

## تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

( شركة مساهمه مصريه )

### تقرير عن القوائم الماليه

راجعنا القوائم الماليه المرفقه لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي - شركة مساهمة مصريه - المتمثلة في الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذا قوائم الدخل والتدفقات النقدية وقائمة التغير في حقوق المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامه وغيرها من الإفصاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم الماليه

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

### مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأى على هذه القوائم الماليه في ضوء مراجعتنا لها . وفيما عدا الأثر الذي قد يترك على الفقره الموضحه أدناه فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصريه وفي ضوء القوانين المصريه الساريه . وتتطلب هذه المعايير تخطيط وآداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم الماليه خالية من أية أخطاء هامه ومؤثره .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعه بشأن القيم والإفصاحات في القوائم الماليه وتعدد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف اليدوي والمؤثر في القوائم الماليه سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في عتارة الرقابه الداخليه ذات الصلة بقيام المنشأ بإعداد القوائم الماليه والعرض العادل والمصحح لها . وبك تصميم إجراءات مراجعه مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابه الداخليه في المنشأ . وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية اليه التي أعنت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم الماليه.

رأى مراقبنا أن هذه المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم الماليه .

### أسباب الرأى المتحفظ

لم يتم موافقتنا بمصادقه على رصيد حساب جاري اتحاد شاغلى منتجع بوتوبيا والبالغ رصيده فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه مصرى .

### الرأى المتحفظ

وفىما عدا الأثر الذى قد يترتب على الفقرة الموضحة اعلاه فمن رأينا ان القوائم المالىة المشار إليها اعلاه تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامه عن المركز المالى لشركة بوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ، وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنه المالىة المنتهيه فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبه المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقه.

### تقرير عن المتطلبات القانونيه والتنظيميه الأخرى

تمسك الشركه حسابات مالىة منظمه تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركه على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالىة منفقه مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالىة الواردة بتقرير مجلس الاداره المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية منفقه مع ما هو وارد بدفاتر الشركه وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات



( ATC أشرف عبد الغنى )

( محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب )

القاهرة فى ٨ فبراير ٢٠١٦

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والساحي

" شركة مساهمة مصرية "

الميزانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول طويلة الأجل
جنيه مصرى	جنيه مصرى		الأصول الثابتة (بالصافى)
٨٧ ٥٠٥	٥٨ ٨٠٨	( ٤ ، ٢ / ٣ )	العملاء و أوراق القبض طويلة الأجل
٣٢ ٤٤٢ ٢٤٧	٢٩ ١٤٨ ٠٣٦	( ٥ ، ٧ / ٣ )	الأصول الضريبية المؤجله
٥ ٤٤٨	—	( ٢٠ ، ١٨ / ٣ )	إجمالي الأصول طويلة الأجل
٣٢ ٥٣٥ ٢٠٠	٢٩ ٢٠٦ ٨٤٤		
			الأصول المتداولة
١٤ ٠٢٢ ٣٥٦	١٤ ٢٦٩ ٢٦٧	( ٦ ، ٥ / ٣ )	الأعمال تحت التنفيذ
١ ٣٨٤ ١٤١	١ ٠٨٣ ٤٨٣	( ٦ / ٣ )	وحدات تامة معدة للبيع
٧ ٨٨٨ ٦٦٣	٨ ٤٦٨ ٣٨٣	( ٧ ، ٨ / ٣ )	العملاء و أوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافى )
١٠٦ ٥٥٥	٨٣ ٧٦٧	( ٨ )	الموردين والمقاولين دفعات مقدمة
١١١ ٧٦٨	١٠٧ ٧٥٢	( ٩ ، ٨ / ٣ )	المدينون والأرصده المدينه الاخرى
٥ ١٨٩ ٩٦٢	٨ ٥٣٩ ٩١٨	( ١٠ ، ١٠ / ٣ )	النقدية بالبنوك والصندوق
٢٨ ٧٠٣ ٤٤٥	٣٢ ٥٥٢ ٥٧٠		اجمالي الاصول المتداوله
			الإلتزامات المتداولة
١٥ ٠٣١ ٩٠٥	١٢ ٤٢٧ ٣٩٨	( ١١ ، ١٢ / ٣ )	مخصص مطالبات
٦٧١ ٩٢٥	٦٣٢ ٣٦٨	( ١٢ ، ١٣ / ٣ )	الموردين والمقاولين و أوراق الدفع قصيرة الاجل
٢١١ ٨٩٥	٦٥٩ ٥٠٥	( ١٩ ، ١٨ / ٣ )	ضرائب الدخل المستحقه
٢ ٧٣٢ ٦٨٤	١ ٩١٤ ٢٢٥	( ١٣ )	الأرصده الدائنة الأخرى
١٨ ٦٤٨ ٤٠٩	١٥ ٦٣٣ ٤٩٦		إجمالي الإلتزامات المتداولة
١٠ ٠٥٥ ٠٣٦	١٦ ٩١٩ ٠٧٤		رأس المال العامل
٤٢ ٥٩٠ ٢٣٦	٤٦ ١٢٥ ٩١٨		إجمالي الإستثمار
			ويتم تمويله على النحو التالي:-
			حقوق المساهمين
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	( ١٤ )	رأس المال المصدر والمدفوع
٢ ٧٢٥ ٩٧٣	٢ ٧٦٧ ٠٩٩	( ١٤ / ٣ )	الإحتياطي القانونى
٤١١ ٢٦٤	٤ ٧٩٩ ٨٨٦		أرباح العام
١٢ ٧٨٢ ٢١٠	١١ ٩٤٩ ٢٦٤	( ١٦ )	الأرباح المرحله
٣٠ ٩١٩ ٤٤٧	٣٤ ٥١٦ ٢٤٩		إجمالي حقوق المساهمين
			الإلتزامات طويلة الاجل
١٠ ٦٢٣ ٠١٦	١٠ ٩٧٣ ٣١٦	( ١٥ )	دائنو تعاقدات حجز
١ ٠٤٧ ٧٧٣	٦٢٩ ٩٠٥		أوراق دفع طويلة الأجل
—	٦ ٤٤٨	( ٢٠ ، ١٨ / ٣ )	الالتزامات الضريبية المؤجله
١١ ٦٧٠ ٧٨٩	١١ ٦٠٩ ٦٦٩		إجمالي الإلتزامات طويلة الاجل
٤٢ ٥٩٠ ٢٣٦	٤٦ ١٢٥ ٩١٨		إجمالي تمويل رأس المال العامل والأصول طويلة الأجل

