

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

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	
من ٢٠١٨/٧/١	من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٩/٧/١	من ٢٠١٩/١/١	
حتى ٢٠١٨/٩/٣٠	حتى ٢٠١٨/٩/٣٠	حتى ٢٠١٩/٩/٣٠	حتى ٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥٨ ٨٠٥	٢ ٤٧٥ ٤٣١	٦٧٣ ٨٩٣	١ ٨٧٥ ٦٩٣	ربح الفترة
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الاخر :-
٣٥٨ ٨٠٥	٢ ٤٧٥ ٤٣١	٦٧٣ ٨٩٣	١ ٨٧٥ ٦٩٣	بنود الدخل الشامل الأخر
				إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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

شركة بتويبا للاستثمار العقاري والساحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	إيضاح	
جنية مصري	جنية مصري		
٣ ١٣٩ ٢٠٢	٢ ٢٨٠ ٧١٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			تسويات لمطابقة صافي أرباح العام
			مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٩١٧ ٦٢٢)	-		أرباح بيع إستثمار عقارى
١٥ ٤٢٤	١٤ ٠٨٣	(٤ ، ج ٢/٣)	إهلاك الاصول الثابتة
٢١ ٩٤٣	١٩ ٢٩٠	(٥ ، اب ٦/٣)	إهلاك استثمار عقارى
<u>٢ ٢٥٨ ٩٤٧</u>	<u>٢ ٣١٤ ٠٨٣</u>		ربح الفترة بعد التسويات
			التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
٣ ١٦٦ ٧٣٣	٤ ١٥١ ٧٨٨	(٦ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
(٢٤٣ ٠٧٨)	٢٩٦ ٨٤١	(٦/٣)	التغير فى وحدات تامه معده للبيع
٧٠٠ ٦٤٩	(٥ ٤٣٢ ٧٢٩)	(٧ ، ٥/٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
١٧ ٦٠٤	٤٨١ ٨٤٤	(٨ ، ٨/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل
(١٧٤ ٥٧٠)	(١٥٤ ٦٥٠)	(٩)	التغير فى الموردين والمقاولين دفعات مقمة
(٣٦٠ ٩٨٩)	(٣ ٢٨٥)	(١٠ ، ٨/٣)	التغير فى المدينون والأرصدة المدينة الاخرى
(١٠٦ ٠١٨)	-	(١٣/٣)	التغير فى أوراق الدفع طويلة الأجل
(١ ٦٠٨ ٣٠٠)	(٢١٤ ٦٢٥)	(١٤)	التغير فى دائنو تعاقدات حجز
(١٢٨ ٢٨٦)	(١١٩ ٥٣٠)	(١٥ ، ١٣/٣)	التغير فى الموردين و أوراق الدفع قصيرة الاجل
٣٠٣ ٨٥٨	١٥٨ ٠٨٥	(١٦ ، ١٣/٣)	التغير فى الأرصدة الدائنة الاخرى
(١٩٨ ٠٠٢)	(٢٣٠ ٧٤٠)	(١٨/٣)	المسدد عن ضرائب الدخل
<u>٣ ٦٢٨ ٥٤٨</u>	<u>١٢٤٧٠٨٢</u>		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
١ ٢٨٨ ٠٠٠	-	(٥ ، ٤/٣)	مقبوضات من بيع إستثمار عقارى
<u>١ ٢٨٨ ٠٠٠</u>	<u>-</u>		صافي النقدية (المستخدمة فى) المتاحة من أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٤ ٨٦٠ ٠٩٠)	(١ ٨٧٣ ١١٠)		توزيعات الأرباح
(١٨٩ ١٠٧)	(٤٩١ ٦٢٠)		صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
<u>(٥ ٠٤٩ ١٩٧)</u>	<u>(٢ ٣٦٤ ٧٣٠)</u>		صافي النقدية (المستخدمة فى) المتاحة من أنشطة التمويل
(١٣٢ ٦٤٩)	(١ ١١٧ ٦٤٨)		صافي التغير فى النقدية وما فى حكمها
٣ ٥١ ٣٥٦	٣ ٥٢٢ ٢٤٥		النقدية و ما فى حكمها فى أول الفترة
<u>٢ ٩١٨ ٧٠٧</u>	<u>٢ ٤٠٤ ٥٩٧</u>	(١١ ، ١٠ / ٣)	النقدية و ما فى حكمها فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسيلحي

