



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الايموبيليا - القاهرة

القاهرة في ١٥-٨-٢٠٢٣

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
٢٠٢٣/١/١ حتي ٢٠٢٣/٦/٣٠ وكذلك تقرير مراقب الحسابات (مكتب زروق والسلاوي
وشركة).

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،

مسئول علاقات المستثمرين

عمر حليم محمد



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 يونيو ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل المنفردة والدخل الشامل المنفردة والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر 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. ويقبل 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 على 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 ، اما بالنسبة للعقود المبرمة قبل ١ يناير ٢٠٢٢ لم يتم الاعتراف بالاثار التراكمي لتطبيق المعيار على هذه العقود الا انه تم الاعتراف بالتكاليف المتعلقة بها في قوائم الدخل عن فترات سابقة لم تقدم لنا الدراسات الكافية المتعلقة بحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة تطبيقاً لمعيار (٤٧) الادوات المالية ونوصي بتقديم الدراسة الكاملة

الاستنتاج

فيما عدا تأثير التسويات المحتملة على القوائم المالية الدورية والتي كان من الممكن ان تكون على دراية بها اذا تم الحصول على ما ورد بالفقرة السابقة وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم الي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في - جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وعن أداها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة توجيه انتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظ كما هو وارد بالإيضاح رقم (٣٠) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ انه 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 وهي 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 الى 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



سيد عبد الحميد كرم

زميل مجمع المحاسبين المحترفين ببيروت

زميل جمعية المحاسبين والمرافعين المصرية

س.م.م. ٤٤٧٩

س.ه.ر.م. ٢٠٨

القاهرة في ١٥ اغسطس ٢٠٢٣

محمد عبدالله زروق

مدحت السلاوى - محمد محمد عبدالله زروق - رفعت حافظ

هشام مختار - محمد الصافورى - محمود عامر

مؤمن السلاوى - محمود السلاوى

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

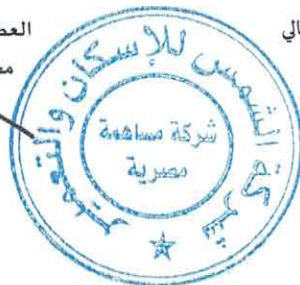
قائمة المركز المالي في 2023-06-30

(المبالغ بالجنيه مصرية)		رقم	بيان
2022-12-31	2023-06-30	الإيضاح	
<u>الأصول</u>			
<u>الأصول غير المتداولة</u>			
2 557 941	2 225 951	(4)	الأصول الثابتة (بالصافي)
33 072	28 319	(6)	أصول غير ملموسة - بالصافي
1 175 423	1 162 724	(5)	إستثمارات عقارية. بالصافي
69 149	69 149	(7)	إستثمارات مالية محتفظ بها
7 152 520	7 152 520	(8)	إستثمارات مالية متاحة للبيع
12 065 711	14 951 289	(9)	إستثمارات في شركات شقيقة
177 452 737	201 564 253	10-1	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
200 506 553	227 154 205		مجموع الأصول غير المتداولة
<u>الأصول المتداولة</u>			
209 365 859	187 628 086	(11)	عملاء شيكات مقطوعة. بالصافي
751 076 946	744 537 816	(12)	أعمال مشاركة
6 372 804	6 372 804	(13)	أعمال تحت التنفيذ
52 449 585	21 324 865	(14)	أعمال تامة بغرض البيع
50 926 084	63 090 486	10-2	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام. بالصافي
18 765 864	30 848 213	(15)	مدينون آخرون
1 127 023	1 127 023	(16)	مبالغ مستحقة علي اطراف ذات علاقة
34 938 380		(17)	إستثمارات في آذون خزانة
52 360 389	62 693 373	(18)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
1177 382 934	1117 622 666		مجموع الأصول المتداولة
1377 889 487	1344 776 871		إجمالي الأصول
<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>			
<u>حقوق الملكية</u>			
226 875 000	226 875 000	(19)	رأس المال المصدر والمدفوع
269 135 420	324 603 858	(20)	إحتياطيات
(4 933 627)	(4 933 627)		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع
114 329 645	158 515 507		أرباح مرحلة
149 473 437	70 789 911		صافي ربح الفترة
754 879 875	775 850 649		مجموع حقوق الملكية
<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>			
293 341	292 478		الإلتزامات ضريبية مؤجلة
176 817 452	158 265 592	20-1	أوراق دفع بعد أكثر من عام
177 110 793	158 558 070		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
<u>الإلتزامات المتداولة</u>			
27 201 766	26 776 639	(21)	مخصصات
144 546	144 546		موردون
21 734 960	55 933 985		دائنو توزيعات
213 792 835	202 394 024	(22)	دائنون آخرون
125 626 253	105 165 372	20-2	أوراق دفع خلال عام
54 735 540	17 666 230	(23)	ضريبة الدخل المستحقة
2 662 919	2 287 356		إلتزامات ضريبية
445 898 819	410 368 152		مجموع الإلتزامات المتداولة
1377 889 487	1344 776 871		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