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

\* تقرير مراقب الحسابات، المرفق بالبيان والمصادق عليه

رئيس  
مجلس الإدارة  
احمد عز الدين احمد



المدير المالى  
للشركة  
أحمد دياب



شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل

عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤ جنيه مصرى	٢٠١٥ جنيه مصرى	إيضاح رقم	بيان
١ ٩٢٣ ١٠٠	٥ ٢٠٣ ٠٠٠	( ١ / ١٥ / ٣ )	صافي إيرادات العمليات ( بخصم )
٦٤٨ ٦٧٤	١ ٦٩٣ ٦٢٣	( ١٦ / ٣ )	صافي تكلفة العمليات
<u>١ ٢٧٤ ٤٢٦</u>	<u>٣ ٥٠٩ ٣٧٧</u>		مجمول ربح النشاط ( بخصم )
١ ٣٨٥ ٥٣٦	٦٤٦ ١٨٨	( ١٧ ، ١٧ / ٣ )	مصروفات عمومية وإدارية
—	٥٤٠ ٠٠٠		مكافآت وبدلات رئيس مجلس الإدارة
٢٧ ٩٣٨	٢٨ ٦٩٧	( ٤ ، ٢ / ٣ )	إهلاكات الأصول الثابتة
<u>١ ٤١٣ ٤٧٤</u>	<u>١ ٢١٤ ٨٨٥</u>		إجمالي المصروفات يضاف ( بخصم )
—	٢ ٦٠٤ ٥٠٧	( ١١ ، ١٢ / ٣ )	مخصصات انتفى الغرض منها
—	٧٣ ٠٠٠		أرباح رأسماليه
٧١٥ ٣٠٦	٤٦١ ٣٦٥		إيرادات متنوعة
٥٧ ١٥٥	٢٧ ٤٠٦	( ٣ / ١٥ / ٣ )	فوائد دائنة
( ٩ ٢٥٢ )	١٠ ٥١٧		( خسائر ) أرباح فروق عمله
<u>٧٦٣ ٢٠٩</u>	<u>٣ ١٧٦ ٧٩٥</u>		إجمالي الإيرادات الأخرى
<u>٦٢٤ ١٦١</u>	<u>٥ ٤٧١ ٢٨٧</u>		صافي أرباح العام قبل الضرائب يضاف ( بخصم ) :
( ٢١١ ٨٩٥ )	( ٦٥٩ ٥٠٥ )	( ١٩ ، ١٨ / ٣ )	ضرائب الدخل عن العام
( ١ ٠٠٢ )	( ١١ ٨٩٦ )	( ٢٠ ، ١٨ / ٣ )	الضريه المؤجله
<u>٤١١ ٢٦٤</u>	<u>٤ ٧٩٩ ٨٨٦</u>		صافي أرباح العام بعد الضرائب
<u>٠,١١</u>	<u>١,٢٨</u>	( ١٨ ، ١٩ / ٣ )	نصيب السهم في الأرباح

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	إيضاح رقم	بيان
جنيه مصرى	جنيه مصرى		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٦٢٤ ١٦١	٥ ٤٧١ ٢٨٧		صافى أرباح العام قبل عبء ضرائب الدخل
			تسويات لمطابقة صافى أرباح العام
			مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٧ ٩٣٨	٢٨ ٦٩٧	(٤، ٢ / ٣)	إهلاك الأصول الثابتة
—	(٧٣ ٠٠٠)		الأرباح الرأسمالية
—	(٢ ٦٠٤ ٥٠٧)	(١٢ / ٣)	مخصصات انقضى الغرض منها
٦٥٢ ٠٩٩	٢ ٨٢٢ ٤٧٧		ربح التشغيل قبل التغيرات فى رأس المال العامل
			التغير فى بنود رأس المال العامل
(٢ ٨٨٣ ٦٠٣)	(٢٤٦ ٩١١)	(٦، ٥ / ٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
(٣٠٤ ٠٦٢)	٣٠٠ ٦٥٨	(٦ / ٣)	التغير فى وحدات تامه جاهزه للبيع
(٢ ٢٨٩ ٧٨٣)	٣ ٢٩٤ ٢١١	(٥، ٧ / ٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
(٧٣٩ ٥٥١)	(٥٧٩ ٧٢٠)	(٧، ٨ / ٣)	التغير فى العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل
(٦١ ٥٢٣)	٢٢ ٧٨٨	(٨)	التغير فى الموردين والمقاولين دفعات مقدمة
٢ ٦٤١	٤ ٠١٦	(٩، ٨ / ٣)	التغير فى الأرصدة المدينة الأخرى
٣٢ ٢٤٨	(٣٩ ٥٥٧)	(١٢، ١٣ / ٣)	التغير فى الموردين و أوراق الدفع قصيرة الأجل
(٤١٧ ٨٦٨)	(٤١٧ ٨٦٨)		التغير فى أوراق الدفع طويلة الأجل
٢٨٣ ٩٢٤	(٨١٨ ٤٥٩)	(١٣)	التغير فى الأرصدة الدائنة الأخرى
(١١٤ ٦٢٨)	(٢١١ ٨٩٥)		المسدد عن ضرائب الدخل
(٦ ٤٩٢ ٢٠٥)	١ ٣٠٧ ٢٦٣		صافى التغير فى بنود رأس المال العامل
(٥ ٨٤٠ ١٠٦)	٤ ١٢٩ ٧٤٠		صافى النقدية المتاحة من (المستخدمة فى) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
—	٧٣ ٠٠٠	(٤، ٢ / ٣)	مقبوضات من إستيعادات أصول ثابتة
(٩٥٠٨)	—	(٤، ٢ / ٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٩٥٠٨)	٧٣٠٠٠		صافى النقدية المتاحة من (المستخدمة فى) أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٠ ٠٠٨ ٠٠٠	٣٥٠ ٣٠٠	(١٥)	التغير فى دائنو دفعات حجز
(١ ٨١١ ٣٩٨)	(٩٢٦ ٩٦٤)		توزيعات الأرباح
(٣٣٠ ٣٠٩)	(٢٧٦ ١٢٠)	(١٦)	صافى التسويات على الأرباح المرحلة
٧ ٨٦٦ ٢٩٣	(٨٥٢ ٧٨٤)		صافى النقدية المتاحة من (المستخدمة فى) أنشطة التمويل
٢ ٠١٦ ٦٧٩	٣ ٣٤٩ ٩٥٦		صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها
٣ ١٧٣ ٢٨٣	٥ ١٨٩ ٩٦٢		النقدية و ما فى حكمها فى أول العام
٥ ١٨٩ ٩٦٢	٨ ٥٣٩ ٩١٨	(١٠)	النقدية و ما فى حكمها فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفّر في حقوق المساهمين

