



يوتوبيا للاستثمار العقارى و السياحى (ش.م.م)

المركز الرئيسى : ٣٦ شارع نادى الصيد

الدقى - الجيزة - جمهورية مصر العربية

تليفون وفاكس : ٣٣٣٧٧٥٨٣ - ٠٢٣٣٣٧١٨٨٢

E-mail : utopia\_zein\_city@yahoo.com

www.utopia-cityeg.com

## شركة يوتوبيا للاستثمار العقارى و السياحى

### تقرير مجلس الادارة لعام ٢٠١٢





يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي (ش.م.م)

المركز الرئيسي : ٣٦ شارع نادى الصيد  
الدقى - الجيزة - جمهورية مصر العربية  
تليفون وفاكس : ٣٣٣٧٧٥٨٢ - ٠٢٣٣٣٧١٨٨٢  
E-mail : utopia\_zein\_city@yahoo.com  
www.utopia-cityeg.com

## تقرير مجلس الادارة

### عن نشاط شركة

يوتوبيا للاستثمار العقارى و السياحي

عن السنة المالية المنتهية في 2012/12/31

### المقدمة :-

#### السادة / مساهمي الشركة :-

فيما يلي عرض لأهم البيانات المالية عن الفترة من ٢٠١٢/١/١ حتى ٢٠١٢/١٢/٣١ .

#### أولاً: نتائج الأعمال خلال العام :-

##### ١- التعاقدات

بلغ صافى قيمة التعاقدات ٤٥٣٠٠٠٠٠ جنية مصرى ( فقط اربعة مليون وخمسمائة وثلاثون الف جنيها لاغير خلال عام ٢٠١٢ .

##### ٢- أعمال تحت التنفيذ

بلغت تكلفة أعمال تحت التنفيذ للفترة في ٢٠١٢ مبلغ ٦٠٢٧٧٣٦ فقط ستة مليون وسبعة و عشرون الف و سبعمائة وستة وثلاثون جنية لاغير مقارنة بأعمال تحت التنفيذ في ٢٠١١ بمبلغ ٣٦٠٤٥٨٩ (فقط ثلاثة مليون وستمائة واربع الف وخمسمائة تسعة وثمانون جنيها" لاغير )

##### المصروفات العمومية و الادارية :-

المصروفات العمومية خلال عام ٢٠١٢ مبلغ ٩٧٦٥٦٦ جنية (تسعمائة ستة وسبعون الف وخمسمائة وستة وستون جنيها" لا غير ) مصرى بالمقارنة بعام ٢٠١١ بمبلغ ١٠٤٤١٠١ جنية (مليون و اربعة و اربعون الف و مائة و واحد جنيها لاغير )

##### المخصصات :-

لم يتم اضافة اى مخصصات جديدة خلال العام ٢٠١٢ حيث ان الشركة كانت تتمتع بالاعفاء الضريبي حتى ٢٠١١/١٢/٣١ طبقا للحكم الصادر للشركة فى الدعوى رقم ٥٨/١٥٩٢٣ ق و الدعوى رقم ٦٠/٧٧٢٣ ق بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٦ و لما كانت الهيئة العامة للاستثمار قد طعنت على هذا الحكم بالطعن رقم ٥٤/٤٠٥٤٤ قضائية عليا فهذا المخصص هو لضرائب متنازع عليها لحين الفصل فى هذا الطعن حيث انه فى حالة الحكم لصالح الهيئة قد تستحق على الشركة ضرائب لعام ٢٠١١ بمبلغ ٨٥٠٠٠٠٠ فقط ثمانية مليون و خمسمائة الف جنية لاغير







يوتوبيا للاستثمار العقاري والساحي (ش.م.م)

المركز الرئيسي : ٣٦ شارع نادى الصيد  
الدقى - الجيزة - جمهورية مصر العربية  
تليفون وفاكس : ٣٣٣٧٧٥٨٢ - ٢٣٣٣٧١٨٨٢  
E-mail : utopia\_zein\_city@yahoo.com  
www.utopia-cityeg.com

بالمقارنة بعام ٢٠١٠ حيث تم عمل مخصص بمبلغ ٢٦٠٤٥٠٧ (أثنان مليون وثمانية واربعه الف وخمسائة وسبعة جنية ) وذلك لقضية المصاريف الإدارية ومخصص آخر بمبلغ ٣٩٢٧٣٩٨ (ثلاثة مليون وتسعمائة سبعة وعشرون الف وثلاثمائة ثمانية وتسعون جنية لاغير) لسداد ضرائب التى قد تستحق على الشركة والخاص بالطعن المقدم من هيئة الأستثمار للفترة ٢٠١٠ .

### ثانيا:- بيانات الميزانية:-

#### ١- الأستثمارات:-

تم الانتهاء بنسبة كبيرة من تشطيب المرحلة الأولى و المرحلة الثانية و المرحلة الثالثة و و الرابعة و الخاصة بالمشروع بالكامل بعدد ٦٤٨ وحدة تم تشطيبها و تسليمها للعملاء و باقى عدد ١٠٠ وحدة جارى اتمام التشطيب على ان تقوم الشركة بتسويقها خلال العام ٢٠١٣ بعد تمام التشطيب