محاسب / محمد أحمد جلال



المشرف علي القطاع المالي

محاسب / احمد سالم

مدير عام الحسابات

محاسب / عمرو طلبه

عمرو طلبه

قائمة الدخل
عن الفترة المالية المنتهية في 30/06/2023

(المبالغ بالجنيه مصرية)

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	رقم الإيضاح	بيان
		(24)	<u>المبيعات وإيرادات النشاط</u> المبيعات وإيرادات النشاط
173 937 979	151 720 938		
<u>173 937 979</u>	<u>151 720 938</u>		مجموع المبيعات وإيرادات النشاط
			<u>يخصم :-</u>
		(25)	<u>تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط</u>
41 780 335	41 502 509		
<u>132 157 644</u>	<u>110 218 429</u>		مجموع الربح
			<u>يضاف / يخصم :-</u>
		(26)	إيرادات أخرى
1 901 905	2 793 078		
418 489	2 278 441		إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع
	3 358 078	(27)	إيرادات أوراق مالية من شركات شقيقة
-	12 495		فروق تقييم عملة
(11 529 858)	(14 618 622)	(28)	مصروفات إدارية وعمومية
(9 506 032)	(7 241 428)	(29)	مصروفات تسويقية
(1 728 766)	(1 352 000)	(30)	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(599 561)	(492 888)		إهلاك الأصول الثابتة
(12 699)	(12 699)		إهلاك الأصول العقارية
(4 753)	(4 753)		إهلاك أصول غير ملموسة
20 000			أرباح رأسمالية
1 588 680	3 078 775		فوائد دائنة
(51 399)		(31)	مصروفات تمويلية
(2 109 504)	(9 153 523)	(32)	فوائد مدينة وتعويضات
	(408 105)		المساهمة التكافلية
<u>(21 613 498)</u>	<u>(21 763 151)</u>		الإجمالي
110 544 146	88 455 278		صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
(25 034 770)	(17 666 230)		ضرائب الدخل عن الفترة
29 389	863		الضريبة المؤجلة
<u>85 538 765</u>	<u>70 789 911</u>		صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
0.47	0.31	(33)	نصيب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
			الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

أحمد

عمر خالد

قائمة الدخل الشامل
عن الفترة المالية المنتهية في 30/06/2023

(المبالغ بالجنيه مصرى)

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
85 538 765	70 789 911	صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
-	-	مجموع بنود الدخل الشامل الآخر
<u>85 538 765</u>	<u>70 789 911</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

عزرو الله

م

قائمة التدفري ح حقوق المساهمين
عن الفترة المالية المنتهية في 30/06/2023

	الإجمالي	صافي ارباح الفترة	القائض القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرحلة	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إحتياطي تدعيم مشروعات	إحتياطي رأسمال	إحتياطي عام	الإحتياطي التقاسي	الإحتياطي القانوني	رأس المال	
	663 249 072		83 844 923	45 375 000	96 711 848	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	57 386 648	53 948 659	181 500 000	الرصيدة في 30/06/2022 المعول للإحتياطيات المعول لتوزيع الأرباح معول لزيادة رأس المال تسويات ارباح مرحلة توزيعات ارباح إجمالي الدخل المتاح
	(18 590 574)		(8 386 492)		36 208 371					4 192 246	4 192 246	45 375 000	
	(39 252 060)		(36 208 371)		(18 590 574)								
	149 473 437	149 473 437		(45 375 000)									الرصيدة في 30/06/2022
	754 879 875	149 473 437			114 329 645	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	61 578 894	58 140 905	226 875 000	الرصيدة في 30/06/2023 المعول للإحتياطيات المعول لتوزيع الأرباح المعول لزيادة رأس المال المستخدم من الأرباح المرحلة توزيعات ارباح إجمالي الدخل المتاح
	754 879 875		149 473 437		114 329 645	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	61 578 894	58 140 905	226 875 000	
			(55 468 438)				25 553 752	20 000		14 947 343	14 947 343		
			(44 185 862)		44 185 862								
	(49 819 137)		(49 819 137)										
	70 789 911	70 789 911											الرصيدة في 30/06/2023
	775 850 649	70 789 911			158 515 507	(4 933 627)	171 175 810	543 535	3 270 028	76 576 237	73 088 248	226 875 000	الإجماليات المطلقة متبعية للتدعيم والتوزيعات

