



السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم القوائم المالية والايضاحات المتممة لها للفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ حتي ٢٠٢٢/٩/٣٠ وكذلك تقرير مراقب الحسابات (مكتب زروق والسلاوي وشركة).

وسوف نوافي سيادتكم بتقرير مراقبة حسابات الاسكان والتعمير (الجهاز المرالمركزي للمحاسبات) فور وروده .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،

مسئول علاقات المستثمرين

عرو حليم محمود





شركة الشمس للإسكان والتعمير

شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

المحتويات

رقم الصفحة

<u>١</u>	١. قائمة المركز المالي .
<u>٢</u>	٢. قائمة الدخل .
<u>٣</u>	٣. قائمة الدخل الشامل .
<u>٤</u>	٤. قائمة التغير في حقوق الملكية .
<u>٥</u>	٥. قائمة التدفقات النقدية .
<u>(٣١-٦)</u>	٦. الإيضاحات المتممة للقوائم المالية .

قائمة المركز المالي في 2022-09-30

(المبالغ بالجنيه مصرية)		رقم الإيضاح	بيان
2021-12-31	2022-09-30		
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير المتداولة</u>
3 195 883	2 641 841	(4)	الأصول الثابتة (بالصافي)
42 577	35 448	(6)	أصول غير ملموسة - بالصافي
1 200 814	1 181 772	(5)	إستثمارات عقارية، بالصافي
69 149	69 149	(7)	إستثمارات مالية محتفظ بها
7 152 520	7 152 520	(8)	إستثمارات مالية متاحة للبيع
10 028 614	12 065 711	(9)	إستثمارات في شركات شقيقة
47 893 545	155 516 757	10-1	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
69 583 102	178 663 198		مجموع الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
254 111 027	222 926 061	(11)	عملاء شيكات مقطوعة
765 663 818	762 002 399	(12)	أعمال مشاركة
6 316 902	6 340 860	(13)	أعمال تحت التنفيذ
132 587 480	63 403 247	(14)	أعمال تامة بغرض البيع
24 039 529	62 621 915	10-2	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام، بالصافي
21 105 102	21 872 759	(15)	مدينون آخرون
44 449 730	51 942 465	(16)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
1248 273 588	1191 109 706		مجموع الأصول المتداولة
1317 856 690	1369 772 904		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
181 500 000	226 875 000	(17)	رأس المال المصدر والمدفوع
45 375 000			تحت حساب زيادة رأس المال
260 750 928	269 135 420	(18)	إحتياطيات
(4 933 627)	(4 933 627)		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع
96 711 848	132 920 219		أرباح مرحلة
83 844 923	140 849 660		صافي ربح الفترة
663 249 072	764 846 672		مجموع حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>
337 617	293 827		إلتزامات ضريبية مؤجلة
217 835 556	185 420 383	20-1	أوراق دفع بعد أكثر من عام
218 173 173	185 714 210		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
7 401 163	7 401 163	(21)	مخصصات
5 068 897	144 546		موردون
29 829 398	35 779 899		داننو توزيعات
2 031 103		(19)	الجزء المستحق خلال سنة من القروض طويلة الأجل
119 335 994	184 107 862	(22)	داننون آخرون
246 815 324	149 410 296	20-2	أوراق دفع خلال عام
24 431 370	40 559 400	(23)	ضريبة الدخل المستحقة
1 521 196	1 808 856		إلتزامات ضريبية
436 434 445	419 212 022		مجموع الإلتزامات المتداولة
1317 856 690	1369 772 904		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

المشرف علي القطاع المالي
محاسب / احمد سالم شركة مساهمة مصرية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
د.م/ محمد / احمد الديب

مدير عام الحسابات

محاسب / عمرو طلبة

عمرو طلبة محمود



قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في 30/09/2022

(المبالغ بالجنيه مصرى)

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	رقم الإيضاح	بيان
		(25)	<u>المبيعات وإيرادات النشاط</u>
93 516 923	289 293 480		المبيعات وإيرادات النشاط
80 596 834			أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة قطع شيكات)
<u>174 113 757</u>	<u>289 293 480</u>		مجموع المبيعات وإيرادات النشاط
			<u>يخصم :-</u>
29 118 317	69 641 765	(26)	<u>تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط</u>
<u>144 995 440</u>	<u>219 651 715</u>		مجموع الربح
			<u>يضاف / يخصم :-</u>
2 109 862	3 842 324	(27)	إيرادات أخرى
1 764 100	2 037 097		إيرادات من شركات شقيقة
4 830	420 889		إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع & سندات إسكان
(14 530 932)	(17 104 143)	(28)	مصروفات إدارية وعمومية
(67 100)	(15 838 765)	(29)	مصروفات تسويقية
(2 215 869)	(2 198 516)	(30)	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(860 447)	(898 032)		إهلاك الأصول الثابتة
(19 050)	(19 050)		إهلاك الأصول العقارية
(2 553)	(7 129)		إهلاك أصول غير ملموسة
	20 000		أرباح رأسمالية
1 279 588	2 134 970		فوائد دائنة
(126 021)	(51 399)	(31)	مصروفات تمويلية
(36 801 491)	(10 624 691)	(32)	فوائد مدينة & فوائد تأخير
<u>(49 465 083)</u>	<u>(38 286 445)</u>		الإجمالي
95 530 357	181 365 270		صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
(21 287 610)	(40 559 400)		ضرائب الدخل عن الفترة
11 005	43 790		الضريبة المؤجلة
<u>74 253 752</u>	<u>140 849 660</u>		صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
0.41	0.62		نصيب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



محمد

عمر حلمي

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في 30/09/2022

(المبالغ بالجنيه مصرى)

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
74 253 752	140 849 660	صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
-	-	بنود الدخل الشامل الأخر
-	-	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر
<u>74 253 752</u>	<u>140 849 660</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

عمر حلاله

محمد



قائمة التغيير في حقوق المساهمين
من الفترة المالية المنتهية في 30/09/2022

الإجمالي	صافي أرباح الفترة	الخصائص المالي للربح	صحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرسلة	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إجمالي تدعيم مشروعات	إجمالي رأس المال	إجمالي عام	الإجمالي النظامي	الإجمالي القانوني	الإجمالي القانوني	رأس المال	الرقم في 2021/1/1
638,433,707		149,674,533 (14,967,454) (32,777,239) (45,375,000) (56,554,840)	45,375,000	66,409,327 32,777,239 (2,474,718)	(4,933,627)	145,622,058	523,535	3,270,028	49,900,921 7,483,727	46,464,932	7,483,727	181,500,000	الرقم في 2021/1/1 الحصول للإجماليات الحصول للأرباح المرسلة حصول زيادة رأس المال تصاريح أرباح مرسلة توزيعات أرباح إجمالي الدخل النظامي
83,844,923	83,844,923	(56,554,840)										181,500,000	الرقم في 2021/12/31
663,249,072	83,844,923	83,844,923	45,375,000	96,711,048	(4,933,627)	145,622,058	523,535	3,270,028	57,386,648	53,948,659	4,192,246	181,500,000	الرقم في 2022/1/1 الحصول للإجماليات الحصول للأرباح المرسلة توزيعات أرباح إجماليات زيادة رأس المال (أسمم جديدة) إجمالي الدخل النظامي
663,249,072	صافي أرباح الفترة	الخصائص المالي للتوزيع	صحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرسلة	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إجمالي تدعيم مشروعات	إجمالي رأس المال	إجمالي عام	الإجمالي القانوني	الإجمالي القانوني	الإجمالي القانوني	رأس المال	الرقم في 2022/09/30
140,849,660	140,849,660	(39,252,060)	(45,375,000)	36,208,371	(4,933,627)	145,622,058	523,535	3,270,028	51,578,884	58,140,905	4,192,246	226,875,000	الرقم في 2022/09/30 الإجماليات الباقية مشتملة على اسم المالكين ونسبهم
764,846,672	140,849,660	(39,252,060)	(45,375,000)	132,920,219	(4,933,627)	145,622,058	523,535	3,270,028	61,578,884	58,140,905	4,192,246	226,875,000	الرقم في 2022/09/30



محرر حساب

قائمة التدفقات النقدية
عن الفترة المالية المنتهية في 30/09/2022

(المبالغ بالجنه مصرى)		
من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :-</u>
95 530 357	181 365 270	صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
		<u>تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
860 447	898 032	إهلاك أصول ثابتة
19 050	19 050	إستهلاك الإستثمارات العقارية
2 553	7 129	استهلاك أصول غير ملموسة
	(20 000)	أرباح رأسمالية
36 927 512	10 676 090	فوائد مدينة
(1 279 588)	(2 134 970)	فوائد دائنة
(1 764 100)	(2 037 097)	التغير في إستثمارات شقيقة
130 296 231	188 773 504	صافي الربح قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
		<u>التغيرات في بنود رأس المال</u>
(81 257 696)	31 184 966	عملاء شيكات مقطوعة
	3 661 419	أعمال مشتركة
22 349 486	69 160 267	أعمال تامة بغرض البيع ، أعمال تحت التنفيذ
13 312 054	(147 664 422)	أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة
(15 811 102)	59 898 916	داننون آخرون
18 483 555	(129 820 201)	أوراق دفع خلال عام
(44 054 150)	(24 431 370)	ضريبة الدخل المدفوعة
588 823	287 660	إلتزامات ضريبية
(37 002 134)	(10 727 489)	فوائد مدفوعة
6 905 067	40 323 250	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار:-</u>
(372 310)	(343 991)	المدفوعات لتمويل شراء إضافات الأصول الثابتة
	20 000	متحصلات من بيع أصول ثابتة
882 818	2 826 137	فوائد مقبوضة
(2 250 000)		مدفوعات لاستكمال نسبة الشركة في الإستثمارات الشقيقة
2 300 387		متحصلات من إيراد إستثمارات شقيقة
560 895	2 502 146	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل:-</u>
(1 933 282)	(2 031 103)	مقبوضات / (مدفوعات) تسهيلات إئتمانية
(12 169 735)	(33 301 558)	المسدد من توزيعات الأرباح*
(14 103 017)	(35 332 661)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(6 637 055)	7 492 735	صافي التدفقات النقدية خلال العام
41 853 639	44 449 730	النقدية وما في حكمها في بداية العام
35 216 584	51 942 465	النقدية وما في حكمها في آخر العام
		الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



عز الدين

١. نبذة عن الشركة

١.١. تأسيس الشركة

تأسست شركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته .

١.٢. غرض الشركة

- شراء واستئجار وتعمير الأراضي سواء بالبناء أو بأي طريقة أخرى واستغلال وتأجير وإدارة وبيع جميع الأراضي والعقارات المبنية وجميع أشغال البناء ومقاولات المباني سواء لحسابها أو لحساب الغير ، وصيانة المباني وإنشاء وإدارة جميع العقارات السكنية والسياحية والفندقية والإدارية لحسابها وحساب الغير ، وكذلك جميع العمليات التي تتصل بالذات أو بالواسطة بالأغراض المتقدمة ذكرها .
- إقامة المصانع والورش التي تخدم أغراضها .
- تقديم الاستشارات الفنية في مجال تخصصها .
- ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشارك بأي وجه من الوجوه في مؤسسات تقوم بأعمال تشابه أعمالها أو تعاون علي تحقيق غرضها أو أن تندمج فيها أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

١.٣. عنوان الشركة

المركز الرئيسى : ٢٦ شارع شريف – عمارة الإيموبليا – قسم عابدين - القاهرة

١.٤. السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة اعتباراً من أول يناير وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل عام.

١.٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢٢ .

٢. أسس إعداد القوائم المالية

- ٢,١. أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وكذا في ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.
- ٢,٢. أعدت القوائم المالية طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية والتي يتم تعديلها بإعادة التقييم بالنسبة للأصول والإلتزامات المالية لتظهر بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية الموضحة أدناه.
- ٢,٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على قيم الأصول والإلتزامات والإفصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفتراضات تعد في ضوء أفضل المعلومات المتاحة للإدارة حول الأحداث والمعاملات الجارية إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات. هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والإفتراضات بصفة مستمرة ويتم الإعتراف بأى فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق في هذه الفترة والفترات المستقبلية.

٢,٤. قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية. 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 الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه - 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 المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣.١. إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة وعملة عرض القوائم المالية .

يتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام أسعار الصرف في تاريخ حدوث المعاملة .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الميزانية، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الدخل .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الاعتراف الأولي .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة .

٣.٢. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

يتم تقييم الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي بعد خصم مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال - إن وجد - ويجري إهلاك الأصول الثابتة القابلة للإهلاك بطريقة القسط الثابت وذلك علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع منها علي النحو التالي:-

بيان الاصل	العمر الانتاجي (سنة)
مباني وإنشاءات	٥٠
مصاعد	٥
عدد وأدوات	١٠
حاسب الي	٥
وسائل نقل و أنتقال	٥
كاميرات	٥
أثاث وتجهيزات	١٠

٣.٣. - الأصول غير الملموسة

تتمثل الأصول غير الملموسة في الأصول غير ذات الطبيعة النقدية وليس لها وجود مادي محدد وملموس والذي تم الحصول عليه او نشأ عن حقوق تعاقدية قانونية مع اطراف اخري، ويتوقع ان يترتب علي حيازته تدفق منافع

مستقبلية قابلة للقياس في صورة تدفقات نقدية مستقبلية، ويتم الاثبات الاولي لتلك الاصول بالقيمة التعاقدية المباشرة للحصول عليها علي ان يتم اعادة قياسها في نهاية الفترة المالية بتكلفة الاقتناء مخصصا منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر اضمحلال القيمة - ان وجدت - والتي تمثل القيمة العادلة لتلك الاصول في ذلك التاريخ . وهي تتمثل في برامج حاسب الى وتستهلك على ٥ سنوات.

٣,٤. المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات مشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة والتي تتضمن كافة التكاليف اللازمة والمتعلقة مباشرة بتجهيز الأصل إلى الحالة التي تسمح بتشغيله وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل مشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام للغرض الذي أقتنيت من أجله.

٣,٥. إستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون فيها سيطرة ويفترض وجود السيطرة عندما تمتلك الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من الشركات التابعة لها ما يزيد عن نصف حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها ، فيما عدا الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة . تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة .

٣,٦. إستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك ، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠% ولا تزيد عن ٥٠% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها ، فيما عدا الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا . تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، علي ان يتم القياس الاحق لتلك الاستثمارات في نهاية كل فترة مالية باتباع طريقة حقوق الملكية وذلك بالتغير في حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الاقتناء او في نتائج الاعمال مع تخفيض تلك الاستثمارات بقيمة نصيب الشركة في الأرباح الموزعة ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة .

٣,٧. الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

يتم تقييم الاستثمارات المالية المتاحة للبيع المقيدة ببورصة الأوراق المالية على أساس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات المتمثلة في سعر السوق مع ادراج فروق إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية تحت التغير في القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع وذلك بدلا من طريقة التكلفة ويتم اثبات الاستثمارات المالية المتاحة للبيع الغير مسجلة بسوق الأوراق المالية أو التي لا يوجد تداول نشط عليها بالتكلفة .

٣,٨. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في قيمة العقارات (اراضي او مباني او كليهما) التي تم الحصول عليها ومحتفظ بها بغرض إعادة البيع للحصول علي ارباح راسمالية ناتجة عن التغير الموجب في القيمة العادلة او لتحقيق عوائد او كليهما معا , وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأه وتشمل الاراضي المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد في الوقت الحاضر ويتم الاثبات الاولي لتلك الاستثمارات بالتكلفة -تكلفة الاقتناء- في تاريخ الاقتناء او في تاريخ التبادل .

ويتم تحميل الاهلاك علي قائمة الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي

العمر الإنتاجي (سنة)

بيان الاصل

٥٠

مباني وإنشاءات

ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية اي عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيها في المستقبل القريب او لتطويرها او إعادة بيعها ضمن النشاط المعتاد للشركة علي ان يتم القياس اللاحق لتلك الاستثمارات العقارية التي يتولد عنها إيرادات في نهاية كل فترة مالية بالتكلفة مخصصا منها مجمع الاهلاك متضمنا مجمع خسائر اضمحلال القيمة , وطبقا لنسب الاهلال التي حددتها الادارة لكل نوع من تلك الاستثمارات , علي ان يتم استبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه , او عندما يتم سحبها نهائيا من الاستخدام ولا توجد اية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه .

٣,٩. اعمال تحت التنفيذ

تتمثل الاعمال تحت التنفيذ في القيمة والتكلفه المباشره وغير المباشره للاراضي المخصصه للشركه لمباشره النشاط المعتاد والرئيسي للشركه وسواء تم البدء في اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الاعمال الانشائيه واعمال المرافق والتكاليف غير المباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها محددات الاعتراف بالايرادات في ضوء تطبيق معيار المحاسبه المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال قياس مدى التقدم في الوفاء بالتزامات الاداء لادراجها ضمن قائمه الدخل (الارباح والخسائر) .

٣,١٠. وحدات تامه معدة للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركه بانشاءها قبل البدء في اعمال تسويقها او البدء في انشاءها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع اجراءات تسويقها حيث يتم اثبات الوحدات التامة المعدة للبيع بالتكلفة حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضي وتكاليف انشائه وتكاليف غير مباشره على بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفه الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفه الوحدة تامه على ان تدرج تكلفه الوحدة بقائمه الدخل (الارباح او الخسائر) مقابل القيمة التعاقدية عند نقطه من الزمن وذلك بو اقعته التسليم الفعلي لتلك الوحدات والتي تمثل نقطه انتقال السيطرة للعميل على ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل.

٣,١١. أوراق القبض

تتمثل اوراق القبض في قيمه الشيكات المحدده بتواريخ الاستحقاق والتي حصلت عليها الشركه كادوات وفاء مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها ويتم الاعتراف الاولي لاوراق القبض بالقيمه العادله للمعامله وقت ابرام التعاقد مع العملاء على ان يتم القياس اللاحق الاوراق القبض التي تعتبر ادوات قابله للتداول في تاريخ اعداد القوائم الماليه باستخدام التكلفة المستهلكه والتي يتم تحديدها بخصم التدفقات النقدية المستقبلية لاوراق القبض باتباع سعرالفائده السوقية للادوات الماليه المشابهه استهلاكا على قائمه الدخل (الارباح والخسائر).