"شركة مساهمة مصرية"

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

الإجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة	الإحتياطي القانوني	رأس المال	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٤ ٢١٢ ٩٢٠	٣ ٧٢٩ ٢٠٨	١١ ٦٢٠ ٧٣٦	٣ ٨٦٢ ٩٧٦	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	
-	(٣ ٧٢٩ ٢٠٨)	٣ ٧٢٩ ٢٠٨	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	(٣ ٧٢ ٩٢١)	٣ ٧٢ ٩٢١	-	المحول للإحتياطي القانوني
(٤ ٨٦٠ ٠٩٠)	-	(٤ ٨٦٠ ٠٩٠)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٧
(٣ ٨٧ ٧٣٣)	-	(٣ ٨٧ ٧٣٣)	-	-	صافى التسويات علي الأرباح المرحلة
١ ١٤٦ ٥٤٠	١ ١٤٦ ٥٤٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٣٠ ١١١ ٦٣٧	١ ١٤٦ ٥٤٠	٩ ٧٢٩ ٢٠٠	٤ ٢٣٥ ٨٩٧	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	(١ ١٤٦ ٥٤٠)	١ ١٤٦ ٥٤٠	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	(١١٤ ٦٥٤)	١١٤ ٦٥٤	-	المحول للإحتياطي القانوني
(١ ٨٧٣ ١١٠)	-	(١ ٨٧٣ ١١٠)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٨ *
(٤٩١ ٦٢٠)	-	(٤٩١ ٦٢٠)	-	-	صافى التسويات علي الأرباح المرحلة
١ ٨٧٥ ٦٩٣	١ ٨٧٥ ٦٩٣	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٢٩ ٦٢٢ ٦٠٠	١ ٨٧٥ ٦٩٣	٨ ٣٩٦ ٣٥٦	٤ ٣٥٠ ٥٥١	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠١٩

١- عام :

أ- نبذة عن الشركة

تأسست شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي . شركة مساهمة مصرية . وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية 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 وإنشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات وقامة 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 للشركه ان يكون لها مصلحه أو تشترك باي وجه من الواجه مع الشركات وغيرها التى تزاوِل 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

المده المحدده للشركه هى خمس وعشرون سنه ، تبدأ من تاريخ إكتساب الشركه الشخصيه الإعتباريه لها أى تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى.

هـ- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ من مجلس إداره الشركه المنعقد في ٢٣ اكتوبر ٢٠١٩

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 والذى يمثل عملة التعامل للشركة.

د- إستخدام التقديرات والحكم الشخصى

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الادارة إستخدام الحكم الشخصى والتقديرات والافتراضات التى تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضه للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها فى ضوء خبره السابقيه 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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 أى 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 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 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 بالعملات 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 بالعملات 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 كبند مستقل ضمن تلك الأصول الثابتة.

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

ب- التكاليف اللاحقة على الإقضاء

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 الاهلاك المطبقه في نهاية كل سنه ماليه ويتم المحاسبه عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

<u>العمر الإنتاجي</u>	<u>نسبة الإهلاك</u>	
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 وباللزامه 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 مخصصاً منها مجمع الإهلاك وخسائر الإنخفاض في القيمة "Impairment" و يتم اهلاك المباني المتواجدة ضمن الإستثمار العقارى بطريقة القسط الثابت بنسبة ٦ % على ان يعاد النظر في العمر الافتراضى والقيمة التخريدية وطرق الاهلاك 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 ايهما اقل . تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ على تكلفة الاراضى والمصروفات الاخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الانشطه الضرورية لجعل الوحدات الجاهزه للبيع قيد التنفيذ. وتعتبر الوحدات مكتمله عند اتمام جميع الأنشطة المتعلقة بها ويشمل البنيه التحتيه والمرافق لكل المشروع.