#### ٢- العملاء و اوراق القبض:-

بلغت قيمة الرصيد المدين للعملاء و اوراق القبض عام ٢٠١٢ مبلغ ٤٣٦٣٤٤٠١ فقط ثلاثة واربعون مليون و ستمائة اربعة وثلاثون الف و اربعمائة وواحد جنيها لاغير مقسم الى عملاء و اوراق قبض طويل الاجل بمبلغ ٣٦٠١١٧٠٤ فقط ستة وثلاثون مليون و احد عشر الف و سبعمائة و اربعة جنيها لاغير و قصير الاجل ٧٦٢٢٦٩٧ فقط سبعة مليون و ستمائة واثان وعشرون الف و ستمائة وسبعة وتسعون جنية لاغير فى حين بلغت قيمة الرصيد المدين للعملاء و اوراق القبض عام ٢٠١١ مبلغ ٥٠١٩٢٧٢١ فقط خمسون مليون و مائة و اثنان و تسعون الف و سبعمائة و واحد و عشرون جنية لاغير مقسم الى عملاء و اوراق قبض طويل الاجل ٤١٢٣٨٠٧٨ فقط واحد و اربعون مليون و مائتان و ثمانية ثلاثون الف و ثمانية و سبعون جنية لاغير و قصير الاجل ٨٩٥٤٦٤٣ فقط ثمانية مليون و تسعمائة و اربعة و خمسون الف و ستمائة و ثلاثة و اربعون جنية لاغير

#### ٣- رأس المال العامل:-

بلغت قيمة رأس المال العامل عام ٢٠١٢ مبلغ ٥٢٧٢٩٤٧ جنية فقط خمسة مليون و مائتان اثنان وسبعون الف و تسعمائة و سبعة و اربعون جنية لاغير بالمقارنة بعام ٢٠١١ مبلغ ٤٤٩٧٤٣٩ فقط اربعة مليون و اربعمائة و سبعة و تسعون الف و اربعمائة و تسعة و ثلاثون جنية لاغير





يوتوبيا للاستثمار العقاري و السياحي (ش.م.م)

المركز الرئيسي : ٣٦ شارع نادى الصيد  
الدقى - الجيزة - جمهورية مصر العربية  
تليفون وفاكس : ٣٣٣٧٧٥٨٣ - ٠٢٣٣٣٧١٨٨٢  
E-mail : utopia\_zein\_city@yahoo.com  
www.utopia-cityeg.com

### الارباح و التوزيعات

العرض على الجمعية العامة العادية بالشركة بتوزيع الأرباح عن العام المالى المنتهى فى ٢٠١٢/١٢/٣١ بالاضافة الى جزء من الارباح المرحلة و ذلك بواقع ١.١٧ جنية لكل سهم من اجمالى اسهم الشركة البالغ ٣ مليون سهم و ترحيل باقى الارباح و ذلك لتوفير السيولة المطلوبة لإتمام المشروع يوتوبيا سیتی و التوسعات الجديدة للشركة مشروع توزيع الارباح المقترح كما يلى

ارباح عام ٢٠١٢ مبلغ	٢١٣٣٠٨٢	جنية مصرى
يضاف اليه ارباح مرحله من سنوات سابقة بعد تسوية الزيادة	١٨٦٠٦١٦٢	جنية مصرى
اجمالى الارباح القابله للتوزيع	٢٠٧٣٩٢٤٤	جنية مصرى

### يخصم

احتياطى قانونى ١٠% من صافى الربح عن العام	٢١٣٣٠٨	جنية مصرى
بما لا يزيد عن ٥٠% من راس المال المصدر	٣٧٤١٦	جنية مصرى
يخصم حصة العاملين فى الارباح	٤١٩٧٧	جنية مصرى
١٠% مكافاهه مجلس الادارة من المتبقى		

صافى الربح القابل للتوزيع	٢٠٤٤٦٥٤٣	جنية مصرى
المقترح توزيع حصه للمساهمين ١.١٧ ج لكل سهم		
عن اجمالى ٣ مليون سهم هى اجمالى عدد اسهم الشركة	٣٥١٠٠٠٠	جنية مصرى

### التطور المستقبلى للشركة :-

ينتظر أن تقوم الشركة باستكمال باقى اعمال المشروع بالكامل والتوسع فى مشروعات جديدة خلال عام ٢٠١٣ .

### التوقيع

### أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة

- ١- السيد / أحمد عز الدين أحمد زين
- ٢- السيد / رشدى أحمد عبد الله البيك
- ٣- السيد / اشرف على محمد عيسى





شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية

وتقرير مراقب الحسابات عليها

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

( ATC أشرف عبدالغنى )

( محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب )

## تقرير مراقب الحسابات

### إلى السادة / مساهمي شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي ( شركة مساهمة مصرية )

#### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقه لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وكذا قوائم الدخل والتدفقات النقدية وقائمة التغير في حقوق المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامه وغيرها من الإيضاحات.

#### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

#### مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

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



### أسباب الرأى المتحفظ

لم يتم موافاتنا بمصادقه على رصيد حساب جاري إتحاد شاغلى منتج يوتوبيا والبالغ رصيده في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٧٦ ٥٨٥ جنيه مصرى .

### الرأى المتحفظ

وفيما عدا الأثر الذي قد يترتب على الفقرة الموضحة اعلاه فمن رأينا ان القوائم الماليه المشار إليها اعلاه تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامه عن المركز المالى لشركة يوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحي فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ ، وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنه الماليه المنتهيه فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبه المصريه وفى ضوء القوانين واللوائح المصريه ذات العلاقه.