٣,١٢. الاستثمارات في أذون الخزانة

يتم تقييم أذون الخزانة طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليها الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتي يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.

٣,١٣. النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد القوائم المالية فإن النقدية وما في حكمها تتمثل في النقدية بالصندوق ، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٣,١٤. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكومي أو التزام 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 ، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي .
وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .
وفي حالة استخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن المصروفات التمويلية .

٣,١٥ . دائنوا شراء اراضي

يتمثل بند دائنوا شراء الأراضي في قيمه الالتزامات المحددة والمقدار والمحدده تواريخ الاستحقاق والتي التزمت بها الشركة مقابل الحصول على اراضي لمزاولة نشاطها الرئيسي ويتم الاعتراف الاولي لتلك الالتزامات بالقيمه العادله للاصول المستحوذ عليها على ان يتم القياس اللاحق لتلك الالتزامات في تاريخ اعداد القوائم الماليه باتباع اسلوب التكلفة المستهلكه وباستخدام سعر الفائده الفعلي اوسعر الفائده السائد

٣,١٦ . التزامات استكمال مر افق

تتمثل التزامات استكمال مر افق في قيمه الفرق بين تكاليف المر افق التقديرية وبين التكاليف الفعلية للمر افق الخاصه بالوحدات المتعاقد عليها خصما من الإيرادات المحققه من إيرادات التطوير العقاري للوحدات المتعاقد عليها

٣,١٧ . تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الإقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو انشاء أو انتاج الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة وتحميلها على تكلفة تلك الأصول وتتوقف رسملة تلك القوائد والعمولات إعتباراً من تاريخ صلاحية تلك الأصول للإستخدام.

هذا ويتم تحميل تكلفة الإقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة المالية التي تكبدت فيها الشركة تلك التكلفة على قائمة الدخل في حساب المصروفات التمويلية باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

يتم التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال تنفيذ الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للإستخدام في الأغراض المحددة له، كما يتم الإنتهاء من عملية الرسملة عندما يتم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للإستخدام في الأغراض المحددة له أو عند الإنتهاء من إنشاء جزء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الإقتراض.

٣,١٨ . المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذوي العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

٣.١٩. الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

تمثل الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلاً مقابل السلع المستلمة والخدمات المؤداة للشركة سواء وردت فواتيرها من الموردين أم لم ترد بعد .

٣.٢٠. الاحتياطات

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥ % من صافي ربح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠ % من رأس مال الشركة المصدر ويستخدم الاحتياطي بناءً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة .
أما باقي الاحتياطات فيتم تكوينها طبقاً لاحتياجات الشركة التمويلية وبناءً على قرار الجمعية العامة .

٣.٢١. الإيراد

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ الخاص بالإيرادات من عقود العملاء ، بداية من العام المالي ٢٠٢٢ ، حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال تحديد وتطبيق الاجراءات التالية :

- تحديد العقد .
- تحديد التزامات الاداء .
- تحديد سعر المعاملة .
- توزيع سعر المعاملة علي التزامات الاداء في حل ان عقد العميل يشمل أكثر من التزام اداء .
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء علي مدار زمني (الوفاء بالتزامات الاداء علي مدي زمني يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الاداء) اذا تم استيفاء احد الضوابط التالية :
 - أ- تلقي العميل المنافع الناتجة عن اداء المنشأة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ
 - ب- يترتب علي التزامات الاداء قيام الشركة بانشاء او تحسبن اصل
 - ت- لا يترتب علي اداء الشركة انشاء اصل ليس لة استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الاداء المكتمل في تاريخه
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن اذا لم يكن الوفاء بالتزامات الاداء يتم علي مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الاداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل

فمما العميل علي السيطرة علي الاصل - وتوجيه استخدام الاصل - والحصول علي ما يقارب جميع المنافع المتبقية في هذه الحالة يجب علي الشركة ان تعترف بالايراد لانها قامت بالوفاء بالتزامات الاداء وجود مكون تمويلي هام

- يتم تعديل قيمة المبلغ المتعهد به - القيمة التعاقدية ليعكس اثار القيمة الزمنية للنقود اذا كان العقد يتضمن مكون تمويلي هام

٣,٢٢ . تحقق الإيراد :

أ - مبيعات العقارات والأراضي :

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والخدمية والأراضي المتعاقد عليها إنتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيالات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نص تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحدة \ الأراضي عند نقطة من الزمن .

ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي إنتقلت السيطرة عليها للعملاء .

كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة للفوائد على الأقساط المحصلة خلال السنة \ الفترة المالية عن مبيعات سنوات سابقة .

المكون التمويلي الهام :

تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل إنتقال السيطرة عليها للعملاء هو متفق عليه بالعقد , وبناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذه العقود أخذا بالإعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وإنتقال السيطرة له , هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق .

ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود بإستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل وكان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يسدد سعر الفائدة السائد بالدولة عند التعاقد .

تستخدم الشركة إستثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء , هذا بالمبالغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة الدفعة سنة أو أقل .

ب - إيراد الخدمات :

يتم إثبات إيراد الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الإعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد إسترداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به .

ج - إيراد التأجير :

تسجل إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار .

د - إيراد الفوائد :

يتم إثبات الفوائد على أساس الأستحقاق أخذاً في الإعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال .

هـ - إيراد العمولات :

يتم الإعتراف بإيراد العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الإستحقاق .

و- التوزيعات : يتم الأعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه للشركة في تحصيل تلك التوزيعات .

ح- إيرادات أرباح راسمالية :

يتم الإعتراف بالإيرادات عند إنتقال السيطرة المتعلقة بملكية البضاعة المباعة إلى المشتري وذلك عقد التأكد من إسترداد قيمة هذه البضاعة وتقدير التكاليف المرتبطة بها وكذلك المرتد منها بشكل يمكن الوثوق به , مع عدم قدرة الإدارة على إحداث أي تأثير لاحق على البضاعة المباعة , ومع إمكانية قياس الإيراد بشكل يمكن الوثوق به , وفي حالة مبيعت التصدير يتم تحديد إنتقال السيطرة للبضائع المباعة وفقاً لشروط الشحن .

ط- أرباح بيع الإستثمارات :

يتم الإعتراف بأرباح بيع الإستثمارات المالية فور ورود مايفيد نقل ملكيتها إلى المشتري وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع .

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة , ويتحقق الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع إقتصادية مستقبلية سوف تندفق إلى المنشأة , وأنه يمكن قياس قيمة هذا الإيراد بشكل دقيق ولا يتم الإعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من إسترداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به .

٣،٢٣ . تكاليف الوحدات التامة

تتمثل تكاليف النشاط في قيمه والتكلفه المباشره وغير المباشره لكل من الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافه الى التكاليف الانشائية والمرافق والتكاليف غير مباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات حتى يتم تنفيذ الوحده المتعاقد عليها على ان يتم ادراج اجمالي تكلفه العقد والمتمثله في الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بقائمه الدخل (الأرباح والخسائر) بالاضافة الي التكاليف الانشائية و التكاليف الاخرى حتى تمام التنفيذ لتلك الوحدات في , حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضب و تكاليف انشائية و تكاليف غير مباشرة علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المترالمربع من اجمالي التكاليف بالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها علي ان تدرج تكلفة الوحده بقائمة الدخل (الأرباح والخسائر) مقابل القيمة التعاقدية عند نقطة الزمن وذلك عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات ونقل السيطرة للعميل .

٣،٢٤ . المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الدخل في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات .

٣،٢٥ . ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل علي أرباح العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل عن العام باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية. هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل علي صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلي الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء علي الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية. ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي 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 الفترات التالية.

٣،٢٦ . الاضمحلال في قيمة الأصول المالية بخلاف الاستثمارات المالية

الأصول المالية

يتم اعتبار الأصول المالي مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى أن هناك حدث أو أكثر له أولها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الأصل.

يتم قياس خسارة الإضمحلال المتعلقة بأصل مالي تم قياسه بالتكلفة المستهلكة - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام سعر الفائدة الفعلي للأصل. يتم قياس خسائر الإضمحلال المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع باستخدام القيمة العادلة السائدة.

ويتم إجراء اختبار الإضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل بصفة مستقلة وبالنسبة للأصول المالية الأخرى والتي يمكن تبويبها في مجموعات في ضوء خصائص خطر الائتمان فإنه يتم إجراء اختبار الإضمحلال على مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في نفس خصائص خطر الائتمان.

ويتم الاعتراف بكافة خسائر الإضمحلال في قائمة الدخل ، هذا ويتم تحويل الخسائر المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل إذا ما كان الانخفاض في قيمته يدل على حدوث الإضمحلال.

ويتم إلغاء خسائر الإضمحلال إذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية لحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الإضمحلال المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل ويتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الاستثمارات العقارية والمخزون والأصول الضريبية المؤجلة (إن وجدت) في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للإضمحلال. ويتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية ، وتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر 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، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها للوصول إلى القيمة الحالية لها باستخدام سعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.

يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ القوائم المالية لمعرفة مدى وجود مؤشرات لإنخفاض الخسارة أو عدم وجودها.

يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الإستردادية ويتم عكس خسارة الإضمحلال إلى حدود أن القيمة الدفترية للأصل لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم حسابها بعد خصم الإهلاك أو الإستهلاك إذا ما كانت خسارة الإضمحلال في القيمة لم يتم الاعتراف بها.

٣,٢٧. قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية عن الفترة تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة النقدية والودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ٣ شهور وأذون الخزانة لمدة لا تزيد عن ٣ شهور.

٣,٢٨. الإلتزامات العرضية والإرتباطات

تظهر الإلتزامات العرضية والتي تدخل فيها الشركة طرفاً بالإضافة إلي الإرتباطات خارج المركز المالي باعتبارها لا تمثل أصول أو التزامات فعلية في تاريخ المركز المالي.

٣,٢٩. نصيب السهم من الأرباح

تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية، ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالقيمة الاسمي ما لم يذكر خلاف ذلك)

4- الأصول الثابتة - بالاصناف :-

بلغ إجمالي الأصول الثابتة في 2022-09-30 مبلغ 9,005,074 جنيه مصري ، كما بلغ مجموع الإهلاك الخاص بها في ذلك التاريخ مبلغ 6,363,233 جنيه مصري، وبما كما يلي:-

بيان	أرضي	مباني	سيارات	مصاعد	حاسب آلي	كاميرات	أثاث ومعدات مكاتب	إجمالي
تكلفة الأصل في 2021-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	664 654	79 335	1 826 773	8 482 288
الإضافات خلال الفترة					324 434		104 512	428 946
الاستبعادات خلال الفترة							162 433	162 433
الرصيد في 2021-12-31	15 428	320 198	5 410 900	165 000	989 088	79 335	1 768 852	8 748 801
مجموع الإهلاك في 2021-01-01	300 518	300 518	2 607 720	165 000	427 091	36 021	910 777	4 447 127
إهلاك الفترة	837		879 800		108 938	15 867	180 283	1 185 725
استبعادات وتحويلات خلال الفترة							79 933	79 933
مجموع الإهلاك في 2021-12-31		301 355	3 487 520	165 000	536 029	51 888	1 011 127	5 552 919
صافي القيمة الدفترية في 2021-12-31	15 428	18 843	1 923 380		453 059	27 447	757 725	3 195 882
تكلفة الأصل في 2022-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	989 088	79 335	1 768 852	8 748 801
الإضافات خلال الفترة					140 080	33 687	170 224	343 991
الاستبعادات خلال الفترة							87 718	87 718
الرصيد في 2022-09-30	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 129 168	113 022	1 851 358	9 005 074
مجموع الإهلاك في 2022-01-01		301 355	3 487 520	165 000	536 029	51 888	1 011 127	5 552 919
إهلاك الفترة	628		653 525		118 688	14 303	110 888	898 032
استبعادات وتحويلات خلال الفترة							87 718	87 718
مجموع الإهلاك في 2022-09-30		301 983	4 141 045	165 000	654 717	66 191	1 034 297	6 363 233
صافي القيمة الدفترية في 2022-09-30	15 428	18 215	1 269 855		474 451	46 831	817 061	2 641 841

5- الاستثمار العقاري

بلغ اجمالي استثمارات عقاري في 30-09-2022 ما قيمته 2,951,224 جنيه مصري، وبناها كما يلي: - كما يبلغ مجموع اهلاك استثمار عقاري في ذلك التاريخ ما قيمته 1,769,452 جنيه مصري، وبناها كما يلي: -

بيان	أراضي	مبان	اجمال
إجمالي التكلفة في 2021-01-01	629 333	2 362 582	2 991 915
محول من الإنتاج التام		7	7
محول للإنتاج التام		40 706	40 706
الرصيد في 2021-12-31	629 333	2 321 883	2 951 216
مجموع الإهلاك في 2021-01-01		1 765 709	2 192 800
إهلاك الفترة		25 399	134 337
استيعادات		40 706	40 706
مجموع الإهلاك في 2021-12-31		1 750 402	2 286 431
صافي القيمة الدفترية في 2021-12-31	629 333	571 481	664 785
إجمالي التكلفة في 2022-01-01	629 333	2 321 883	2 951 216
محول من الإنتاج التام		8	8
محول للإنتاج التام		2 321 891	2 951 224
الرصيد في 2022-09-30	629 333	1 750 402	1 750 402
مجموع الإهلاك في 2022-01-01		19 050	19 050
إهلاك الفترة			
استيعادات ومحول خلال الفترة			
مجموع الإهلاك في 2022-09-30		552 439	1 181 772
صافي القيمة الدفترية في 2022-09-30	629 333	1 769 452	1 769 452

6- برامج حاسب إلى

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 35,448 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
-	47 526	إجمالي التكلفة أول المدة
47 526	-	الإضافات خلال الفترة
-	-	الاستبعادات خلال الفترة
47 526	47 526	الرصيد في 31 اذار المدة
-	4 949	مجمع الإهلاك في 2022-01-01
4 949	7 129	إهلاك الفترة
-	-	إستبعادات وتحويل خلال الفترة
4 949	12 078	مجمع الإهلاك في اخر المدة
42 577	35 448	صافي القيمة الدفترية

7- إستثمارات مالية محتفظ بها

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 69,149 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
69 149	69 149	
69 149	69 149	الإجمالي

سندات إسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجري عليها استهلاك وذلك طبقاً لفتوى مجلس الدولة رقم 37/2/492 بتاريخ 24/12/1995 تخص سندات غير حرة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبي

8- إستثمارات بأوراق مالية متاحة للبيع

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 7,152,520 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
7 152 520	7 152 520	
7 152 520	7 152 520	الإجمالي

قيمة الاستثمارات بشركة التعمير السياحي لعدد 929976 سهم تمثل نسبة 14.30% من قيمة رأس المال منهم 874902 سهم بأخر سعر تداول بالبورصة قبل قرار الشطب الاختياري وهو 7.53 جنيه للسهم

وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم التي تقدر بعشره أمثال لتلك القيمة وهذه الشركة تمتلك فندق شتاينجنبرجر الهرم امام المتحف المصري الكبير على مساحة 40 الف متر وجاري حالياً إعادة هيكله الشركة بعد تسوية مديونيته بنك مصر ، بتاريخ 11/6/2020 أقرت الجمعية العامة العادية للشركة توزيعات أرباح عن العام المالي 2019 وبلغ نصيب شركتنا في تلك الأرباح مبلغ وقدره 414199 جنيه وقد قررت الجمعية العمومية العادية بتاريخ 28/6/2021 عدم توزيع أرباح عن العام المالي 2020 وتحويلها الي الأرباح المرحله ، بتاريخ 30-3-2022 أقرت الجمعية العامة العادية للشركة عن العام المالي 2021 توزيع أرباح حيث بلغ نصيب الشركة مبلغ 418489 جنيها .

9- إستثمارات في شركات شقيقة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 12,065,711 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
10 028 614	12 065 711	
10 028 614	12 065 711	الإجمالي

شركة ريل ماركت للتسويق: هي شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهي إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشيد ورأس المال المرخص به 300 مليون جنيه رأس المال المصدر 30 مليون جنيه موزع على 300 ألف سهم قيمة كل سهم مائة جنيه. تساهم شركة الشمس بنسبة 30% بعدد 90000 سهم ، وتم سداد مبلغ 2.25 مليون جنيه من حصة الشركة في رأس المال عند التأسيس ، مبلغ 2.25 مليون جنيه بتاريخ 28-9-2021 ، والزيادة في رصيد المساهمة هي قيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والإحتياطيات للعام المالي 2017 ، 2018 بمبلغ 6456294 جنيه و(النقص) للعام المالي 2019 بمبلغ 391393 وكذلك النقص بمبلغ 536287 جنيها عن العام المالي 2020. وتم زيادة الاستثمار بمبلغ 2037097 جنيها عن العام المالي 2021 ، وتقيم إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنج بطريقة حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .

10-110 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 155,516,757 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
179 585 484	155 019 109	عملاء
1 347 552	-	أوراق قبض
-	236 850 615	أوراق قبض . برسم التحصيل
180 933 036	391 869 724	
-	(124 739 610)	تخصم فوائد غير مستهلكة
(133 039 491)	(111 613 357)	تخصم أرباح وفوائد طويلة الاجل
47 893 545	155 516 757	الإجمالي

10-210 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 62,621,915 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
48 245 539	41 721 147	عملاء تمليك (اقساط تستحق خلال العام)
5 055 986	5 273 639	عملاء مستأجرين (متأخرات) *
53 301 525	46 994 786	
5 390 212	6 737 764	أوراق قبض **
-	42 366 790	أوراق قبض برسم التحصيل
58 691 737	96 099 340	
-	(4 036 087)	تخصم فوائد غير مستهلكة
(33 422 691)	(28 211 821)	تخصم أرباح وفوائد قصيرة الاجل
25 269 046	63 851 432	
(1 229 517)	(1 229 517)	الاضمحلال في قيمة العملاء *
24 039 529	62 621 915	الإجمالي

* تم تكوين اضمحلال في قيمة العملاء لمقابلة حالات التأخير المتعددة عملاء . تأجروالي ترجع إلى سنوات سابقة وهي محل نزاع قضائي متداول ، لم يتم تكوين مخصص لعملاء مشروعات الإسكان التمليك إذ تضمنت العقود مع المشترين " أن البيع غير نهائي إلا باستكمال سداد ما على الوحدة من أقساط " فالوحدة مرهونة بسداد كامل الثمن .