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الإجمالي	أرباح مرحلة	أرباح الفترة	الإحتياطي القانوني	رأس المال	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢ ٦٤٩ ٨٩٠	١٤ ٨٠٩ ٩٣٧	١٢٦ ٦٤٥	٢ ٧١٣ ٣٠٨	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
-	١٢٦ ٦٤٥	( ١٢٦ ٦٤٥)	-	-	أرباح مرحلة
-	( ١٢ ٦٦٥)	-	١٢ ٦٦٥	-	المحول للأحتياطي القانوني
( ٣٣٠ ٣٠٩)	( ٣٣٠ ٣٠٩)	-	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
( ١ ٨١١ ٣٩٨)	( ١ ٨١١ ٣٩٨)	-	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٣
٤١١ ٢٦٤	-	٤١١ ٢٦٤	-	-	أرباح العام
٣٠ ٩١٩ ٤٤٧	١٢ ٧٨٢ ٢١٠	٤١١ ٢٦٤	٢ ٧٢٥ ٩٧٣	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
-	٤١١ ٢٦٤	( ٤١١ ٢٦٤)	-	-	الأرباح المرحلة
-	( ٤١ ١٢٦)	-	٤١ ١٢٦	-	المحول للأحتياطي القانوني
( ٢٧٦ ١٢٠)	( ٢٧٦ ١٢٠)	-	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
( ٩٢٦ ٩٦٤)	( ٩٢٦ ٩٦٤)	-	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٤
٤ ٧٩٩ ٨٨٦	-	٤ ٧٩٩ ٨٨٦	-	-	أرباح العام
٣٤ ٥١٦ ٢٤٩	١١ ٩٤٩ ٣٦٤	٤ ٧٩٩ ٨٨٦	٢ ٧٢٧ ٠٩٩	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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

## 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 التجاري تحت رقم ٢٨١٨ مصلحة الشركات .

### (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 . 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 سنة ، تبدأ من تاريخ إكتساب الشركة الشخصية الإعتباريه لها أى تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري .

### (هـ) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ من مجلس إداره الشركة المنعقد في ٨ فبراير ٢٠١٦ .

## ٢ - أسس إعداد القوائم المالية

### (أ) الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

### (ب) أصل القياس

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأسس تكلفة التاريخية ، فيما عدا ما يلي:

- الاستثمارات في أوراق مالية بغرض المتاحره والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة.
- الاستثمارات المتاحة للبيع التي لها قيمة سوقية والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة.

### (ج) عملة التعامل وعملة العرض

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

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

(د) استخدام التقديرات والحكم الشخصي

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

- 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، او في فترة التغيير او الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقه

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

١/٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولى

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

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلل 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.



تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. ويعد 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 الانتاجي	نسبة الإهلاك	بيان
٨ سنوات	١٢,٥ %	أجهزة ومعدات
١٦,٦٦ سنة	٦ %	أثاث وتركيبات
٥ سنوات	٢٠ %	حاسب الي وملحقاته
٥ سنوات	٢٠ %	وسائل نقل وانتقال
٥ سنوات	٢٠ %	تجهيزات

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس 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 والغير محدد ه 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 الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الإستثمارات في تاريخ الميزانية إلا إذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأي من هذه الإستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي يتم انشاؤها لغرض البيع كأعمال تحت التنفيذ . تظهر هذه الوحدات غير المباعه بالتكلفه او صافي القيمة البيعيه ايها اقل . تشمل تكلفه اعمال تحت التنفيذ على تكلفه الاراضى والمصرفوات الاخرى ذات العلاقه التي يتم رسملتها عندما تكون الانشطه الضروريه 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 والساحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 انشائيه 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 .

٧/٣ اوراق القبض

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

٨/٣ العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء بالقيمة الاسمية 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 (١٢/٣).

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 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 الإنتمان.
- 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  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 الإستردادية 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 الإستردادية 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 الإستردادية 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 الإستردادية. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الإستردادية 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 إنها النقدية بالصندوق، وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء وكذا ارصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١١/٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الإدارة .

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 الإلتزام . وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود ، فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الاعتبار . هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها ( عند الضرورة ) لإظهار أفضل تقدير حالي .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٣/٣ موردون ومقاولون وأوراق دفع وأرصدة دائنه أخرى  
يتم اثبات الموردين والمقاولون واوراق الدفع والأرصدة الدائنه الأخرى بالتكلفة .

#### ١٤/٣ الإحتياطي القانوني

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

#### ١٥/٣ تحقق الإيراد

##### أ- إيرادات النشاط

تتبع الشركه طريقه العقد التام فى اثبات إيرادات الوحدات المباعه والذى يتطلب رسملة التكاليف ضمن الاعمال تحت التنفيذ ورسملة الإيرادات ضمن دائنو تعاقبات حجز لحين استكمال انشاء الوحدات المباعه وتسليمها نهائياً للعملاء وعندها تتحقق إيرادات النشاط ويتم مقابلتها بتكاليف النشاط المتعلقة بتلك الوحدات بعد استيفاء جميع الشروط التاليه :-

- ان تقوم الشركه بتحويل المخاطر والعوائد الاساسيه لملكية الوحدو للمشتري .
- الا تحتفظ الشركه بحق التدخل الادارى المستمر بالدرجه التى ترتبط عادة بالملكيه او الرقابه على السلع الفعاله .
- ان يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق .
- ان يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الإقتصاديه المصاحبه للمعامله الى الشركه .
- امكانية تحديد قيمة التكاليف التى تحملتها او ستحملها الشركه فيما يتعلق بالمعامله بشكل دقيق .