### تقرير عن المتطلبات القانونيه والتنظيميه الأخرى

تمسك الشركه حسابات ماليه منتظمه تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركه على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم الماليه متفقه مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

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

مراقب الحسابات

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

القاهرة فى ٦ فبراير ٢٠١٣

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

الميزانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول طويلة الأجل
جنيه مصرى	جنيه مصرى		الأصول الثابتة ( بالصافى ) العملاء و أوراق القبض طويلة الأجل الأصول الضريبية المؤجله إجمالي الأصول طويلة الأجل
١٩٣ ١١٧	١٣٩ ٢١٦	( ٤٠٢ / ٣ )	
٤١ ٢٣٨ ٠٧٨	٣٦ ٠١١ ٧٠٤	( ٥٠٧ / ٣ )	
-	٤ ٣٠٢	( ١٩٠١٨ / ٣ )	
٤١ ٤٣١ ١٩٥	٣٦ ١٥٥ ٢٢٢		
			الأصول المتداولة
			الأعمال تحت التنفيذ وحدات تامة معده للبيع العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل ( بالصافى ) موردين ومقاولين دفعات مقدمة ( بالصافى ) المدينون والأرصده المدينه الاخرى النقدية بالبنوك والصندوق اجمالي الاصول المتداوله
٣ ٦٠٤ ٥٨٩	٦ ٠٢٧ ٧٣٦	( ٦٠٥ / ٣ )	
٢٥٢ ٧٤٥	٦٠٥ ١٣٥	( ٦ / ٣ )	
٨ ٩٥٤ ٦٤٣	٧ ٦٢٢ ٦٩٧	( ٧٠٨ / ٣ )	
٤٨٧ ١٢٥	١ ٢٣٠ ٣٧٥	( ٨ )	
٩١ ٢٩٧	١٠٧ ٦٩٨	( ٩٠٨ / ٣ )	
٨ ٨٧٥ ٢٤٣	٨ ٣٤٣ ٩٨٢	( ١٠٠١٠ / ٣ )	
٢٢ ٢٦٥ ٦٤٢	٢٣ ٩٣٧ ٦٢٣		
			الإلتزامات المتداولة
			مخصص مطالبات دائتو توزيعات أرباح عاملين الموردين والمقاولين وأوراق الدفع قصيرة الأجل الأرصده الدائنة الأخرى إجمالي الإلتزامات المتداولة رأس المال العامل إجمالي الإستثمار ويتم تمويله على النحو التالي:-
١٥ ٠٣١ ٩٠٥	١٥ ٠٣١ ٩٠٥	( ١١٠١٢ / ٣ )	
٢٩ ٦٢٨	-		
٨١٠ ٢٧٤	٧٢٥ ٢٣٢	( ١٢٠١٣ / ٣ )	
١ ٨٩٦ ٣٩٦	٢ ٩٠٧ ٥٣٩	( ١٣ )	
١٧ ٧٦٨ ٢٠٣	١٨ ٦٦٤ ٦٧٦		
٤ ٤٩٧ ٤٣٩	٥ ٢٧٢ ٩٤٧		
٤٥ ٩٢٨ ٦٣٤	٤١ ٤٢٨ ١٦٩		
			حقوق المساهمين
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	( ١٤ )	رأس المال المصدر والمدفوع احتياطي قانونى ارباح العام الارباح المرحله إجمالي حقوق المساهمين
١ ٢٩٢ ٤٥٠	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	( ١٤ / ٣ )	
٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢	٢ ١٣٣ ٠٨٢		
١٠ ٣٩١ ٩٦٩	١٨ ٦٠٦ ١٦٢	( ١٦ )	
٤٣ ٤٢٧ ٢٤١	٣٨ ٢٣٩ ٢٤٤		
			الإلتزامات طويلة الأجل
٢٠٠ ٠١٦	١ ٣٠٥ ٤١٦	( ١٥ )	دائتو تعاقدات حجز أوراق دفع طويلة الأجل إجمالي الإلتزامات طويلة الأجل إجمالي تمويل رأس المال العامل والأصول طويلة الأجل
٢ ٣٠١ ٣٧٧	١ ٨٨٣ ٥٠٩		
٢ ٥٠١ ٣٩٣	٣ ١٨٨ ٩٢٥		
٤٥ ٩٢٨ ٦٣٤	٤١ ٤٢٨ ١٦٩		



رئيس  
مجلس الإدارة  
احمد عز الدين احمد

نائب رئيس  
مجلس الإدارة  
سامح أحمد عبدالله

المدير المالي  
للشركة  
احمد دياب

الدياب

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

\* تقرير مراقب الحسابات "مرفق"



شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل

عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١ جنيه مصرى	٢٠١٢ جنيه مصرى	إيضاح رقم	بيان
٦١ ٤٤٦ ٨٥٤	٤ ٥٣٠ ٠٠٠	( ١٥ / ٣ )	صافي إيرادات العمليات ( بخصم )
٢٥ ٥٩٥ ٩٦١	١ ٦٠٢ ٣٨٠	( ١٦ / ٣ )	صافي تكلفة العمليات
<u>٣٥ ٨٥٠ ٨٩٣</u>	<u>٢ ٩٢٧ ٦٢٠</u>		مجمل ربح النشاط ( بخصم )
١ ٠٤٤ ١٠١	٩٧٦ ٥٦٦	( ١٧ ، ١٧ / ٣ )	مصروفات عمومية وادارية
٧٢ ١٠٨	٦٥ ٩٩١	( ٤ )	اهلاكات الاصول الثابتة
٨ ٥٠٠ ٠٠٠	-		مخصص مطالبات
<u>٩ ٦١٦ ٢٠٩</u>	<u>١ ٠٤٢ ٥٥٧</u>		اجمالي المصروفات يضاف
٣٢٣ ٠٨٧	٤١٦ ٩٦٤		إيرادات متنوعة
٥ ٩٢٢	١٢ ٢٧٩		فوائد دائنة
١٧٩ ١٢٩	٣٥٨ ٧٥٢		ارباح فروق عمله
<u>٥٠٨ ١٣٨</u>	<u>٧٨٧ ٩٩٥</u>		اجمالي الإيرادات الاخرى
٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢	٢ ٦٧٣ ٠٥٨		صافي ارباح العام قبل الضرائب
-	( ٥٤٤ ٢٧٨ )	( ١٨ / ٣ )	ضرائب الدخل عن العام
-	٤ ٣٠٢	( ١٩ ، ١٨ / ٣ )	الضريبه المؤجله
<u>٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢</u>	<u>٢ ١٣٣ ٠٨٢</u>		صافي ارباح العام بعد الضرائب
<u>٢٤,٠٩</u>	<u>٠,٧٨</u>	( ١٨ ، ١٩ / ٣ )	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 التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢	٢ ٦٧٣ ٠٥٨