** قيمة شيكات آجلة تستحق خلال عام بقيمة التعويض من شركة النصر للأعمال المدنية طبقاً لقرار التحكيم عن عملية " مقاوله 26 عمارة بمشروع جاردينيا الشمس بأكثوبر " .

11- عملاء شيكات مقطوعة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 222,926,061 جنيه مصري . وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
254 111 027	222 926 061	
254 111 027	222 926 061	الإجمالي

بموجب العقد المبرم بين الشركة والبنك العقارى المصرى العربى بتاريخ 5/3/2020 والخاص بشراء محفظة عقارية بمبلغ 92920555 جنيه ، وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ 8/9/2020 بمبلغ 53830381 جنيه ، وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ 15/3/2021 بمبلغ 105864690 جنيه والعقد المبرم بتاريخ 28/9/2021 بمبلغ 53027220 لمشروع جاردينيا الشمس وكذلك عقد إتفاقية خدمات تحصيل والذى بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقودالمحافظ العقارية نيابة عن البنك

مصرفوات ادارية	الفرق (فوائد مدينة)	القيمة الحالية للشيكات	القيمة الاسمية للشيكات	البيان
314 638	29 992 867	62 927 688	92 920 555	المحفظة الاولى 2020-3-5
177 729	18 284 520	35 545 861	53 830 381	المحفظة الثانية 2020-9-8
492 367	48 277 387	98 473 549	146 750 936	اجمالي عام 2020
345 400	36 801 491	69 063 199	105 864 690	المحفظة الثالثة 2021-3-2
167 761	19 474 942	33 552 278	53 027 220	المحفظة الرابعة 2021-9-28
513 161	56 276 433	102 615 477	158 891 910	اجمالي عام 2021
1 005 528	104 553 820	201 089 026	305 642 846	

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

12- أعمال مشاركة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 762,002,399 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30
1 329 135	1 329 135
1 215 496	1 215 496
465 749	465 749
3 010 380	3 010 380
723 300 816	723 300 816
18 082 520	18 082 520
9 256 635	5 249 512
9 753 151	10 098 855
2 260 316	2 260 316
762 653 438	758 992 019
765 663 818	762 002 399

بيان

مشروع 21 عمارة مشاركة مع شركة ميراد العقارية بمشروع جاردينيا الشمس

الأرض
المرافق
تعلبات الدور الرابع

مشروع العاصمة الإدارية "ORO"

الأرض
وديعة الصيانة
أعمال منفذة
إستشاريون م متنوعة اجور
هيئة المجتمعات العمرانية

الإجمالي

* تم إعادة تويب مشروع العاصمة الإدارية "ORO" من أعمال تحت التنفيذ الى أعمال مشاركة ابتداءً من يناير 2022.

13- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 6,340,860 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30
684 881	684 881
1 096 343	1 096 343
-	23 958
455 616	455 616
4 080 062	4 080 062
6 316 902	6 340 860

بيان

مشروع جاردينيا الشمس

قطع أراضي
المرافق
إستشاريون - مصروفات متنوعة
منطقة الخدمات المركزية
أرض المنطقة المركزية

الإجمالي

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

14- أعمال تأمة بغرض البيع (المخزون)

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 63,403,247 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
		مشروع جاردينيا الشمس
969 666	1 300 739	مشروع 22 عمارة " 4 وحدات "
1 003 390	1 250 672	مشروع 72 عمارة " 6 وحدة "
465 997	92 076	مشروع 70 عمارة " 1 وحدة "
121 597 947	52 356 995	مشروع 85 عمارة " 180 وحدة "
1 058 897	911 190	إسكان المعراج " 6 وحدات * "
355 117	355 117	مدينة نصر " جراج "
12 615	12 615	القبية " محل "
12 431	12 431	أكتوبر منخفض التكاليف (1 وحدة)
19 201	19 201	الإيموبيليا مخزن
3 750 000	3 750 000	الإيموبيليا " 2 محل أرقام 9 ، 10 "
680 002	680 002	المبتديان " 3 وحدة "
183 656	183 656	جراج الميرغنى
826 877	826 877	قصر النيل " 4 وحدة "
178 296	178 296	عبد الخالق ثروت " 2 وحدة "
113 723	113 723	كورنيش النيل " 2 مخزن "
520 001	520 001	القصر العيني (وحدة)
8	-	وحدات بالعمارات القديمة **
131 747 824	62 563 591	
839 656	839 656	
132 587 480	63 403 247	

أرض 6 أكتوبر. المرحلة الرابعة 5 قطع

*إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانوني ما زال متداولاً أمام القضاء .
العمارات القديمة وحدات تم تنازل عن مستأجرها عن عقد الإيجار مقابل تعويض لإعادة استثمارها (الإيموبيليا . قصر النيل . عبد الخالق ثروت . القصر العيني . كورنيش النيل . الم
**تم تحديد قيمة رمزية 1 جنيه للوحدة (ألت إلى الشركة بأحكام قضائية) وبيانه كالاتي :

15- مدينون آخرون

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 21,872,759 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
1 789 914	1 984 899	محكمة عابدين وجنوب القاهرة *
1 162 500	-	تشوينات
-	1 495 119	مصروف مقدم
9 973 621	10 032 551	أرصدة مدينة متنوعة
-	229 000	عهد مستديمة
6 569 198	6 569 198	تأمينات لدى الغير
298 504	1 100 819	دفعات مقدمة
989 490	298 323	إيرادات مستحقة
321 875	162 850	ضريبة خصم منبع
21 105 102	21 872 759	الإجمالي

*مبالغ مودعة من العملاء (إيجار- تملك) بالمحكمة وجرى إسترداد المبالغ الي إنتهى النزاع القضائي بشأنها ولا تسترد المبالغ المودعة والتي لم يفصل فيها وتؤثر في سير النزاع القانوني .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

16- النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 51,942,465 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
5 812	64 660	الخزينة . الشركة
-	978 729	الخزينة . جارديتيا
11 146 572	35 323 367	حسابات جارية بالبنوك
33 297 346	15 575 709	ودائع لأجل بالبنوك
44 449 730	51 942 465	الإجمالي

يتم إستثمار الحسابات النقدية في شكل ودائع محددة المدة لأعلى عائد وكذا بحساب العائد اليومي وذلك لمقابلة الإلتزامات والإحتياجات النقدية العاجلة.

17- رأس المال

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 226,875,000 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

هيكل المساهمين :

النسبة	قيمة الاسهم	عدد الأسهم	المالك
44.54%	101 045 122	101 045 122	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
19.30%	43 797 864	43 797 864	شركة مصر للتأمين
11.41%	25 893 737	25 893 737	شركة مصر لتأمينات الحياة
24.74%	56 138 277	56 138 277	صناديق وشركات و أفراد
100.00%	226 875 000	226 875 000	الإجمالي

قامت شركة مصر لتأمينات الحياة ببيع عدد 4,825,000 سهم ابتداء من تاريخ 2022-8-17 حتى 2022-9-18 .

18- الإحتياطيات :

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 269,135,420 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
53 948 663	58 140 909	قانوني
57 386 644	61 578 890	نظامي
523 535	523 535	رأسمالي
148 892 086	148 892 086	اخرى
260 750 928	269 135 420	

19- قسط قرض يستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-09-30	بيان
2 031 103	-	بنك الاستثمار القومي
2 031 103	-	

قيمة القروض الميسرة الممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بمتوسط (عائد 5.06%) لتمويل الإسكان (الاقتصادي / المتوسط) حصلت عليها الشركة في الفترة من 1985 حتى 1997 في إطار خطة الدولة متمثلة في وزارة الإسكان في هذا التوقيت لدعم المشروعات الاقتصادية ومنخفضة التكاليف ، ولا توجد أية قيود أورهونات على الشركة وتم سداد القسط السنوي والفائدة المستحقة في 30/6/2022 (القسط الاخير) .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

20-1 20 أوراق دفع بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 185,420,383 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

2021-12-31	2022-09-30
217 835 556	185 420 383
217 835 556	185 420 383

بيان

أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقارى العربى تستحق بعد أكثر من عام

الإجمالى

20-2 20 أوراق دفع خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 149,410,296 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

2021-12-31	2022-09-30
68 330 082	-
132 605 149	107 605 149
3 616 505	-
42 263 588	41 805 147
246 815 324	149 410 296

بيان

باقى القسط الثالث من أرض مشروع العاصمة الادارية
القسط الرابع من أرض مشروع العاصمة الادارية
وديعة الصيانة الخاصة بالقسط الرابع
أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقارى العربى

الإجمالى

21- المخصصات

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 7,401,163 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

2021-12-31	2022-09-30
7 401 163	7 401 163
7 401 163	7 401 163

بيان

الإجمالى

22- دائنون آخرون

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 184,107,862 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

2021-12-31	2022-09-30
3 833 604	4 181 212
168 719	178 598
124 845	126 004
21 499 734	20 000 429
48 603 348	45 062 915
3 026 267	2 999 528
64 150	64 150
36 749 979	64 932 531
5 213 949	46 562 495
51 399	-
119 335 994	184 107 862

بيان

تأمينات للغير
جارى هيئة تأمينات
دائنوا مبالغ مستقطعة
تأمينات مقاولين وتعليقات أعمال
إستكمال أعمال لمشروع جاردينيا الشمس
إتحاد ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصرف
تسجيل أراضي
مستحقات لجهات متنوعة
مقدمات وعرايين
فوائد قرض بنك الإستثمار القومى

الإجمالى

يتضمن حساب المقدمات والعرايين مبلغ وقدره 7,679 مليون جنيه وذلك قيمة المحصل من مبيعات عدد (9) وحدات للشركة القابضة للتشييد والتعمير بناء على موافقة مجلس الإدارة المنعقد في 2022-1-5 بشأن تسوية الأرباح الخاصة بالشركة القابضة للعام المالى 2020 مقابل بيع عدد (9) وحدات بمشروع الشركة بالعاصمة الادارية الجديدة .