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

٦/٣ وحدات تامة معدة للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعدة للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في اعمال 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 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 بتواريخ الاستحقاق والتي حصلت عليها الشركة كضمانات بنكيه مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها ويتم تبويب اوراق القبض الي 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 المجمعمة 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
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

ب- الأصول غير المالية

- تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة غير المالية بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية الموجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد أي مؤشر للإنخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الإسترادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للإنخفاض في القيمة.
- يتم الاعتراف 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 الاعتراف 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 بإستخدام 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 الاعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة.

١٠/٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها على أنها النقدية بالصدوق، 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 العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العاديه وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الادارة.

١٢/٣ المخصصات

يتم اثبات 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 اثبات الموردون والمقاولون واوراق الدفع والأرصدة الدائنه الأخرى بالتكلفة.

١٤/٣ الإحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات المساهمه رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسي للشركة يتم احتجاز ١٠% من صافي ربح الشركة 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 سبتمبر 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 الوحدة للمشتري.
- الا تحتفظ الشركة بحق التدخل الادارى المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكيه او الرقابه على السلع الفعالة.
- ان يمكن قياس قيمة الإيراد 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 الإيراد بإجمالي 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 الفني والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركه وبموجب إجتماع مجلس إداره الشركه المنعقد في ٢٧/١١/٢٠١٨ تم إقرار تعديل تكلفة الوحدة بمشروع يوتوبيا سیتی لمواجهة ارتفاع اسعار المواد الخام والبناء والعماله ويتم تطبيق التكلفة الجديده على الوحدات المسلمه بعد تاريخ هذا المحضر .

ب - تكلفة الإستثمار العقاري

تتمثل تكلفة الإستثمار 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 المصاريف.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يونوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 ببند 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 التغييرات العرض المستخدم في الفتره الحاليه.

تليح الإيضاحات المتممة للقرانم الماليه لشركة يونوتيا للاستثمار العقاري والسماحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)
بلغ صافي تكافة الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٥٠.٢٨٠ جنية مصري ، يتمثل في الآتي :

الإجمالي	التجهيزات	وسائل النقل	الحاسب الآلي	الأثاث والتكيبات	الأجهزة والصدات
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
٧٢٥٥٩٣	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٨٥٩١٦	١٦٢٩٤٢	٢٢٨٠٨٣
٧٢٥٥٩٣	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٨٥٩١٦	١٦٢٩٤٢	٢٢٨٠٨٣
٧٢٥٥٩٣	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٨٥٩١٦	١٦٢٩٤٢	٢٢٨٠٨٣
٧٢٥٥٩٣	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٨٥٩١٦	١٦٢٩٤٢	٢٢٨٠٨٣
٦٤٠٧٧٩	٦٤٠٣٣	٦٦٤٤٦١	١٦١٧٧	١٢٢٠٤٦	١٩٨٠٠٧
٢٠٤٥١	١١١	-	٥٠٠٠	٩٧٧٧	٥٥٥٨
٦٦١٢٣٠	٦٤١٤٩	١٨٤٤٩٩	٧٧١٩١	١٣١٨٢٦	٢٠٣٥٦٥
٦٦١٢٣٠	٦٤١٤٩	١٨٤٤٩٩	٧٧١٩١	١٣١٨٢٦	٢٠٣٥٦٥
١٤٠٨٣	-	-	٢٩١٠	٧٢٢٥	٣٩٤٨
٦٧٥٣١٣	٦٤١٤٩	١٨٤٤٩٩	٨٠١٠١	١٣٩٠٥١	٢٠٧٥١٣
٥٠٢٨٠	٣	١	٥٨١٥	٢٣٨٩١	٢٠٥٧٠
٦٤٣٦٣	٣	١	٨٧٢٥	٣١١١٦	٢٤٥١٨
التكلفة					
التكلفة في ١ يناير ٢٠١٨					
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
التكلفة في ١ يناير ٢٠١٩					
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩					
مجمع الإهلاك					
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٨					
إهلاك العام					
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٩					
إهلاك الفترة					
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩					
صافي القيمة التقريبية					
صافي القيمة التقريبية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩					
صافي القيمة التقريبية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					