##### ب- البيع بالتقسيط

فى حالة البيع بالتقسيط يثبت الإيراد بإجمالى سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والأرباح المؤجله عن الفترات التاليه والتى يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث :-  
- يتم اثبات ما يخص الفترة المالية من إيرادات وفوائد تقسيط متعلقة بالوحدات عند تسليمها فعليا .

##### ج- إيرادات الفوائد

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

#### ١٦/٣ تكلفة النشاط

تتمثل تكاليف النشاط فى تكلفه الوحدات المسلمه من تكاليف مباشره وغير مباشره لكل من الاراضى المتعقد على تنفيذ وحدات عليها بالإضافة الى التكاليف الإنشائيه والمرافق والتكاليف الغير مباشره الأخرى وذلك وفقاً لتقرير المحاسب والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركه .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 .

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 ببندود 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 للمنشأة 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 الفترة المالية.

٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

٢١/٣ أرقام المقارنة

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغييرات في العرض المستخدم في السنة الحالية .

تابع الأيضاحات المتممه للقوائم الماليه لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

"شركة مساهمة مصرية"

عن السنه الماليه المنتهيه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٤ - الأصول الثابته (بالصافي)

بلغ صافي تكلفه الأصول الثابته في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٥٨٨٠٨٠٨ جنيه مصري ، يتمثل في الآتي :-

الإجمالي	التجهيزات	وسائل النقل	الحاسب الآلي	الأثاث	الأجهزة	بببببب
٧٣٩٧١٦	٦٤١٥٢	٢٧٤٥٠٠	٧١٥٧١	١٣٤٣٦٠	١٩٥١٣٣	التكلفه
(٩٠٠٠٠)	-	(٩٠٠٠٠)	-	-	-	التكلفه في ١ يناير ٢٠١٥
٦٤٩٧١٦	٦٤١٥٢	١٨٤٥٠٠	٧١٥٧١	١٣٤٣٦٠	١٩٥١٣٣	الاستبعادات خلال العام
٦٥٢٢١١	٥٩٥٨٧	٢٥٣٩٩٩	٥٤٩٠١	٩٦١٧٥	١٨٧٥٤٩	التكلفه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٢٨٦٩٧	١٦٧٠	١٢٣٠٠	٥٢٣٠	٨٠٦٢	١٤٣٥	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٥
(٩٠٠٠٠)	-	(٩٠٠٠٠)	-	-	-	إهلاك العام
٥٩٠٩٠٨	٦١٢٥٧	١٧٦٢٩٩	٦٠١٣١	١٠٤٢٣٧	١٨٨٩٨٤	اهلاك الاستبعادات
٥٨٨٠٨	٢٨٩٥	٨٢٠١	١١٤٤٠	٣٠١٢٣	٦١٤٩	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٨٧٥٠٥	٤٥٦٥	٢٠٥٠١	١٦٦٧٠	٣٨١٨٥	٧٥٨٤	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
						صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسباحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٥ - العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٢٩ ١٤٨ ٠٣٦ جنيه مصري  
يتمثل في الآتي:-

بيــــــــــــــــان	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
عملاء يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل	٣ ٤٨٤ ٠٠٥	٦ ٢٠٠ ٧١٠
اوراق قبض - طويلة الأجل	٢٥ ٦٦٤ ٠٣١	٢٦ ٢٤١ ٥٣٧
الإجمالي	٢٩ ١٤٨ ٠٣٦	٣٢ ٤٤٢ ٢٤٧

٦ - الأعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٤ ٢٦٩ ٢٦٧ جنيه مصري ، يتمثل في الآتي:-

بيــــــــــــــــان	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
مشروع يوتوبيا فيلات *	٢ ٨٨٢ ٣٦٣	١ ٣٩٦ ٦٩٧
مشروع يوتوبيا سيتي	٥ ٣٥٦ ١١٩	٦ ٣٣٥ ٠٦٣
مشروع المنطقة الخدمية	٦ ٠٣٠ ٧٨٥	٦ ٢٩٠ ٥٩٦
الإجمالي	١٤ ٢٦٩ ٢٦٧	١٤ ٠٢٢ ٣٥٦

\* يتضمن الرصيد مبلغ ١ ١٨٢ ٥٠٠ جنيه مصري في قيمة ارض من مشروع يوتوبيا فيلات وجرى استغلالها في  
في بناء عدد ٣ فيلات ومجمع تجارى وهى تتمثل فى قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ١٠ ٧٥٠ متر مربع  
سعر المتر ١١٠ جنيه مصري ويوجد بعض الخلافات على تراخيص تلك الارض مع جهاز مدينة ٦ أكتوبر ايضاح  
رقم ( ٢٤ ) .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٧ - العملاء واوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي)

بلغ رصيد العملاء واوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٨ ٤٦٨ ٣٨٣ جنيهه مصري، يتمثل في الآتي :-

<u>٢٠١٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٥/١٢/٣١</u>	<u>بيان</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٩١١ ٨٧٣	١ ٦٢٠ ٠٣٨	عملاء يوتوبيا سيتي- قصيرة الأجل
٥ ٩٨٧ ٦٦٥	٦ ٨٥٩ ٢٢٠	أوراق القبض- قصيرة الأجل
		<u>يخصم منه</u>
(١٠ ٨٧٥)	(١٠ ٨٧٥)	الإنخفاض في قيمة أوراق القبض
<u>٧ ٨٨٨ ٦٦٣</u>	<u>٨ ٤٦٨ ٣٨٣</u>	<u>الصافي</u>

٨ - موردين ومقاولين دفعات مقدمة

بلغ رصيد الموردين والمقاولين دفعات مقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٨٣ ٧٦٧ جنيهه مصري ، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠١٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٥/١٢/٣١</u>	<u>بيان</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٨ ٣٣٦	٦١ ٣٧١	الموردين دفعات مقدمة
٢٨ ٢١٩	٢٢ ٣٩٦	المقاولين دفعات مقدمة
<u>١٠٦ ٥٥٥</u>	<u>٨٣ ٧٦٧</u>	<u>الإجمالي</u>