إيضاح رقم

بيان

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافى ارباح العام قبل الضرائب

تسويات لمطابقة صافى ارباح (خسارة) العام

مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

اهلاك الاصول الثابتة

مخصص مطالبات

ربح ( خسارة ) التشغيل قبل التغيرات فى رأس المال العامل

٧٢ ١٠٨	٦٥ ٩٩١	( ٤ )
٨ ٥٠٠ ٠٠٠	-	
٣٥ ٣١٤ ٩٣٠	٢ ٧٣٩ ٠٤٩	

التغير فى بنود رأس المال العامل

(الزيادة) للنقص فى الاعمال تحت التنفيذ

(الزيادة) فى وحدات تامه جاهزه للبيع

النقص (الزيادة) فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل

النقص (الزيادة) فى العملاء واوراق القبض قصيرة الاجل

(الزيادة) للنقص فى موردين ومقاولين دفعات مقدمة

(الزيادة) للنقص فى الارصدة المدينة الاخرى

(النقص) (الزيادة) فى الموردين و اوراق الدفع

(النقص) (الزيادة) فى أوراق الدفع طويلة الأجل

الزيادة (النقص) فى الارصدة دائنة الاخرى

صافى التغير فى بنود رأس المال العامل

صافى النقدية المتاحة من ( المستخدمة فى ) أنشطة التشغيل

١٦ ٣٥١ ٣٥٠	(٢ ٤٢٣ ١٤٧)	
( ٢٥٢ ٧٤٥)	( ٣٥٢ ٣٩٠)	
(٢٦ ١٩٩ ١٩٧)	٥ ٢٢٦ ٣٧٤	
(٢ ٠٨٤ ٣٦٠)	١ ٣٣١ ٩٤٦	
( ٢٤٧ ٧٤٢)	( ٧٤٣ ٢٥٠)	
١٩٥ ٣٣١	( ١٦ ٤٠١)	
( ٣٤٦ ٧٧٣)	( ٨٥ ٠٤٢)	
( ٣٤٤ ٨٥٠)	( ٤١٧ ٨٦٨)	
٨٧٩ ٩٨٣	٤٦٦ ٨٦٥	
(١٢ ٠٤٩ ٠٠٣)	٢ ٩٨٧ ٠٨٧	
٢٣ ٢٦٥ ٩٢٧	٥ ٧٢٦ ١٣٦	

التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

صافى النقدية المتاحة من ( المستخدمة فى ) أنشطة الإستثمار

( ٧٣ ٧٠٥)	( ١٢ ٠٩٠)
( ٧٣ ٧٠٥)	( ١٢ ٠٩٠)

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

(النقص) (الزيادة) فى تمويل جارى المساهمين

الزيادة (النقص) فى دائنو تعاقدات حجز

توزيعات الارباح المسددة

تسويات على الارباح والخسائر المرحلة

صافى النقدية المتاحة من ( المستخدمة فى ) أنشطة التمويل

صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها

النقدية وما فى حكمها فى أول العام

النقدية و ما فى حكمها فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

(٢ ٤٩١ ٦٤١)	-	
(٢٠ ٨٨٤ ٢٩٨)	١ ١٠٥ ٤٠٠	
٣ ٨٧٣ ١٩٧	(٦ ٠٥٩ ٩٨٨)	
( ٥٥٢ ٨٤٥)	(١ ٢٩٠ ٧١٩)	
(٢٠ ٠٥٥ ٥٨٧)	(٦ ٢٤٥ ٣٠٧)	
٣ ١٣٦ ٦٣٥	( ٥٣١ ٢٦١)	
٥ ٧٣٨ ٦٠٨	٨ ٨٧٥ ٢٤٣	
٨ ٨٧٥ ٢٤٣	٨ ٣٤٣ ٩٨٢	

( ١٠ )

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



شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق المساهمين

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

بيان	رأس المال	احتياطي قانوني	أرباح (خسائر) العام	أرباح (خسائر) مرحلة	مسدد تحت حساب	الإجمالي
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الرصيد في ١ يناير ٢٠١١	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٩٢ ٥١٢	٤ ٩٩٩ ٣٨٢	٦ ٥٧٩ ٩٧٧	(٣ ٨٧٣ ١٩٧)	١٣ ٤٩٨ ٦٧٤
أرباح مرحلة	—	٤٩٩ ٩٣٨	(٤ ٩٩٩ ٣٨٢)	٤ ٤٩٩ ٤٤٤	—	—
تسويات على حساب توزيعات ارباح	—	—	—	—	٣ ٨٧٣ ١٩٧	٣ ٨٧٣ ١٩٧
تسويات على الارباح المرحلة	—	—	—	(٦٥٧ ٨٢٤)	—	(٦٥٧ ٨٢٤)
دائتو توزيعات ارباح عاملين عن عام ٢٠١٠	—	—	—	(٢٩ ٦٢٨)	—	(٢٩ ٦٢٨)
ارباح العام	—	—	٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢	—	—	٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٩٢ ٤٥٠	٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢	١٠ ٣٩١ ٩٦٩	—	٤٣ ٤٢٧ ٢٤١
أرباح مرحلة	—	—	(٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢)	٢٦ ٧٤٢ ٨٢٢	—	—
المحول للأحتياطي القانوني	—	١ ٢٠٧ ٥٥٠	—	(١ ٢٠٧ ٥٥٠)	—	—
زيادة رأس المال (أسهم مجانية)	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	—	—	(١٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	—	—
صافي التسويات على الارباح المرحلة	—	—	—	(١ ٢٩٠ ٧١٩)	—	(١ ٢٩٠ ٧١٩)
توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١١	—	—	—	(٦٠٣٠ ٣٦٠)	—	(٦٠٣٠ ٣٦٠)
ارباح العام	—	—	٢ ١٣٣ ٠٨٢	—	—	٢ ١٣٣ ٠٨٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	٢ ١٣٣ ٠٨٢	١٨ ٦٠٦ ١٦٢	—	٣٨ ٢٣٩ ٢٤٤