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

٥ - إستثمارات عقارية:-

بلغ صافي قيمة الإستثمارات العقارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٥٦ ٢١٨ جنيه مصري، وتتمثل في الآتي:

الأراضي	المباني والإنشاءات	الإجمالي	التكلفة:
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١ ٦٢٦	٤١٧ ٠٥٢	٤٢٨ ٦٧٨	التكلفة في ٢٠١٩/١/١
١١ ٦٢٦	٤١٧ ٠٥٢	٤٢٨ ٦٧٨	التكلفة في ٢٠١٩/٩/٣٠
			يخصم مجمع الإهلاك:
-	(٥٣ ١٧٠)	(٥٣ ١٧٠)	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
-	(١٩ ٢٩٠)	(١٩ ٢٩٠)	إهلاك الفترة
-	(٧٢ ٤٦٠)	(٧٢ ٤٦٠)	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/٩/٣٠
١١ ٦٢٦	٣٤٤ ٥٩٢	٣٥٦ ٢١٨	صافي القيمة في ٢٠١٩/٩/٣٠
١١ ٦٢٦	٣٦٣ ٨٨٢	٣٧٥ ٥٠٨	صافي القيمة في ٢٠١٨/١٢/٣١

٦ - العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٠ ٧٧٤ ٦٩٩ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٤٨٨ ٩٠١	٨٢٤ ١٥٦	عملاء يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل
٨ ٩٦٦ ٢٩٨	١٣ ٨٣١ ٩٣١	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل
-	٢٢ ٠٠٠	اوراق قبض اتحاد ملاك سيتي - طويلة الأجل
٣١٩ ٥٠٠	٢٤٨ ٤٠٠	اوراق قبض مولات - طويل الاجل
١٠ ٧٧٤ ٦٩٩	١٤ ٩٢٦ ٤٨٧	الاجمالي

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٧- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٥ ٤٠٩ ٦٥١ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٢٢٢ ٤٨٨	٢ ٨٨٥ ٤١٣	مشروع بوتوبيا فيلات *
٦ ٥٩٥ ٥٦٤	١١ ٤١٥ ٧٣٧	مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات **
٤ ١٧٩ ٨٤٣	٢ ٩٨٠ ٨١٤	مشروع بوتوبيا سيتي
٦ ٩٧٩ ٠٢٧	٨ ١٢٧ ٦٨٧	مشروع المنطقة الخدمية سيتي
<u>١٩ ٩٧٦ ٩٢٢</u>	<u>٢٥ ٤٠٩ ٦٥١</u>	الإجمالي

* يتضمن الرصيد في بداية الفترة مبلغ ٥٦٣ ٠٦٩ جنيه مصري قيمة أرض من مشروع بوتوبيا فيلات وجارى 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 الاجمالية للارض لعمل منطقة خدمية لتصبح مساحة الارض 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 سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٨٧ ٦٩٧ جنيه مصري ويوجد بعض الخلافات على تراخيص تلك الارض مع جهاز مدينة ٦ أكتوبر ايضا رقم (٢٥) .

** يتضمن الرصيد مبلغ ٦١٩ ٤٣١ جنيه مصري قيمة قطعة ارض محوله من ارض الفيلات بمساحة ٥٦٣١.١٩ متر سعر المتر ١١٠ جنيه مصري مربع لاقامة منطقة خدمية .