٩ - المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٠٧ ٧٥٢ جنيهه مصري ، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠١٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٥/١٢/٣١</u>	<u>بيان</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٦ ٥٨٥	٧٦ ٥٨٥	جاري اتحاد شاعلى منتج يوتوبيا *
٥ ٦٠٠	٨ ٢٠٠	سلف العاملين
٦ ٢٥٠	٦ ٢٥٠	تأمينات لدى الغير
٢ ٧٩١	٣ ٥٩٢	الأرصدة المدينة الأخرى
١٣ ١٢٥	١٣ ١٢٥	مصروفات مدفوعة مقدماً
٧ ٤١٧	-	ضريبة القيمة المضافة
<u>١١١ ٧٦٨</u>	<u>١٠٧ ٧٥٢</u>	<u>الإجمالي</u>



تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

\* يتمثل هذا الرصيد في تعاملات بين الشركة واتحاد شاغلي منتج يوتوبيا عبارة عن تحصيلات مبالغ صيانة من مالكي وحدات منتج يوتوبيا من خلال الشركة ووجود مصروفات خاصة باتحاد شاغلي منتج يوتوبيا ولا يوجد لدي الإتحاد السيولة الكافية لسداد تلك المديونيات علماً بأنه قد تم تسليم كافة الوحدات الخاصة بالمشروع وكذا تسليم المشروع الى المسؤولين عن اتحاد شاغلي منتج يوتوبيا .

١٠ - النقدية بالبنوك والصندوق

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٨ ٥٣٩ ٩١٨ جنيه مصرى، يتمثل فى الآتى:-

بيان	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
النقدية بالصندوق	٤٤ ٧٢٧	٣٤ ٨٠٥
البنك التجارى الدولى - حسابات جارية	٢٠٩ ٣٣٠	٨ ١٠٢
بنك قطر الوطنى الأهلى - حسابات جارية	٣٢ ٩٧٨	٥٠٣ ٩٧٧
بنك مصر - حسابات جارية	١٨ ٠٤١	٤٢ ٧٦٠
بنك الاسكندرية - حسابات جارية	٢ ٦٢٠	٢ ٦٥٥
بنك الاسكان والتعمير - حسابات جارية	٣٨ ٣٦٢	٣٥ ٨٤٩
البنك العربى الأفريقي - حسابات جارية	٨ ١٧٨ ٣١٩	٤ ٥٤٥ ٠١٦
بنك فيصل الإسلامى - حسابات جارية	١٥ ٣٠٧	١٥ ٤٦٤
بنك أبو ظبى الوطنى - حسابات جارية	٢٣٤	١ ٣٣٤
الإجمالى	٨ ٥٣٩ ٩١٨	٥ ١٨٩ ٩٦٢

١١ - مخصص مطالبات

بلغ رصيد مخصص المطالبات فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٢ ٤٢٧ ٣٩٨ جنيه مصرى، يتمثل فى الآتى:-

بيان	إيضاح رقم	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
مخصص ضرائب	(٢٤)	١٢ ٤٢٧ ٣٩٨	١٢ ٤٢٧ ٣٩٨
مخصص قضايا ومنازعات *		-	٢ ٦٠٤ ٥٠٧
الإجمالى		١٢ ٤٢٧ ٣٩٨	١٥ ٠٣١ ٩٠٥

\* تم تكوين مخصص بقيمة المصروفات الاداريه المسترده من هيئة المجتمعات العمرانيه الجديده حيث قامت الجهه الاداريه بالطعن على قرار رد المصروفات الاداريه الى الشركه وقد قامت الشركه بالتوقيع على اقرار عند تنفيذ الحكم واستلام المبلغ يفيد بقبول الشركه إعادة المبلغ الى الجهه الإداريه إذا صدر حكم لصالحها فى هذا الطعن. وتم صدور الحكم النهائى لصالح الشركه وتم اقفال ما تم تكوينه فى قائمة الدخل ببند مخصصات انتفى الغرض منها.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسباحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٢ - الموردین والمقاولین وأوراق الدفع قصيرة الأجل

بلغ رصيد الموردین والمقاولین وأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٣٦٨ ٦٣٢ جنيه مصري،  
يتمثل في الآتي:-

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	الموردین
٨٣ ١٩٦	٢١ ٢٧٤	المقاولین
١٧٠ ٨٦١	١٩٣ ٢٢٦	أوراق الدفع قصيرة الأجل
٤١٧ ٨٦٨	٤١٧ ٨٦٨	الإجمالي
٦٧١ ٩٢٥	٦٣٢ ٣٦٨	

١٣ - الأرصدة الدائنة الأخرى

بلغ رصيد الأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٢٢٥ ٩١٤ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	دائنو شراء أراضي
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	أرصدة دائنة متنوعة
٩٥٧ ٩٣١	٧٤٣ ٧٠٠	تأمين ضمان الأعمال
٢٢٥ ٢١٣	٢٣٤ ٧٨٣	مصرفات مستحقة
٧٨ ٧٦٦	٧٨ ٧٦٦	أقساط صيانة يوتوبيا سيتي *
١ ٣٦٥ ٤٥٦	٧١٨ ٧٨٨	ضرائب الخصم والتحصیل
٨٤٠	٦٠	دفعات حجز يوتوبيا سيتي
١٠ ١٠٠	٨ ١٠٠	أرصده دائنه تحت التسويه
١٣ ٦٣٣	١٣ ٦٣٣	تأمينات للغير
٤٣ ٠٠٠	٧٨ ٦٥٠	الإجمالي
٢ ٧٣٢ ٦٨٤	١ ٩١٤ ٢٢٥	

\* أقرت إدارة الشركة توزيع مصرفات مشروع يوتوبيا سيتي طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر خلال عام ٢٠١٥ وذلك بتحميل نسبه ٩٥ % منها على بند أقساط صيانة يوتوبيا سيتي و ٥ % يتم تحميلها على الشركة ، مع ثبات هذه النسبه بعد اعتذار شركه الطبيات للاستثمار العقاري عن استكمال عقد الصيانه الخاص بالمشروع .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