23- ضريبة الدخل المستحقة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 40,559,400 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

2021-12-31	2022-09-30
24 431 370	40 559 400
24 431 370	40 559 400

بيان

الإجمالى

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

24- المبيعات و إيرادات النشاط

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 289,293,480 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
100 000		عقارات قديمة(1بوفية)
100 000		م نصر(مساحة خالية)
-	171 125	المعراج (1 وحدة)
3 296 008		حضانة جاردينيا
49 492 157	256 906 432	جاردينيا الشمس (257 وحدة)
2 327 568		جاردينيا الشمس .أراضي
<u>55 315 733</u>	<u>257 077 557</u>	
32 786 646	25 727 894	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)
80 596 834		أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة قطع شيكات)
-	278 314	أرباح مبيعات من الفوائد التمويلية المؤجلة
-	4 994 187	إيجارات دائنة (ايجار جديد)
416 099	567 462	إيجارات دائنة (عقارات قديمة)
5 079 281	978 945	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
<u>118 878 860</u>	<u>32 546 802</u>	
<u>174 194 593</u>	<u>289 624 359</u>	
(80 836)	(330 879)	يخصم : خصم مسموح به ، مردودات*
<u>174 113 757</u>	<u>289 293 480</u>	الإجمالى

25- تكلفة المبيعات

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 69,641,765 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
1	-	عقارات قديمة
-	147 707	المعراج
323 555	-	حضانة جاردينيا
28 506 764	69 494 058	جاردينيا الشمس (اسكان)
287 997	-	جاردينيا الشمس (أراضي)
<u>29 118 317</u>	<u>69 641 765</u>	الإجمالى

26- الإيرادات الأخرى

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 3,842,324 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
1 509 210	1 219 450	تعويضات وغرامات
600 652	2 622 874	إيرادات متنوعة
<u>2 109 862</u>	<u>3 842 324</u>	الإجمالى

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

27- مصروفات إدارية وعمومية

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 17,104,143 جنيه مصري . وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
8 278 177	9 208 419	أجور
1 239 585	1 233 669	تأمينات اجتماعية
923 832	1 501 414	مكافأة نهاية الخدمة
558 189	690 204	مز ايا طبية
67 851	118 600	ادوات كتابية
289 557	270 000	وقود وزيوت
1 083 974	1 712 414	خدمة متنوعة
2 750	140 792	دورات تدريبية
457 535	250 037	رسوم قضائية وتنفيذ احكام
338 776	375 286	الهيئات (البورصة، هيئة الإستثمار، مصر للمقاصة)
471 679	590 159	نقل واتصالات والخط الساخن
492 914	608 204	صيانة ، قطع غيار ومهمات
153 266	161 092	طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية
172 847	243 853	مياه و انارة
14 530 932	17 104 143	الإجمالي

28- مصروفات تسويقية

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 15,838,765 جنيه مصري . وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
17 100	15 438 418	* عمولات تسويق
50 000	400 347	استشارات تسويقية واعلانات
67 100	15 838 765	الإجمالي

* تمثل قيمة عمولة التسويق لمبيعات عدد(257) وحدة باجمالي قيمة بيعية 385,960 مليون جنيه .

29- روتب مقطوعة وبدلات مجلس الإدارة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 2,198,516 جنيه مصري . وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
2 215 869	2 198 516	
2 215 869	2 198 516	الإجمالي

30- المصروفات التمويلية

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 51,399 جنيه مصري . وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
126 021	51 399	مصاريف بنك الاستثمار
126 021	51 399	الإجمالي

31- قوائد مدينة & قوائد تأخير

بلغ رصيد هذا البند في 2022-09-30 مبلغ 10,624,691 جنيه مصري . وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
36 801 491	-	قوائد مدينة عن قطع شبكات البنك العقاري المصري العربي*
-	2 109 504	قوائد تأخير القسط الثالث من أقساط أرض العاصمة الادارية
-	8 515 187	قوائد تأخير القسط الرابع من أقساط أرض العاصمة الادارية
36 801 491	10 624 691	الإجمالي

* تمثل القوائد المدينة المحملة على الشركة نتيجة بيع محفظة أوراق مالية بناءً على العقد المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي بتاريخ 15/3/2021 بمبلغ 36801491 جنيه يسعر عائد 10.25% .

32- نصيب السيم من الأرباح

بلغ نصيب السيم الأساسي من أرباح الفترة - بعد الضراب من 01/01/2022 حتى 30/09/2022 ما قيمته 0.62 جنيه مصري . وفقاً للاتي :

من 01/01/2021 حتى 30/09/2021	من 01/01/2022 حتى 30/09/2022	بيان
74 253 752	140 849 660	صافي أرباح الفترة بعد الضراب
181 500 000	226 875 000	عدد الأسهم
0.41	0.62	نصيب السيم من الأرباح

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

33- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والعملاء وبعض الحسابات المدينة كما تتضمن الالتزامات المالية للموردين وبعض الدائنين والحسابات الدائنة. طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاولها إلى مخاطر مالية متنوعة ، بما في ذلك مخاطر السوق (يتضمن مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية و مخاطر القيمة العادلة لأسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

مخاطر العملة الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات

مخاطر سعر الفائدة

تعتمد الشركة في تمويل جزء من رأس المال لفترة على السحب على المكشوف من البنوك ويتمثل خطر الفائدة في أسعار الفائدة والذي قد يكون له تأثير على

مخاطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم.

مخاطر السيولة

تقوم الشركة بالحد من مخاطر السيولة عن طريق توفير التسهيلات البنكية .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

34- الموقف الضريبي :-

أولا ضريبة الأموال :

1. أعوام 98/99 حتى 2004 :

تم إنهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم التصالح في مامورية ضرائب كبار الممولين طبقا لمحضر اللجنة الداخلية عن السنوات 98/99 حتى عام 2002 وتم تحويل بند إيرادات اوراق مالية الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح أقامت هيئة قضايا الدولة بقسم الضرائب جنوب القاهرة دعوي قضائية امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض علي قرار لجنة الطعن في بند إيرادات الاوراق المالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه و بتاريخ 9/7/2014 استأنفت هيئة قضايا الدولة علي الحكم الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعها بأحقيتها في الحكم المستأنف وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجات هيئة قضايا الدولة الي النقض في الحكم ، وتم الحكم برفض الدعوي وبهذا انتهى الخلاف عن هذه السنوات .

2. عام 2005 : 2009 : تم إنهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات وسداد باقي الفروق .

3. أعوام 2010 حتى 2014 : تم فحص تلك السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص في الميعاد القانوني لذلك وتم تحويل تلك السنوات الي اللجنة الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتي الان وتم إحالة الملف إلى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأي المصلحة

فقامت الشركة برفع دعوى قضائية لإثبات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات بمركز كبار الممولين .

4. أعوام 2015 حتى 2017 : تم اخطار الشركة بنموذج الفحص ولم يتم فحص هذه السنوات وتم إحالة الملف الي لجنة الطعن وطلب

الشركة هو إعادة الفحص لهذه السنوات .

5- أعوام 2018 حتى 2020 : لم يتم الفحص حتي الان

ثانيا ضريبة كسب العمل :

من 1/7/2005 حتى 2014 : تم الإنهاء من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الاعتراض على الفحص التقديري لهذه السنوات

والطعن باللجان المختصة ، وقامت الشركة بعمل محضر تصالح وإعادة فحص هذه السنوات وتم اعتماد قرار لجنة التصالح من قبل لجنة

الطعن ، وتم سداد الفروق الضريبية .

عام 2015 ، 2016 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

أعوام 2017 - 2020 : لم يتم الفحص حتي الان

يتم سداد الضريبة شهرياً وبشكل منتظم حتى 30/9/2022 .

ثالثا ضريبة دمغة النشر :

- تم المحاسبة والسداد حتي عام 2014 .

- أعوام 2015 حتى 2020 تم فحص هذه السنوات ولم توافي الشركة بنتيجة الفحص حتي تاريخه .