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

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١-١ - عام

( أ ) نبذة عن الشركة

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

(ب) غرض الشركة

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونيه وانشاءات وتقسييم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطه السياحيه التابعه لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمه لهذه الاعمال ، مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات الساريه وبشرط استخراج التراخيص اللازمه لممارسه هذه الانشطه .

ويجوز للشركه ان يكون لها مصلحه أو تشترك باي وجه من الواجهه مع الشركات وغيرها التى تزاوول اعمالاً شبيهه لاعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفه 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 هي خمس وعشرون سنه ، تبدأ من تاريخ إكتساب الشركه الشخصيه الإعتباريه لها أى تاريخ قيد الشركه بالسجل التجارى .

(هـ) اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركه عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ من مجلس اداره الشركه المنعقد في ٦ فبراير ٢٠١٣ .



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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

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) أسس القياس

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية ، فيما عدا ما يلى :

- الاستثمارات فى اوراق مالية بغرض المتاجره والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة.
- الاستثمارات المتاحة للبيع التى لها قيمة سوقية والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة.

(ج) عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصرى والذي 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 والايرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها فى ضوء خبره السابقيه وعوامل اخرى متنوعة معقولة فى ظروف تطبيقها. تمثل نتائج التقديرات والافتراضات الأساس فى تكوين الحكم الشخصى الخاص بالتقييم 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 الإعتراف بالتغيير فى التقديرات المحاسبية فى العام الذى يتم تغيير التقدير فيه إذا كان التغيير يؤثر على هذا العام فقط ، او فى فترة التغيير او الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

١/٣ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل. وفي تاريخ الميزانية يتم ترجمة أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصرى وفقاً لأسعار الصرف السائدة فى 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 فى تاريخ المعامله .



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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

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 بإقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول.

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

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

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

ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

العمر الإنتاجي	نسبة الإهلاك	بيان
٨ سنوات	١٢,٥ %	أجهزة ومعدات
١٦,٦٦ سنة	٦ %	أثاث وتركيبات
٥ سنوات	٢٠ %	حاسب الى وملحقاته
٥ سنوات	٢٠ %	وسائل نقل وانتقال
٥ سنوات	٢٠ %	تجهيزات

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

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



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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٤/٣ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محدد 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 ايهما اقل . تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ على تكلفة الاراضى والمصروفات الاخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الانشطة الضرورية لجعل الوحدات الجاهزه للبيع قيد التنفيذ . وتعتبر الوحدات مكتمله عند اتمام جميع الانشطة المتعلقة بها ويشمل البنيه التحتيه والمرافق لكل المشروع .

٦/٣ وحدات تامة معده للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعده 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 المعده 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 اعاده 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 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 (١١/٣).

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

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 المقدره لهذا الأصل.
- يتم إحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع بالإستعانة بالقيمة العادلة الحالية.
- يتم اختبار الإنخفاض في القيمة للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوي كل أصل مستقل.
- يتم التقدير للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الإئتمان.
- يتم الإعتراف بكافة خسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل ويتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل.
- يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة إذا كان العكس يمكن ربطه بطريقة موضوعية لحدث بعد الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة قروض بقائمة الدخل. يتم الإعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

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 الإعتراف 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 الاصول أو مجموعات الأصول. يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الاستردادية 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 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 الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة.



تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

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 الاطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العاديه وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الاداره .

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 الميزانية وتعديلها ( عند الضرورة ) لإظهار أفضل تقدير حالي .

١٣/٣ موردين ومقاولون وأوراق دفع وارصدة دائنه اخرى

يتم اثبات الموردين والمقاولون واوراق الدفع والارصدة الدائنه الأخرى بالتكلفة .

١٤/٣ الاحتياطي القانوني

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

١٥/٣ تحقق الإيراد

تتبع الشركه طريقة العقد التام في اثبات ايرادات الوحدات المباعه والذي يتطلب رسملة التكاليف ضمن الاعمال تحت التنفيذ ورسملة الايرادات ضمن دائنو تعاقدات حجز لحين استكمال انشاء الوحدات المباعه وتسليمها نهائياً للعملاء وعندها تتحقق ايرادات النشاط ويتم مقابلتها بتكاليف النشاط المتعلقة بتلك الوحدات بعد استيفاء جميع الشروط التاليه :-

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

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١٦/٣ 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 وفقا للتقرير الفنى والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركه .

١٧/٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما فى ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل فى الفترة المالية التى 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 صافى الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد الميزانية بالاضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن الفروق الزمنية بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي ، ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد الميزانية.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الانقاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

١٩/٣ نصيب السهم من الأرباح

يتمثل نصيب السهم الاساسى فى الأرباح فى قيمة نصيب كل سهم من الاسهم العادية للشركة من صافى الأرباح الناتجة من الأنشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصة مجلس الإدارة وذلك على اساس متوسط عدد الاسهم القائمة خلال الفترة المالية.

٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية بأتابع الطريقة الغير مباشرة .