- علماً ببناءً على اجتماع الجمعية العامه العادية المنعقدة بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٥ بإعتماد عقد المعاوضة بين الشركة واطراف ذوى علاقة وذلك بإبرام عقد تقديم خدمات وصيانة بين الشركة و شركة الطيبات للإستثمار العقارى و الزراعى وادارة وتشغيل القرى السياحية وتمثل العلاقة المرتبطة فى وجود رئيس مجلس الادارة كطرف فى الشركتين , وبناءً عليه وبدءاً من ١ أكتوبر ٢٠١٥ اسندت شركة يوتوبيا للاستثمار السياحي و العقارى الى الشركة بموجب عقد الاتفاق الموقع بين الطرفين فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٥ والذى ينتهى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ وذلك لمدة ١٢ شهر . وقد وكل لشركة الطيبات أعمال صيانة المباني والزراعات و القيام بأعمال الامن والحراسة و توفير عمال النظافة ورفع المخلفات و القمامة و الصيانة لشبكة الانارة وصيانة حمام السباحة وخلافة .... وعلى ان تكون قطع الغيار والانشاءات على عاتق شركة يوتوبيا للاستثمار العقارى و السياحي وتبلغ قيمة العقد مبلغ سنوى قدرة ١ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى على ان يتم دفع مبلغ ٦٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مقدم عند التعاقد الذى تم فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٥ ومبلغ ٣٣ ٣٣٣ جنيه مصرى شهرياً .

وبتاريخ ٣ اكتوبر ٢٠١٥ ورد اعتذار من شركه الطيبات للإستثمار العقارى و الزراعى وادارة وتشغيل القرى السياحية واعتبار العقد لاغيا وقد قامت برد المبالغ التي تم سدادها سابقاً .

\* وقد قامت ادارة الشركة بناءً على القرار الصادر بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٥ بتحصيل البند بمبلغ ٥٠٠ ٢٧٣ جنيه مصري تخفيضاً من اعمال تحت التنفيذ - بند مشروع المنطقه الخدميه - ايضاح رقم ( ٦ ) .

#### ١٤- 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 تاريخه :

#### جنيه مصرى

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

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٥- دائنو تعاقداً حجز

بلغ رصيد دائنو تعاقداً حجز في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٠ ٩٧٣ ٣١٦ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

بيان	مشروع
	يوتوبيا سيتي
	٢٠١٥/١٢/٣١
	جنيه مصري
الرصيد في أول يناير ٢٠١٥	١٠ ٦٢٣ ٠١٦
يضاف اليه:	
تعاقداً حجز جديدة	٥ ٥٥٣ ٣٠٠
يخصم منه:	
المحمل على الإيراد خلال الفترة	٥ ٢٠٣ ٠٠٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	١٠ ٩٧٣ ٣١٦

١٦- الأرباح المرحلة

بلغ رصيد الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١١ ٩٤٩ ٢٦٤ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

بيان	٢٠١٥/١٢/٣١
	جنيه مصري
الرصيد في أول يناير ٢٠١٥	١٣ ١٩٣ ٤٧٤
يخصم:	
المحول للإحتياطي القانوني	٤١ ١٢٦
توزيعات الأرباح خلال العام *	٩٢٦ ٩٦٤
خصم تعجيل دفع ممنوح للعملاء والتي قد تم اثبات إيرادتهم خلال الفترات السابقة	٢٧٦ ١٢٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	١١ ٩٤٩ ٢٦٤

\* تم تسوية المبلغ من الأرباح المرحلة بناءً على قرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٨ مارس ٢٠١٥ والتي وافقت على مشروع توزيع الأرباح عن عام ٢٠١٤ بالإضافة الى جزء من الأرباح المرحلة وقد تم توزيع مبلغ قدرة ٣٠ قرش (ثلاثون قرشاً) لكل سهم من إجمالي ٣ مليون سهم طبقاً لعدد أسهم الشركة .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٧ - المصروفات العمومية والإدارية

بلغ إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٨٨ ٦٤٦ جنيه مصري،  
يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠١٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٥/١٢/٣١</u>	<u>بيان</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٥٨ ٧٢٢	٢٠٤ ٩١٢	مرتبات ومكافآت وما في حكمها
١٢١ ٥٠٠	١٢٢ ٨٥٠	إيجار
١٥٢ ٠٦٤	٢١ ١٥٨	دعايه واعلان
٤٩٨ ٧٠٥	٤٧ ٢٥٠	اتعاب مهنيه
٥٢ ٥٨٩	٤٦ ١٧٠	كهرباء وتليفونات و DSL
٥ ٢١٠	٢١ ٨١٩	هدايا وكراميات
٤٣ ١٠٦	٧٣ ٣٧١	رسوم و إشتراكات
١١ ٢٧٥	١٣ ٩٤٠	مصاريف بنكية
١٩٠ ٤٣١	١٣ ٢١٦	ضرائب و غرامات
٣٥ ٠٠٠	٤٢ ٠٦٥	تبرعات
١١٦ ٩٣٤	٣٩ ٤٣٧	أخرى
<u>١ ٣٨٥ ٥٣٦</u>	<u>٦٤٦ ١٨٨</u>	<u>الإجمالي</u>

١٨ - نصيب السهم في أرباح الفترة

تم احتساب نصيب السهم من صافي أرباح العام باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام  
بعد تقدير التوزيعات المستقبلية على العاملين ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وذلك على النحو التالي:-

<u>٢٠١٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٥/١٢/٣١</u>	<u>بيان</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٤٣ ١٧٤	٣ ٨٤٧ ٠٩٤	صافي ربح العام القابل للتوزيع
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام
<u>٠,١١</u>	<u>١,٢٨</u>	<u>نصيب السهم من صافي الأرباح</u>

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٩- تسويات لإحتساب السعر الفعلى لضريبه الدخل