رابعاً الضريبة العقارية : يتم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتي 31/12/2020 .

الإلتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة : لا توجد ارتباطات رأسمالية ولا التزامات محتملة .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

35- أحداث هامة

أ- الأثار الاقتصادية لتفشى فيروس كورونا المستجد كوفيد (19) على القوائم المالية
خلال الربع الأول من عام 2020 , تعرضت جمهورية مصر العربية والعالم أجمع لتفشى فيروس كورونا المستجد كوفيد (19), مما أثر سلبيا على القطاعات الاقتصادية بوجه عام وسوف يؤدي ذلك إلى إنخفاض ملموس في الأنشطة الاقتصادية خلال الفترات القادمة لذا فمن المحتمل أن يكون للأحداث المشار إليها تأثير جوهري على عناصر الأصول والإلتزامات والقيمة الإستردادية لها وكذا نتائج أعمال الشركة وتدفقاتها النقدية خلال الفترات القادمة , وحيث أن هذه الأحداث أصابت جمهورية مصر العربية في نهاية الربع الأول من عام 2020 لذا فإنه يتعذر في الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير على الأصول والإلتزامات ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية المدرجة بالقوائم المالية الحالية للشركة , حيث يعتمد حجم تأثير الأحداث المشار إليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها إنتهاء هذه الأحداث وما يترتب عليها من أثار, هذا وسوف تقوم الشركة خلال الفترات القادمة بتحديد تأثير هذه الأحداث على وضعها الإقتصادي ومركزها المالي ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الحالية والمستقبلية و تأثير هذه الأحداث على القيمة الاقتصادية للشركة مع قياس أى إضمحلال في الأصول أو أية إلتزامات إضافية وفقا

ب- الحرب الروسية الاكرانية :

اندلعت خلال الربع الأول من العام المالي 2022 حرب بين دولتي روسيا و اكرانيا كان ولايزال لها أثاراقتصادية على العالم أجمع، مما أدى إلى ضغوط تضخمية وصاحب ذلك ارتفاع في سعر الدولار الأمريكي مقابل الجنيه المصرى، هذا ولم يتضح بعد موقف هذه الحرب بصورة نهائية، ولم تتحدد أثارها على الإقتصاد المصرى بصفة عامة وعلى نشاط الشركة بصفة خاصة حتى تاريخ صدور هذا المركز المالي.

36- أرقام المقارنة

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية.

الموقف القانوني

أولاً : الدعوى الخاصة بشركة الشمس بيراميدز :-

دعوى تعويض بمبلغ ٥٨٨٨٠٠٠ دولار أمريكي عن حق الشركة - الشمس للإسكان والتعمير - في ٥٨٨٨٠ سهم من أسهم شركة الشمس بيراميدز ، مع حفظ حقها في الأسهم الباقية والبالغ عددها ١١٢٠ سهم وحكم فيها بجلسة ٢٠٢٢/٣/٣١ بسقوط الحق بالتقادم الثلاثي وعدم قبول الدعوى الفرعية ، وقامت الشركة من جانبها بعمل استئناف للحكم بمحكمة استئناف عالي القاهرة أمام الدائرة رقم ٣ مدني ومقيد برقم ٦٦١٧ لسنة ١٣٩ ق ومحدد لنظره جلسة ٢٠٢٢/١١/١٩ لضم المفردات وللإطلاع .

وهناك استئناف آخر مقام من شركة الشمس بيراميدز ضد الشركة

ثانياً : الأحكام التي تم تنفيذها :-

١- بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ١٤٢ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة النصر للأعمال المدنية وذلك نفاذاً للحكم رقم ١١٤١ لسنة ٢٠١٩ بإجارات كلي جنوب القاهرة .

٢- بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ١٥٦ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة النصر للأعمال المدنية وذلك نفاذاً للحكم رقم ١١٤٠ لسنة ٢٠١٩ بإجارات كلي جنوب القاهرة .

٣- بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٣ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٨٣٧ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للمرحومة / مائر السيد توفيق وذلك نفاذاً للحكم رقم ١١٣٠٦ لسنة ١٣٥ استئناف عالي القاهرة .

٤- بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٤٥ بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلي والتي كانت مستأجرة للمرحوم / محمد فاروق شفيق وذلك نفاذاً للحكم رقم ١٢٦٧٨ لسنة ٢٣ ق استئناف عالي القاهرة مأمورية شمال .

٥- بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٥١ بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلي والتي كانت مستأجرة لشركة أطلس بالورق وذلك نفاذاً للحكم رقم ٦٧٣ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .

٦- بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٤ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٥٥٦ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .

٧- بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٢ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٦٣٧ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة مصر أبو ظبي للاستثمارات وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .

- ٨- بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٩ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ١٠٤٤ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات القطنية وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الدعوي رقم ٥٤٢ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .
- ٩- بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٩ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٤٠٥ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا ٢٦ أ شارع شريف والتي كانت مستأجرة للشركة العربية للمنتجات الورقية " كارمن " وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الدعوي رقم ٣٠١ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١٠- بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٥ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٣ بالدور الأول بالعقار رقم ٥ شارع قصر النيل والتي كانت مستأجرة لشركة المحارث والهندسة وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الدعوي رقم ٢٠١ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١١- بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٤ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٦١٥ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للممثل القانوني لاتحاد الصناعات المصرية وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الاستئناف رقم ١٨١٥ لسنة ١٣٨ ق استئناف عالي القاهرة .
- ١٢- بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٠ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٦١٣ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للممثل القانوني لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات القطنية وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١٣- بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٨ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٣٧٨ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة المحارث والهندسة وذلك نفاذاً للحكم رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة الصادر .

ثالثاً : القضايا المتداولة :- عدد (١٢١) دعوي .

١- الأحكام الجاري تنفيذها :-

- الحكم رقم ٣٠٨٣ لسنة ٢٠٠٩ مدني مستأنف شمال القاهرة الابتدائية الصادر بجلسة ٢٠١٨/٢/٢٤ ضد السيد / محمد علي حسين والقاضي بالغاء حكم أول درجة والقضاء مجدداً بفسخ عقد البيع الابتدائي الخاص بالشقة رقم ٦٠٤ بالعمارة رقم ١١ بمشروع الشركة بمدينة نصر لإدخال المساحة الخالية وضمها للشقة المشتراه للمدعي عليه .
- الحكم رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٢ مدني كلي الخانكة الصادر بجلسة ٢٠١٨/١/٣٠ ضد السيد / محمد عبدالمنعم سليمان والقاضي بقبول الدعوي الخاصة بفسخ عقد البيع الابتدائي للمحل رقم ٣ بالعمارة رقم ٩ بمشروع الشركة بمدينة العبور ، وأصبح هذا الحكم نهائياً وتم الحصول علي الصيغة التنفيذية والشركة في طريقها للتنفيذ واستلام الوحدة .
- الحكم رقم ٣٧١ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد رئيس مجلس الدولة بصفته والصادر بجلسة ٢٠٢٠/١١/٢٨ والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقتين رقمي ١٤ ، ١٥ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم الإعلان بها والملف بالدراسة الأمنية .

• الحكم رقم ٤٤٩ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لشركة الكراكات والصادر بجلسة ٢٠٢٠/١٢/٣١ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٤٤٤ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها وجاري استكمال الإجراءات .

• الحكم رقم ٢٩٩ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لنقابة المهن الرياضية والصادر بجلسة ٢٠٢١/٣/٣٠ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٢٧ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تم استخراج الصيغة التنفيذية وجاري إعلانها .

• الحكم رقم ٢٨٣ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات القاهرة الجديدة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني للجهاز المركزي للمحاسبات والصادر بجلسة ٢٠٢١/٥/٢٧ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٨ بالعقار رقم ٣٤ شارع عبد الخالق ثروت نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم واستلام مستندات التنفيذ .

• الدعوي رقم ٣٨٥٥ لسنة ٢٠١٦ مدني كلي شمال القاهرة المقامة من الشركة ضد السيدة / أمل سمير محمود محمد والصادر بجلسة ٢٠١٩/٢/٢٣ والقاضي بفسخ عقد البيع الابتدائي الخاص بالمحلين رقمي ١٩ ، ٢١ بالعمارة رقم ١١ بمشروع الشركة بمدينة نصر - مرحلة أولي - لمخالفة بنود العقد بتوسيع مباني المحلين وإلزام الشركة برد الثمن المدفوع
تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم واستلام مستندات التنفيذ وتم إعلان الحكم واستلامه وجاري استكمال الإجراءات .

• الحكم رقم ٥٤٠ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات والصادر بجلسة ٢٠٢١/٦/٢٤ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٥٧٨ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها وتقديم جميع مستندات التنفيذ بالمحكمة والملف أمام قاضي التنفيذ للعرض وتحديد ميعاد للتنفيذ .

• الحكم رقم ١٤٤٤ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لرابطة مأموري الضرائب العامة والصادر بجلسة ٢٠٢١/٦/٢٤ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ١٠٣ بالدور الأول بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا عملاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها وتقديم جميع مستندات التنفيذ بالمحكمة والملف أمام قاضي التنفيذ للعرض وتحديد ميعاد للتنفيذ .