تابع الايضاحات المتممه للقوائم الماليه لشركة يونوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٤ - الأصول الثابته (بالصافي)

بلغ صافي تكلفة الأصول الثابته في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ١٣٩ ٢١٦ جنيه مصري ، يتمثل في الآتي :-

بيان	الاجهزة والمعدات	الاثاث والتركيبات	الحاسب الالى وملحقاته	وسائل النقل والانتقال	التجهيزات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة						
التكلفة في ١ يناير ٢٠١٢	١٨٨ ١٢٣	١٣٤ ٣٦٠	٥٣ ١٢٥	٢٧٤ ٥٠٠	٥٥ ٨٠٢	٧٠٥ ٩١٠
الإضافات خلال العام	٤٠٤٠	-	٣ ٢٠٠	-	٤ ٨٥٠	١٢ ٠٩٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١٩٢ ١٦٣	١٣٤ ٣٦٠	٥٦ ٣٢٥	٢٧٤ ٥٠٠	٦٠ ٦٥٢	٧١٨ ٠٠٠
مجمع الإهلاك						
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٢	١٨٣ ٩٨٣	٧١ ٩٨٩	٤٥ ٦٢٠	١٥٥ ٤٠٠	٥٥ ٨٠١	٥١٢ ٧٩٣
إهلاك العام	٥٦٢	٨٠٦٢	١٥٤١	٥٤٩٠٠	-	٦٥٠٦٥
إهلاك الإضافات	١٩٠	-	١٧٣	-	٥٦٣	٩٢٦
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١٨٤ ٧٣٥	٨٠ ٠٥١	٤٧ ٣٣٤	٢١٠ ٣٠٠	٥٦ ٣٦٤	٥٧٨ ٧٨٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٧ ٤٢٨	٥٤ ٣٠٩	٨ ٩٩١	٦٤ ٢٠٠	٤ ٢٨٨	١٣٩ ٢١٦
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٤ ١٤٠	٦٢ ٣٧١	٧ ٥٠٥	١١٩ ١٠٠	١	١٩٣ ١١٧

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٥ - العملاء واوراق القبض طويلة الاجل

بلغ رصيد العملاء واوراق القبض طويلة الاجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٣٦ ٠١١ ٧٠٤ جنيه مصرى ، يتمثل في الآتى :-

بيــــــــــــــــان	
٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢٦ ٨٧٣ ٢٧٧	٩ ٨٢٣ ٤٠٥
١٤ ٣٦٤ ٨٠١	٢٦ ١٨٨ ٢٩٩
<u>٤١ ٢٣٨ ٠٧٨</u>	<u>٣٦ ٠١١ ٧٠٤</u>
	عملاء يوتوبيا سيتى
	اوراق القبض
	الاجمالى

٦ - الاعمال تحت التنفيذ:

بلغ رصيد الاعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٦ ٠٢٧ ٧٣٦ جنيه مصرى ، يتمثل في الآتى :-

بيــــــــــــــــان	
٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١ ١٨٢ ٥٠٠	١ ١٨٢ ٥٠٠
٢ ٤٢٢ ٠٨٩	٤ ٣٤٠ ٦١٤
-	٢٨٠ ٢١٧
-	٢٢٤ ٤٠٥
<u>٣ ٦٠٤ ٥٨٩</u>	<u>٦ ٠٢٧ ٧٣٦</u>
	مشروع يوتوبيا فيلات *
	مشروع يوتوبيا سيتى
	مشروع مول سيتى
	المجنب من أرض المنطقة الخدميه *
	الإجمالى

\* يتمثل مبلغ ١ ١٨٢ ٥٠٠ جنيه مصرى فى قيمة ارض غير مستغله من مشروع يوتوبيا فيلات وسوف يتم استغلالها فى المستقبل فى بناء عدد ٣ فيلات ومجمع تجارى وهى تتمثل فى قطعه ارض بمساحة ١٠ ٧٥٠ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصرى .

\*\* يتمثل مبلغ ٢٢٤ ٤٠٥ جنيه مصرى فى قيمة المجنب من أرض المنطقة الخدميه من مشروع يوتوبيا سيتى وسوف يتم استغلالها فى المستقبل فى بناء عدد ٢ مول وحضانه وجارى الحصول على التراخيص .



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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٧ - العملاء واوراق القبض قصيرة الاجل ( بالصافي )

بلغ رصيد العملاء واوراق القبض قصيرة الاجل بالصافي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٧ ٦٢٢ ٦٩٧ جنيه مصري ، يتمثل في الآتي :-

<u>٢٠١١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٢/١٢/٣١</u>	<u>بيانات</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	— عملاء بوتوبيا سيتي
٦ ٢٠٨ ٠١٦	٣ ٤٥٥ ١٤٠	— اوراق القبض
٢ ٧٥٧ ٥٠٢	٤ ١٧٨ ٤٣٢	<u>يخصم منه</u>
(١٠ ٨٧٥)	(١٠ ٨٧٥)	— الانخفاض في قيمة اوراق القبض
<u>٨ ٩٥٤ ٦٤٣</u>	<u>٧ ٦٢٢ ٦٩٧</u>	<u>الصافي</u>

٨ - موردين و مقاولين دفعات مقدمة

بلغ رصيد الموردين و المقاولين دفعات مقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ١ ٢٣٠ ٣٧٥ جنيه مصري ، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠١١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٢/١٢/٣١</u>	<u>بيانات</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	— مقاولين دفعات مقدمة
١٤ ٨٨١	١٠ ٧٧٥	— موردين دفعات مقدمة
٤٧٢ ٢٤٤	١ ٢١٩ ٦٠٠	<u>الإجمالي</u>
<u>٤٨٧ ١٢٥</u>	<u>١ ٢٣٠ ٣٧٥</u>	