<u>بيان</u>	
<u>٢٠١٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٥/١٢/٣١</u>
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٦٢٤ ١٦١	٥ ٤٧١ ٢٨٧
	الربح المحاسبي قبل الضريبه
	<b>يضاف ( يخصم ) :</b>
٢١٨ ١٧٦	١١٧ ٢٢٢
(٤ ٠٠٨)	٢٠ ١٣١
٩ ٢٥٢	-
-	(٧٣ ٠٠٠)
-	(٢ ٦٠٤ ٥٠٧)
٨٤٧ ٥٨١	٢ ٩٣١ ١٣٣
% ٢٥	% ٢٢,٥
٢١١ ٨٩٥	٦٥٩ ٥٠٥
% ٣٣,٩٥	% ١٢,٠٥
	الوعاء الضريبي
	سعر الضريبه
	قيمة الضريبه
	سعر الضريبه الفعليه

٢٠- الضريبة المؤجلة

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٦ ٤٤٨ جنيه مصرى ويتمثل فى الآتى:

<u>بيان</u>	
<u>٢٠١٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٥/١٢/٣١</u>
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٦ ٤٥٠	٥ ٤٤٨
٦ ٩٨٥	٦ ٤٥٧
(٧ ٩٨٧)	(١ ٩٢٨)
-	(١٦ ٤٢٥)
٥ ٤٤٨	(٦ ٤٤٨)
	- رصيد أول المدة
	الضريبة على الإهلاك المحاسبي
	الضريبة على الإهلاك الضريبي
	الضريبة على الإرباح الرأسماليه
	الضريبة المؤجلة أصل (التزام)

٢١- القيمة العادلة للأدوات المالية

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

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٢- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية والبنوك والمدينون والبنوك تسهيلات ائتمانية والدائون 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 ٢٣٥ ٦٦٤ ١ جنيه مصرى ، مبلغ صفر جنيه مصرى على التوالى وفيما يلي بيان صافى أرصدة العملات الأجنبية في تاريخ الميزانية:

<u>العملات الأجنبية</u>	<u>فائض (عجز)</u>
- دولار أمريكي	٢١٣ ٩١٢

وكما هو وارد بالإيضاح رقم (١/٣) ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية فقد تم تقييم أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية الموضحة أعلاه 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 عملاتها 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 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 إعتداد الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة .

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

(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.

(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 تغيرات في إستراتيجية للشركة في إدارة رأس المال خلال العام .

٢٣ - الالتزامات العرضية والمسئوليات الاحتمالية

لا توجد اى التزامات عرضية أو مسئوليات إحتماالية.

٢٤ - الموقف القانوني لاهم القضايا

أ - الدعوى رقم ١٥٩٢٣ / ٥٨ ق ، ٧٧٢٣ / ٦٠ ق المرفوعة من شركة يوتوبيا الإستثمار العقاري والسياحي ضد الهيئة العامة للإستثمار لطلب الأعاء الضريبي حكم فيها بتاريخ ٢٦/٧/٢٠٠٨ لصالح الشركة ( بالأعاء الضريبي ) ولكن الهيئة العامة للإستثمار طعنت على هذا الحكم بالطعن أمام المحكمة الإدارية العليا برقم ٤٠٥٤٤ / ٥٤ ق عليا وقد تحدد لنظرها جلسه ٧ / ١٢ / ٢٠١٥ وبذات الجلسة قررت المحكمة التاجيل لجلسه ٢٠١٦/٢/١٥ ولذلك تم تجنب مخصص لذلك حيث انه قد يحكم ضد الشركة في ذلك الطعن و سيكون على الشركة سداد مبلغ كبير لمصلحه الضرائب .

ب - الدعوى رقم ٥٧٧٥٩ لسنة ٦٣ ق المرفوعة أمام محكمة القضاء الادارى وذلك للتنظلم من قرار الهيئة العامة للإستثمار بإرجاء البت في طلب الشركة بتطبيق الاعفاء الضريبي لمشروع الشركة (يوتوبيا سیتی) لحين الفصل في الطعن أمام الادارية العليا على الدعوى رقم ١٥٩٢٣ / ٥٨ ق ، ٧٧٢٣ / ٦٠ ق والصادر فيهما الحكم لصالح الشركة بالتمتع بالاعفاء الضريبي ومحدد لنظرها جلسة ١٣/٣/٢٠١٠ لا عداد تقرير هيئة المفوضين وقد تم الاطلاع على التقرير و الذى جاءت نتيجته فى غير صالح الشركة وقد قمنا بإيداع حافظة مستندات ومذكرة بالرد على التقرير وبدافع وطلبات الشركة وحجزت الدعوى للحكم لجلسة ١٩/٣/٢٠١١ وتأجلت إدارياً لجلسة ٢٦/٣/٢٠١١ وصدر الحكم بذات الجلسة بقبول الدعوة شكلاً وبإلغاء القرار المطعون عليه وتم تقديم الصيغة التنفيذية الى الهيئة العامة للإستثمار ( الشؤون القانونية ) وذلك لتنفيذ الحكم وقد تسلمنا ما يفيد ارسال الهيئة الى مأمورية الضرائب لتنفيذ هذا الحكم وهو موضوع مشروع يوتوبيا سیتی للاعفاء الضريبي . مع ملاحظة ان الهيئة العامة للإستثمار قد طعنت على هذا الحكم امام المحكمة الإدارية العليا بالطعن رقم ٢٨٣٢٣ لسنة ٥٧ ق وقد تحدد لنظره جلسة ٢٨/٩/٢٠١٥ امام الدائرة الاولى فحص وبذات الجلسة تأجلت لجلسة ١٦/١١/٢٠١٥ وذلك للرد والتعليق من جهة الهيئة العامة للإستثمار وقد قامت الشركة بتقديم حافظة المستندات وتأجلت لجلسه ٤/١/٢٠١٦ وبذات الجلسة تأجلت لجلسه ١٥/٢/٢٠١٦ لاعلان الهيئة بالحضور .



تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

ج - بتاريخ ٢٠١٤/٩/٩ صدر قرار جهاز مدينة ٦ أكتوبر المرسل برقم صادر ٢٠٩٣٧ إلى الشركة والمتضمن الآتي:

- بالإشارة إلى الطلب المقدم من شركتكم الى السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية والوارد صورته للجهاز وكذا الإنذار الوارد من شركتكم وقيامكم برفع دعوى قضائية بشأن موضوع الإعلان عن بيع عدد ١٢ فيلا بمشروع الشركة الكائن بمنطقة التوسعات الشرقية نود إحاطة سيادتكم بإنة تقرر الآتي:

١ - إلغاء المهلة السابق منحها لشركتكم إعتباراً من ٢٠١٤/٣/٦.