• الحكم رقم ٥٥ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي القاهرة الجديدة الصادر ضد الممثل القانوني للجهاز المركزي للمحاسبات والصادر بجلسة ٢٠٢١/٤/٢٢ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم لكامل الدورين الثاني والثالث بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلي عملاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها والملف أمام قاضي التنفيذ للعرض وتحديد ميعاد للتنفيذ .

• الحكم رقم ٥٥ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر ضد الممثل القانوني للشركة العربية للأساسات والصادر بجلسة ٢٠٢١/٧/٢٧ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٧ بالعقار رقم ٥ شارع قصر النيل عملاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها والملف أمام قاضي التنفيذ للعرض وتحديد ميعاد للتنفيذ .

• الحكم رقم ١٨٦٥٧ لسنة ١٢٤ ق استئناف عالي القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٥/١/٥ ضد السيد / سامح أحمد محمد عمرو وآخرين والقاضي بإلزامهم بأن يؤديوا للشركة مبلغ ٢٩٥٢٨,٥٠ جنيه حتى إيداع التقرير في شهر ٢ عام ٢٠١٤ وجعل الغرامة ٧% بدلاً من ٤% ، والخاص ببراءة ذمة السيد المذكور من أي ديون والتزامات مالية تخص الشقة رقم ٤٠٣ بالعمارة رقم (أ) بمشروع الشركة بالتورنج .

تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها وتم إرجاء التنفيذ لعدم وجود مشتريين .

• الحكم رقم ٣٠٨٦ لسنة ٢٠١٤ مدني كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ضد الممثل القانوني لشركة الصباح للتنمية والقاضي بإلزامها بأن تؤدي للشركة مبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه وأن تعيد العين إلي ما كانت عليه وقت التعاقد وإزالة المخالفات التي ارتكبتها الشركة المدعي عليها بالشقة رقم ٣٦٨ بالدور الثالث بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا التي أحدثت تلفيات بالشقتين رقمي ٢٦٨ ، ١٦٨ نتيجة استمرار تسرب المياه من الحمامات المخالفة وإعادة الحالة إلي ما كانت عليها قبل ذلك .

تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها والملف بالدراسة الأمنية .

• الحكم رقم ٧٠١٥ لسنة ٢٠١٥ مدني كلي شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٧/١٠/٢٤ ضد السيد / يسري حسن جلال والقاضي بإلزامه بأن يؤدي للشركة مبلغ ١٢٨٩٠٠ جنيه القيمة الإيجارية للوحدة رقم ٦٧٠ بالدور السادس بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا وذلك عن الفترة من مايو ٢٠١٣ حتى ٢٠١٥/٦/٢٥ حتى تمام التنفيذ علي الوحدة ومبلغ خمسة آلاف جنيه كتعويض عن الأضرار المادية والأدبية .

تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها والملف بالدراسة الأمنية .

• الحكم رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٢٠ مدني مستأنف جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢١/٦/٢٨ ضد محمد عبد العزيز السيد سلامه والقاضي بلغاء الحكم المستأنف والخاص برفض الدعوي الخاصة بالمطالبة بمبلغ وقدره ١٤٧٢٥ جنيه والمصاريف والأتعاب قيمة المبلغ المتبقي علي الشقة رقم ٤١ بالعقار رقم ٣٢ شارع المبتديان من أقساط .

تم الإعلان بالصيغة التنفيذية وتم تسليم الأوراق بإدارة التنفيذ لتحديد الرسم وتحديد ميعاد للتنفيذ .

• الحكم رقم ١٩٢٧ لسنة ٢٠١٨ مدني كلي ٦ أكتوبر المقامة من الشركة ضد السيد / محمد عثمان منصور مصطفى والصادر بجلسة ٢٠١٨/١١/٢٦ والقاضي بفسخ عقد البيع الخاص بالشقة رقم ٩ بالدور الرابع بالعمارة رقم ١٢ بلوك ٢٥٠٠٩ بمشروع جاردينيا ٦ أكتوبر .

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم الابتدائي ومقيدة برقم ١٤٢٧ لسنة ٢٠٢٢ وكذا سحب مستندات التنفيذ (صورة رسمية من الدعوي - صورة رسمية من العقد) .

• الحكم رقم ١٣٣٢ لسنة ٢٠١٧ مدني كلي دمياط المقامة من الشركة ضد السيد / حامد طه أحمد ضيف والصادر بجلسة ٢٠١٨/٥/٢٩ والقاضي بفسخ عقد البيع الخاص بالشقة رقم ٣٠٢ بالعمارة رقم ٨٢٠٥ بمشروع الشركة بمدينة المعراج مرحلة ثانية لعدم سداد الأقساط .

تم استخراج صورة رسمية من الحكم رقم ١٠٥٠ لسنة ٥٠ ق استئناف المنصورة - مأمورية دمياط لجيزة المقام من المشتري ضد الشركة استئنافاً للحكم موضوع التنفيذ والمقضي فيه بجلسة ٢٠٢٢/٥/٩ باعتبار الاستئناف كان لم يكن .

- الحكم رقم ٩٧٠ لسنة ٢٠١٩ بإجارات شمال القاهرة المقامة من الشركة ضد السيد / عبد الهادي كمال المهدي عمارة والصادر بجلسة ٢٠٢٢/١/١٨ والقاضي بقبول دعوي الشركة الخاصة بطرد المدعي عليه من الجراج الكائن أسفل العقار رقم ٩٥ شارع السيد الميرغني بمصر الجديدة لعدم رغبة الشركة في تجديد العقد مرة أخرى .
تم استخراج الصورة التنفيذية من الحكم وكذا استلام صورة رسمية من صحيفة الدعوي وجاري استكمال الإجراءات وجاري استكمال الإجراءات .

ﺗﻘﺮﯨﺮ

ﺍﻟﺴﯩﺪ ﺍﻟﻤﺤﺎﺳﺐ / ﻣﺮﺍﻗﺐ ﺣﺴﺎﺑﺎﺕ ﺍﻟﺸﺮﻛﺔ

(ﺯﺭﻭﻕ ﻭﺍﻟﺴﻼﻭﻱ ﻭﺷﺮﻛﺎﻩ)

ﻋﻦ ﺍﻟﻔﺘﺮﺓ ﺍﻟﻤﺎﻟﯩﺔ

ﻣﻦ ٢٠٢٢/١/١ ﺣﺘﻰ ٢٠٢٢/٩/٣٠

زروق والسلاوى وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

١٦٢ ب شارع ٢٦ يوليو- ميدان سفنكس
المهندسين- الجيزة جمهورية مصر العربية.
تليفون: ٧٦٥ ٢٠ ٣٣٠ - ٧٦٦ ٢٠ ٣٣٠ (٠٢)
فاكس: ٥٤٥ ٤٢ ٣٣٤ (٠٢)
البريد الإلكتروني: info@zarrouk-eg.com

تقرير فحص محدود

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة
شركة الشمس للإسكان والتعمير - ش.م.م.

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المرفق لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل المنفردة والدخل الشامل المنفردة والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في التوصل الى استنتاج علي القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقا للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات - بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقف الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقا لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن إكتشافها خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة علي هذه القوائم المالية.

أساس الاستنتاج المتحفظ

قامت الشركة بالتطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء) على العقود المبرمة مع العملاء اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٢ ، ولم تعترف بالآثار التراكمي لتطبيق المعيار المشار إليه اعلاه على العقود ما قبل ١ يناير ٢٠٢٢ والقائمة حتى تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) كما لم تقم الشركة بتطبيق أو تحديد الأثر المالي الناتج عن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية.

الاستنتاج

فيما عدا تأثير التسويات المحتملة على القوائم المالية الدورية والتي كان من الممكن قياسها وتقديرها اذا تم الحصول على ما ورد بالفقرة السابقة وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في - جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة توجيه انتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظ كما هو وارد بالإيضاح رقم (٢٩) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ أنه بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٨ صدر أمر قاضى التنفيذ بمحكمة عابدين الجزئية ببيع الأسهم المحجوز عليها لصالح بنك الاستثمار العربي بالحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١١٠ ق استئناف القاهرة بتاريخ ١٩٩٥/٥/٢٤ والصادر بشأنها أمر البيع وهى أسهم شركة الاستثمارات العربية للتعمير وشركة التعمير السياحي حيث بلغ عدد الأسهم المباعة للشركتين ١٢٧٥٦٨٦ سهم بقيمة بيعية بلغت ٥٨,٠٥٣,٤٩٧ جنيه مصري هذا ونود لفت الانتباه إلى أنه لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها في رأس مال شركة الشمس بيراميدز والبالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١١٢٠٠٠ دولار أمريكي والمعادة لها من بنك الاستثمار العربي بناء على الحكم المذكور أعلاه.

مراقب الحسابات



مذحت محمود السلاوى

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

٣٥٥٤ س.م.م.

رقم القيد بالهيئة العامة للرقابة المالية ٢٥

زروق والسلاوى وشركاهم

القاهرة فى ٦ نوفمبر ٢٠٢٢

محمد عبدالله زروق

مذحت السلاوى - محمد محمد عبدالله زروق - رفعت حافظ

أسامة مرجان - هشام مختار - محمد الصافورى - محمود عامر

مؤمن السلاوى - محمود السلاوى