٨- العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافى) :

بلغ صافي رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافى) في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨ ٢٧٥ ٠٧٤ جنيه مصري، يتمثل في الآتي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٠٥ ٣٨٤	٥٦١ ٢٣٤	عملاء بوتوبيا سيتي - قصيرة الاجل
٦ ٥٦٧ ٦٠٣	٦ ٠٩٩ ٧٩٦	اوراق قبض بوتوبيا سيتي - قصيرة الاجل
٤١ ٥٠٠	٢٨ ٢٠٠	اوراق قبض اتحاد ملاك سيتي - قصيرة الاجل
٨٩ ٧٠٠	٣١٥ ٦٠٠	اوراق قبض مولات - قصيرة الاجل
١ ١٦٣ ٦٠٦	١ ٢٨١ ١١٩	شيكات مرتبه
(١٠ ٨٧٥)	(١٠ ٨٧٥)	يخصم منه
<u>٨ ٧٥٦ ٩١٨</u>	<u>٨ ٢٧٥ ٠٧٤</u>	الإنخفاض في قيمة أوراق القبض
		الصافى

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٩- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٨٩ ٩٩٥ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٩ ٥٠٦	٢٥٥ ٩٩٥	الموردون دفعات مقدمة
٣٥ ٨٣٩	١٣٤ ٠٠٠	المقاولون دفعات مقدمة
<u>٢٣٥ ٣٤٥</u>	<u>٣٨٩ ٩٩٥</u>	الإجمالي

١٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩١ ٦٩٢ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٦ ٥٨٥	٧٦ ٥٨٥	جارى اتحاد شاغلى منتج يوتوبيا فيلات *
-	٤ ٩٦٩	مصرفات مدفوعة مقدماً
٤ ١٠٠	١ ٨٠٠	سلف العاملين
٥ ٠٠٠	٥ ٠٠٠	تأمينات لدى الغير
٢ ٧٢٢	٣ ٣٣٨	الأرصدة المدينة الأخرى
<u>٨٨ ٤٠٧</u>	<u>٩١ ٦٩٢</u>	الإجمالي

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

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

١١- النقدية بالبنوك والصندوق :

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٥٩٧ ٤٠٤ ٢ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	النقدية بالصندوق
٢٩ ٧٧٩	١٢٧ ١٣٣	البنك التجاري الدولي - حسابات جارية
١٢ ٣١٥	٤ ٨١٥	بنك قطر الوطني الأهلي - حسابات جارية
١٠ ٤١٦	٣ ٥٧٦	بنك مصر - حسابات جارية
٩ ٦٦٢	١٤ ٤٨٢	بنك الإسكان والتعمير - حسابات جارية
١ ٧٩٥	١ ٧٦٠	البنك العربي الأفريقي - حسابات جارية
٣ ٤٥٥ ٩٩٦	٩٥٤ ٢٦٨	بنك فيصل الإسلامي - حسابات جارية
٢ ٢٨٢	١ ٧٦١	بنك الأهلي الكويتي - حسابات جارية
-	١ ٢٩٦ ٨٠٢	الإجمالي
٣ ٥٢٢ ٢٤٥	٢ ٤٠٤ ٥٩٧	

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	
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 و تم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢

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

١٣ - مخصص مطالبات :

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

إيضاح	٢٠١٨/١٢/٣١	انتفى الغرض منها	المستخدم من المخصصات	٢٠١٩/٩/٣٠
	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 المباعه لمشروعات الشركة (فيلات - شقق سكنيه - وحدات تجاريه) حيث انه لم يتم التسجيل حتى الان وكان ذلك بسبب حداثة المنطقه وانتظاراً للرسومات الهندسيه الخاصه بهيئه المساحه .

١٤ - دائنو تعاقدات حجز :

بلغ رصيد دائنو تعاقدات في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٢ ٥٤١ ٣٩١ جنيه مصري وبيانها كما يلي:

الإجمالي	مشروع بوتوبيا سيتي	مشروع بوتوبيا مول فيلات	
٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	
	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢ ٧٥٦ ٠١٦	١٢ ٧٥٦ ٠١٦	-	الرصيد في أول يناير ٢٠١٩
			يضاف اليه:
٤ ٥١٥ ٧٢٥	٢ ٤١٥ ٣٥٠	٢ ١٠٠ ٣٧٥	تعاقدات حجز جديدة
			يخصم منه:
(٤ ٣٩٥ ٣٥٠)	(٤ ٣٩٥ ٣٥٠)	-	المحمل على الإيراد خلال العام
(٣٣٥ ٠٠٠)	(٣٣٥ ٠٠٠)	-	التعاقدات الملغاة والمخفضة خلال الفترة / العام
١٢ ٥٤١ ٣٩١	١٠ ٤٤١ ٠١٦	٢ ١٠٠ ٣٧٥	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