٩ - المدينون و الارصدة المدينة الاخرى

بلغ رصيد المدينون و الارصدة المدينة الاخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ١٠٧ ٦٩٨ جنيه مصري ، يتمثل في الآتي:-

<u>٢٠١١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٢/١٢/٣١</u>	<u>بيانات</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	— جارى اتحاد شاعلى منتجع يوتوبيا *
٧٦ ٥٨٥	٧٦ ٥٨٥	— سلف العاملين
٤ ٩٥٠	٧ ٢٠٠	— تأميمات لدى الغير
٦ ٢٥٠	٦ ٢٥٠	— الارصدة المدينة الاخرى
١٠١٢	٢ ٦٦٣	— مصروفات مدفوعة مقدماً
٢ ٥٠٠	١٥ ٠٠٠	<u>الإجمالي</u>
<u>٩١ ٢٩٧</u>	<u>١٠٧ ٦٩٨</u>	

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

\* 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 بإتحاد 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 ٢٠١٢ مبلغ ٨ ٣٤٣ ٩٨٢ جنيه مصرى ، يتمثل فى الآتى :-

<u>بيان</u>		
<u>٢٠١١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤٦ ٩٤٢	٨ ٨٦٥	— النقدية بالصندوق
٢ ٨٧١	٢ ٤٤٥	— البنك التجارى الدولى — حسابات جارية
٥٠٠ ٩٦٨	٤ ٦٠٣ ٣٩٨	— البنك الأهلى سوسيتيه جنرال — حسابات جارية
١ ٤٦٤ ٠٩٨	١ ٦١٣ ١٩٢	— بنك مصر — حسابات جارية
٢ ٧٧٣	٢ ٧٢١	— بنك الاسكندرية — حسابات جارية
٣٦٧ ٨١٠	٥٥٠ ٢٨٤	— بنك الاسكان والتعمير — حسابات جارية
٧٨٩ ٨٠٥	٧٠ ٠٤١	— البنك العربى الأفريقي — حسابات جارية
٥ ٦٩٩ ٩٧٦	١ ٤٩٣ ٠٣٦	— بنك فيصل الإسلامى — حسابات جارية
<u>٨ ٨٧٥ ٢٤٣</u>	<u>٨ ٣٤٣ ٩٨٢</u>	<u>الإجمالى</u>

١١ - مخصص مطالبات

بلغ رصيد مخصص المطالبات فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ١٥ ٠٣١ ٩٠٥ جنيه مصرى ، يتمثل فى الآتى :-

<u>بيان</u>		
<u>٢٠١١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٢/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٢ ٤٢٧ ٣٩٨	١٢ ٤٢٧ ٣٩٨	— مخصص ضرائب
٢ ٦٠٤ ٥٠٧	٢ ٦٠٤ ٥٠٧	— مخصص قضايا ومنازعات *
<u>١٥ ٠٣١ ٩٠٥</u>	<u>١٥ ٠٣١ ٩٠٥</u>	<u>الإجمالى</u>

\* تم تكوين مخصص بقيمة المصروفات الاداريه المسترده من هيئة المجتمعات العمرانيه الجديده حيث قامت الجبهه 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 الجبهه الاداريه اذا صدر حكم لصالحها فى هذا الطعن .



تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١٢ - الموردين والمقاولين وأوراق الدفع قصيرة الاجل

بلغ رصيد الموردين والمقاولين وأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٢٣٢ ٧٢٥ جنية مصرى ، يتمثل في الآتى :-

<u>٢٠١١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٢/١٢/٣١</u>	<u>بيان</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٠ ٣٦٩	٤ ٤٤٣	- الموردين
٢٢٩ ٣٤٣	٢٠١ ٨٧١	- المقاولين
٥٧٠ ٥٦٢	٥١٨ ٩١٨	- اوراق الدفع قصيرة الاجل
<u>٨١٠ ٢٧٤</u>	<u>٧٢٥ ٢٣٢</u>	<u>الإجمالى</u>

١٣ - الارصدة الدائنة الاخرى

بلغ رصيد الارصدة الدائنة الاخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٥٣٩ ٩٠٧ ٢ جنية مصرى ، يتمثل في الآتى :-

<u>٢٠١١/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٢/١٢/٣١</u>	<u>بيان</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	- دائنو شراء اراضي
٢٩٨ ٩١٦	٣٤٢ ٢٨٤	- ارصدة دائنة متنوعة
٣٢١ ٥٠٦	٢٠٦ ٧٢١	- تأمين ضمان الاعمال
٤٦ ٧٨٨	٧٦ ١٩٨	- مصروفات مستحقة
١٠٦٢ ٦٠٠	١ ٦٥٠ ١٤٣	- اقساط صيانة يوتوبيا سيتي
٧ ٨٤٧	١ ٤٩٧	- ضرائب الخصم والتحصيل
١ ١٠٠	١٠ ٦٠٠	- دفعات حجز يوتوبيا سيتي
١٠٤ ٩٧٩	-	- مكافأة أعضاء مجلس ادارة مستحقة
١٤ ٩١٥	١٣ ٦٧٣	- ارصده دائنه تحت التسويه
-	٢٤ ٤٠٠	- تأمينات للغير
-	٥٤٤ ٢٧٨	- ضرائب الدخل المستحقة
<u>١ ٨٩٦ ٣٩٦</u>	<u>٢ ٩٠٧ ٥٣٩</u>	<u>الإجمالى</u>

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

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 وتم التأشير بذلك فى السجل التجارى بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢ .	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

١٥ - دائنو تعاقدات حجز

بلغ رصيد دائنو تعاقدات حجز فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٤١٦ ٤١٦ ٣٠٥ جنيه مصرى ، يتمثل فى الآتى :-