٢ - إيقاف اي تراخيص او اي أعمال تتم بناء على قرار إلغاء المهلة السابق.

- وقد قامت الشركة بإرسال خطاب الى جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم ١٨١٨٩ بتاريخ ٢٠١٤/٩/٨ وكذلك خطاب اخر برقم ٨٧٧٩٦ بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٨ يتضمن شرح وجهة نظر الشركة وحققها القانوني بالنسبة لعقد التنازل المؤرخ ٢٠٠٥/٧/٣٠ وكذلك طلب إلغاء القرار السابق وفتح المهلة والسير في إجراءات التراخيص قام الجهاز بالرد على الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١ برقم صادر ٢٣٢٢٩ والمتضمن الآتي:

■ بالإشارة على كتابكم الوارد للجهاز برقم ٢١٣٢٥ بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٨ والمتضمن طلبكم توقيع إتفاق جديد مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتصحيح الوضع القانوني لعقد الإتفاق المؤرخ ٢٠٠٥/٧/٣٠ ورفع قرار إيقاف التراخيص لأعمال الشركة وكذا رفع قرار إيقاف المهلة وإلحاقاً لكتابنا المرسل لسيادتكم برقم ٢٠٩٣٧ بتاريخ ٢٠١٤/٩/٩ برجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه بإنة جارى عرض الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للشركة على السلطة المختصة وعلية فإن الجهاز يؤكد على سريان ما ورد بكتابنا المشار إليه بعالية ويرجى الإلتزام بما ورد به من جانب الشركة لحين موافتكم بما يستجد فى هذا الشأن .

- وقد قامت الشركة بعد استنفاد كل المحاولات الودية لحل الخلاف ودياً وطبقاً للمواعيد القانونية برفع دعوى قضائية للطعن على هذا القرار برقم ١٢٣٧٦ لسنة ٦٩ ق وتحدد لنظرها جلسة ٢٠١٥/١/٢٠ ثم تم التأجيل لجلسة ٢٠١٥/٣/٢٤ وبهذه الجلسة تم احالة الدعوى لهيئة المفوضين لاعداد التقرير وحدد لنظرها جلسة ٢٠١٥/١٠/٨ ثم تأجلت لجلسة ٢٠١٥/١٢/١٠ لرد جهة الادارة على موضوع الدعوى.

د - الدعوى رقم ٥٦٠٤٤ لسنة ٦٩ ق والمرفوعة من شركة يوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحي ضد السيد وزير الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية وآخرين وذلك طعنًا على القرار الصادر بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢١ من رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر والذي ينص على :-

انه بالإشارة إلى قطعة الأرض رقم (١٥) بالحي الثالث بالتوسعات الشرقية و المخصصة لشركتكم يرجى التكرم بالأحاطة بأنه بعرض موقف المشروع على اللجان المختصة تقرر الآتى :-

١ - اعداد ملحق لعقد الاتفاق المؤرخ فى ٢٠٠٥/٧/٣٠ بتعديل البند الرابع منه بما يتيح للهيئة حق التصرف فى الفيلات السابق للشركة التنازل عنها بدون تحديد تاريخ للتصرف فيها شريطة تنازل الشركة عن الدعاوى المقامة منها بهذا الخصوص.

٢ - استقطاع اراضى الفيلات الشاغرة بمسطح (٥٧١٣,٥٠ م<sup>٢</sup>) وأراضى الخدمات الشاغرة بمسطح (٨٨٥٠,٣١ م<sup>٢</sup>) من مشروع الشركة تطبيقاً للبند رقم (٢٢) من عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٩٦/٩/١ لعدم اثبات الجدية فى التنفيذ.

- الدعوى المذكورة لم يحدد لها جلسة حتى تاريخه.

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

- \* وبتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٥ ورد الى الشركة كتاب جهاز مدينة ٦ اكتوبر تحت رقم صادر ٢٦١٣٠ بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٥ بما يفيد انه بالعرض على اللجان المختصة فقد تم اعتماد القرار الاتي :
- ١- قبول التظلم فيما يخص استقطاع الارض الخاصة بالشركة شريطة :
    - أ- التنازل عن كافة الدعاوى القضائيه المقامة ضد الهيئة والجهاز .
    - ب- التوقيع على ملحق لعقد الانفاق المؤرخ في ٣٠/٧/٢٠٠٥ و الذى يتيح للهيئة التصرف فى الفيلات دون تحديد تاريخ للتصرف فيها .
  - ٢- و فى حالة التزام الشركة بما سبق سيتم منح المشروع مهلة ٦ اشهر لانتهاء من كامل المشروع على كامل المسطح .
- وقد قامت ادارة الشركه من جانبها بعمل توكيلات التصالح والتنازل فى هذه الدعاوى بند ( ج ) و ( د ) وجاري عمل ملحق للعقد وانهاء النزاع ودياً .

٢٥ - الموقف الضريبي

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب للشركات المساهمة -
- بطاقة ضريبية رقم ٧٥٩/٢١٦/٢٠٠ - ملف ضريبي رقم ١٩٩ / ٥ / ٠١٣٥٦ .
- تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقارى (البناء للاسكان العائلى 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 و صدور الحكم النهائى البات .
- تم الفحص والسادد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٠ .
- تم فحص الشركه 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 .
- 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 وذلك حتى الفترة الثالثة من عام ٢٠١٥ .
- تم فحص ضرائب الدمغة حتى يوليو ٢٠٠٦ ، ولم يتم الفحص لسنوات اخرى حتى تاريخه.

٢٦ - احداث هامه خلال الفترة

- بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ اصدر وزير الاستثمار قرار وزاري رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ بتعديل معايير المحاسبه المصريه والغاء العمل بمعايير المحاسبه المصريه الصادره بقرار وزاري رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ على ان يتم العمل بها ابتداءً من اول يناير ٢٠١٦ على المنشآت التى تبدأ سنتها الماليه في او بعد هذا التاريخ .