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

١٥ - الموردين والمقاولين وأوراق الدفع قصيرة الأجل :

بلغ رصيد الموردين والمقاولين وأوراق الدفع في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٦٠ ٧٤٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-		
٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١ ٠٤٤	٢١ ١٤٤	الموردين
٤٣٩ ٦٩٦	٤٥٣ ١٠٨	المقاولين
-	١٠٦ ٠١٨	أوراق الدفع قصيرة الأجل
٤٦٠ ٧٤٠	٥٨٠ ٢٧٠	الإجمالي

١٦ - الأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الأرصدة الدائنة الأخرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣ ٠١٥ ٧٤٠ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-		
٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء أراضي
٦٤١ ١١٢	٥٥٥ ٠٠٢	أرصدة دائنة متنوعة
١٦٠ ١٦٤	١٤٥ ٧١٨	تأمين ضمان الأعمال
١٠ ٩٨٧	٣ ٦٤٣	تأمين صحي شامل (المساهمة التكافلية)
٥٤ ٧٦٦	٩٠ ٧٦٦	مصروفات مستحقة
٩٢ ١٠٣	١٢٠ ٨٨٥	اتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي *
٥ ٤٧٨	٥ ٥١١	ضرائب الخصم والتحويل
٢٧٣ ١٠٠	١٨٠ ١٠٠	دفعات حجز يوتوبيا سيتي
٦٧ ٤٨٥	٥٢ ٩٨٥	أرصده دائنه تحت التسويه
٢٣٢ ٨٠٠	٢٢٥ ٣٠٠	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
٣ ٠١٥ ٧٤٠	٢ ٨٥٧ ٦٥٥	الإجمالي

* أقرت إدارة الشركة توزيع مصروفات مشروع يوتوبيا سيتي طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر خلال عام ٢٠١٥ وذلك بتحميل نسبة 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 المصروفات التي قد تحملتها الشركة مبلغ ٢٣ ٠٧٤ ٠٧٤ جنيه مصري خلال الفترة المالية من اول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩.

- وبتاريخ ٢٠١٦/٥/١٥ 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.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

- وبتاريخ ١١ مايو ٢٠١٧ تم إبرام عقد بين إتحاد شاغلي منتجج يوتوبيا سيتي و شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي و فيه ان تتولى الشركة تحصيل اقساط الصيانة نيابةً 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 والايادات التي قامت بها الشركة لصالح الاتحاد كل ثلاثة شهور ، و يتضمن رصيد إتحاد شاغلي منتجج يوتوبيا سيتي الدائن مبلغ ٢٨ ٢٠٠ جنيه مصرى أوراق قبض.

١٧- المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالى المصروفات العمومية والإدارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٢٩ ٤٣٠ جنيه مصرى، يتمثل فى الآتى:-

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٠٤ ٠٠٥	٢٠٨ ٢٤٢	مرتبات ومكافآت وما فى حكمها
١٠٧ ٦٢٥	١١٥ ٧٤٠	ايجار
١٠ ١٤٠	١٩ ١٥٠	دعايه و اعلان
٢٦٤ ٣٠٠	٥٢ ٦٧٢	اتعاب مهنيه
٤٠ ١٥٤	٣٩ ٢٤٧	كهرباء وتليفونات و DSL
٥٦ ٣٢٠	٩٣ ٦٥٩	هدايا و اكراميات
١٤١ ٢٨٧	٥٧ ٥٨١	رسوم و ضرائب و اشتراكات
٧ ٤٥٠	١١ ٢١٨	مصاريف بنكية
١٠ ٠٠٠	-	تبرعات
٥١ ٩٧٣	١٣١ ٩٢١	أخرى
٨٩٣ ٢٥٤	٧٢٩ ٤٣٠	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 و مكافآت أعضاء مجلس الادارة وذلك على النحو التالى:

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢ ٤٧٥ ٤٣١	١ ٨٧٥ ٦٩٣	صافى ربح الفترة القابل للتوزيع
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠.٨٣	٠.٦٣	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
لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 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 مصري. 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 الإئتمان

يتمثل خطر الإئتمان في عدم مقدرة العملاء الممنوح لهم الإئتمان على السداد ويعتبر هذا الخطر محدوداً حيث تقوم الشركة بتوزيع مخاطر الإئتمان 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 والحرجة بدون تكيد 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 إعتداد 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

لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسباحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

(و) إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ 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 الإحتتمالية

لا توجد اى ألتزامات عرضية أو مسئوليات إحتتمالية

٢٢ - الضريبة المؤجلة :

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٦٣١ ٥٦٥ جنيه مصرى ويتمثل فى الأتى:

بيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
رصيد أول المدة أصل (إلتزام)	٥٦٢ ٨٧٣	٥٦١ ٥٢٠
الضريبة على الإهلاك المحاسبي	٧ ٥٠٩	١٠ ٩٨٥
الضريبة على المخصصات انتفي الغرض منها	-	-
الضريبة على المخصصات المستخدمة	-	-
الفروق الضريبية الناتجة عن بيع استثمار عقارى	-	(٢ ٧٥٠)
الضريبة على الإهلاك الضريبى	(٤ ٧٥١)	(٦ ٨٨٢)
الضريبة المؤجلة أصل (إلتزام)	٥٦٥ ٦٣١	٥٦٢ ٨٧٣

٢٣ - تسويات لإحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل

	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
الربح المحاسبي قبل الضريبة	٢ ٢٨٠ ٧١٠	١ ٣٦٣ ٥٦٧
يضاف (يخصم):		
تكاليف غير واجبه الخصم	١٠ ٩٨٩	٤٣ ٦٦٢
فرق الالهالك الضريبى والمحاسبي	١٢ ٢٥٧	١٨ ٢٣٥
تسويات على الارباح المرحله	(٤٩١ ٦٢٠)	(٣٨٧ ٧٣٣)
المستخدم من المخصصات	-	-
الفروق الضريبية الناتجة عن بيع إستثمار عقارى	-	(١٢ ٢٢١)
مخصصات انتفي الغرض منها	-	-
الوعاء الضريبى	١ ٨١٢ ٣٣٦	١ ٠٢٥ ٥١٠
سعر الضريبة	%٢٢,٥	%٢٢,٥
قيمة الضريبة	٤٠٧ ٧٧٥	٢٣٠ ٧٤٠
سعر الضريبة الفعلى	% ١٧,٩	% ١٦,٩

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والساحي
" شركة مساهمة مصرية "
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٤ - الموقف الضريبي

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب للشركات المساهمة بطاقة ضريبية رقم ٢٠٠/٢١٦/٧٥٩ - ملف ضريبي رقم ١٩٩ / ٠١٣٥٦ / ٥ .
- تتمتع الشركة 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 والسادد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٠ .
- تم فحص الشركة من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ مع وجود خلاف مع المصلحة حول قيمة الضريبة المستحقة 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 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 الثانية 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
لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٥ - الموقف القانوني لاهم القضايا

- تم التصالح في كافة الدعاوي المرفوعة من الشركة ضد وزير الاسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديده بخصوص الغاء المهله وإيقاف اي تراخيص ممنوحه للشركه للجزء المتبقي من مشروع الفيلات والتنازل عن تلك الدعاوي بعد ان تم منح الشركه مهله جديده لمدته ستة اشهر تبدأ من ١٧ يونيو ٢٠١٦ وتنتهي في ٢٤ يناير ٢٠١٧ وبناءً على الخطاب الصادر من جهاز مدينه 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 على أن نسبة إنجاز المشروع بلغت ٩٣,٤٦% وفقاً 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 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 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
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

● معيار 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" .

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