<u>بيان</u>	<u>مشروع</u>
الرصيد فى اول يناير ٢٠١٢	يوتوبيا سيتى
يضاف اليه	جنيه مصرى
التعاقدات الجديده والمعدلہ خلال العام .	٢٠٠ ٠١٦
( يخصم منه )	٥ ٥٢٣ ٤٠٠
المحمل على الايراد خلال العام .	(٤ ٤١٨ ٠٠٠)
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١ ٣٠٥ ٤١٦



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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١٦ - الأرباح المرحلة

بلغ رصيد الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ١٨ ٦٠٦ ١٦٢ جنيه مصري ، يتمثل في الآتي :-

٢٠١٢/١٢/٣١

بيانات

جنيه مصري

٣٧ ١٣٤ ٧٩١

- الرصيد في اول يناير ٢٠١٢

(يخصم)

(١ ٢٠٧ ٥٥٠)

- المحول للأحتياطي القانوني

(٦٠٣٠ ٣٦٠)

- توزيعات الأرباح خلال العام

(٤٠٠ ٩٦٣)

- خصم تعجيل دفع ممنوح للعملاء والتي قد تم اثبات

ايرادتهم العام الماضي .

(١٠ ٠٠٠ ٠٠٠)

- توزيعات ارباح في صورة اسهم مجانية

(١ ٣٦٤ ٧٠٠)

- قيمة إلغاء التعاقد على وحدات قد تم إثبات ايرادتها العام الماضي

يضاف

٤٧٤ ٩٤٤

- قيمة رد تكلفة الوحدات التي تم إلغاء التعاقد عليها خلال العام

١٨ ٦٠٦ ١٦٢

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١٧ - المصروفات العمومية

بلغ اجمالي المصروفات العمومية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٩٧٦ ٥٦٦ جنيه مصري ، يتمثل في الآتي :-

٢٠١١/١٢/٣١

٢٠١٢/١٢/٣١

بيانات

جنيه مصري

جنيه مصري

١٩٢ ٣٢٣

١٣٩ ٧٤٩

- مرتبات ومكافآت وما في حكمها

١٢٠ ٠٧٥

١٢١ ٥٠٠

- ايجار

٢٩٩ ١٥٣

٣١٩ ١٠٦

- دعايه واعلان

١٤٠ ٨٠٠

١٢٠ ٤٩٨

- اتعاب مهنيه

٣١ ٣٦٤

٣٤ ٢٣١

- كهرباء وتليفونات و DSL

١١٧ ٥٨٨

٨٢ ٢٩٩

- هدايا و اكراميات

٥٣ ٦٢٧

٤٩ ١٤١

- رسوم و اشتراكات

١٠ ٠١٨

١٠ ٢٥٣

- مصاريف بنكية

٧٩ ١٥٣

٩٩ ٧٨٩

- اخرى

١٠٤٤ ١٠١

٩٧٦ ٥٦٦

الإجمالي

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١٨ - نصيب السهم في أرباح العام

تم احتساب نصيب السهم من صافى أرباح العام باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام وذلك على النحو التالي:-

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	بيانات
جنيه مصرى	جنيه مصرى	صافى ربح العام
٢٤ ٠٩١ ٢١٦	٢ ٠٣٦ ٠٩٩	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام
١ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٣٧٥ ٣٤٣	نصيب السهم من صافى الأرباح
٢٤,٠٩	٠,٧٨	

١٩ - الضريبة المؤجلة

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٤ ٣٠٢ جنيه مصرى ويتمثل فى الآتى:

٢٠١٢/١٢/٣١	بيانات
جنيه مصرى	الضريبة على الإهلاك المحاسبى
١٣ ١٩٨	الضريبة على الإهلاك الضريبي
( ٨ ٨٩٦ )	الضريبة المؤجلة أصل ( إلتزام )
٤ ٣٠٢	

٢٠ - القيمة العادلة للأدوات المالية :-

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

٢١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

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

(أ) خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى أسعار صرف العملات الأجنبية والذى 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 فى تاريخ الميزانية ما يعادل مبلغ ٨٧٨ ٧٣٢ ٧ جنيه مصرى ، مبلغ صفر جنيه مصرى على التوالى وفيما يلى بيان صافى أرصدة العملات الأجنبية فى تاريخ الميزانية:

العملات الأجنبية	فائض (عجز)
- دولار أمريكى	١ ٢١٤ ١٤٣

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 فى تاريخ المركز المالى .



تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

(ب) خطر الائتمان :

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

(ج) خطر السيولة :

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها.

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

(د) خطر سعر الفائدة :

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. ونظراً لعدم 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.

(و) إدارة رأس المال

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

تابع : الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يونوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٢ - الإلتزامات العرضية والمسئوليات الاحتمالية :-

لا توجد اى ألتزامات عرضية أو مسئوليات إحتماالية .

٢٣ - الموقف الضريبي :-

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب للشركات المساهمة - بطاقة ضريبية رقم ٢٠٠/٢١٦/٧٥٩ - ملف ضريبي رقم ٥ / ١٣٥٦ / ١٩٩ .
- تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للاسكان العائلي والادارى والتجارى ) داخل مدينة ٦ اكتوبر فقط بالاعفاء الضريبي المقرر بالقانون رقم 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 .
- لم يتم فحص ضرائب كسب العمل منذ بداية النشاط .
- تم تسوية ضرائب الخصم تحت حساب الضريبة حتى عام ٢٠١٠ .
- تم فحص ضرائب الدمغة حتى يوليو ٢٠٠٦ .

٢٤ - أرقام المقارنة :-

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للقوائم المالية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ حتى تتواءم مع التبويب الحالى للقوائم الماليه فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ ولا توجد تعديلات جوهرية تستدعى الافصاح عنها .