قائمة التدفقات النقدية
عن الفترة المالية المنتهية في 30/06/2023

(المبالغ بالجنيه مصرى)		
من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :-</u>
110 544 146	88 455 278	صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
		<u>تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
		إهلاك أصول ثابتة
599 561	492 888	إستهلاك الإستثمارات العقارية
12 699	12 699	استهلاك أصول غير مملووسة
4 753	4 753	أرباح رأسمالية
(20 000)		فوائد مدينة و اعباء تمويلية
2 160 903		فوائد دائنة
(1 588 680)	(3 078 775)	فروق تقييم عملة
	12 495	تقييم استثمارات في شركات شقيقة
	(2 885 578)	صافي الربح قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
111 713 382	83 013 760	<u>التغيرات في بنود رأس المال</u>
		عملاء شيكات مقطوعة
21 261 702	21 737 773	اعمال مشتركة
3 730 997	6 539 130	أعمال تامة بغرض البيع ، اعمال تحت التنفيذ
41 298 836	31 124 720	أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة
(72 311 991)	(48 377 992)	استثمارات في اذون خزانة
-	34 938 380	دائنون آخرون
46 500 038	(11 398 811)	أرباح وفوائد مؤجلة
(18 658 753)		التغير في أوراق الدفع
(89 449 898)	(39 012 741)	ضريبة الدخل المدفوعة
(24 431 370)	(54 735 540)	إلتزامات ضريبية
407 822	(375 563)	فوائد تمويلية مدفوعة
(2 212 302)		المستخدم من المخصصات
	(425 127)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
17 848 463	23 027 989	<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار :-</u>
		المدفوعات لتمويل شراء إضافات الأصول الثابتة
(343 991)	(160 898)	فوائد مقبوضة
2 351 967	3 098 500	متحصلات من بيع أصول ثابتة
20 000		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
2 027 976	2 937 602	<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-</u>
		مقبوضات / (مدفوعات) تسهيلات إئتمانية
(2 031 103)		المسدد من توزيعات الأرباح*
(12 990 879)	(15 620 112)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(15 021 982)	(15 620 112)	صافي التدفقات النقدية خلال العام
4 854 457	10 345 479	فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية
	(12 495)	النقدية وما في حكمها في بداية العام
44 449 730	52 360 389	النقدية وما في حكمها في اخر العام
49 304 187	62 693 373	الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

محمد

عمر حلاله

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

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 الرئيسي : 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 يونيو ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٤ .

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 الاعتراف 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 الأدوات 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.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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:-

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

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 اونشأ عن حقوق تعاقدية قانونية مع اطراف اخري، ويتوقع ان يترتب علي حيازته تدفق منافع

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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 الاخر 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 التغيير 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 على ارباح راسمالية ناتجة عن التغيير الموجب في القيمة العادلة ولتحقيق عوائد او كليهما معا , وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة 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 الانتاجي (سنة)

بيان الاصل

٥٠

مباني وإنشاءات

ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية اي عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيما في المستقبل القريب او لتطورها او إعادة بيعها ضمن النشاط المعتاد للشركة علي ان يتم القياس اللاحق لتلك الاستثمارات العقارية التي يتولد عنها ايرادات في نهاية كل فترة مالية بالتكلفة مخصوصا 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 سحبه نهائيا من الاستخدام ولا توجد اية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه .

٣,٩. اعمال تحت التنفيذ

تتمثل الاعمال تحت التنفيذ في قيمه والتكلفه المباشره وغير المباشره للاراضي المخصصه للشركه لمباشره النشاط المعتاد والرئيسي للشركه وسواء تم البدء في اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الاعمال الانشائية واعمال المرافق والتكاليف غير المباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها محددات الاعتراف باليرادات 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 الشركة بإنشائها قبل البدء في اعمال تسويقها او البدء في انشائها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع اجراءات تسويقها حيث يتم اثبات الوحدات التامة المعدة للبيع بالتكلفة حيث يتم تحميل كاهه التكاليف المرتبطه بتلك الوحدات من تكاليف اراضي وتكاليف انشائه وتكاليف غير مباشره على بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كاهه الاعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المترالمربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفه الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفه الوحده تامه على ان تدرج تكلفه الوحده 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 الشركة 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 سعر الفائده السوقي 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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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 . دائنو شراء اراضي

يتمثل بند دائنو شراء الاراضي في قيمه الالتزامات المحدده المقدار والمحدده تواريخ الاستحقاق والتي التزمت بها الشركة مقابل الحصول على اراضي لمزاولة نشاطها الرئيسي ويتم الاعتراف الاولي لتلك الالتزامات بالقيمه العادله للأصول المستحوذ عليها على ان يتم القياس اللاحق لتلك الالتزامات في تاريخ اعداد القوائم الماليه باتباع اسلوب التكلفة المستهلكه وباستخدام سعر الفائدة الفعلي او سعر الفائدة 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 مباشرةً باقتناء أو انشاء أو انتاج الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة وتحميلها على تكلفة تلك الأصول وتوقف رسملة تلك الفوائد 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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

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. الاحتياطيات

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 الاحتياطيات 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 اكثر 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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

فيما 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 والفيلات 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
للعلاء 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 لهذة العقود أخذاً بالإعتبار طول الفترة الزمنية بين
دفعات العميل وإنتقال السيطرة له , هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق .

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

ب - إيرادات الخدمات :

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

ج - إيرادات التأجير :

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

د - إيرادات الفوائد :

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

هـ - إيرادات العمولات :

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

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

ح - إيرادات أرباح رأسمالية :

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 وفقا لشروط الشحن .

ط - أرباح بيع الإستثمارات :

يتم الإعتراف بأرباح بيع الإستثمارات المالية فور ورود ما يفيد 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 تتدفق 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 .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

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 والمر افق 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 (الارباح والخسائر) بالاضافه 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 (الارباح 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 ببند 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 الأصل المالى مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعى 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 مالى تم قياسه بالتكلفة المستهلكة - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام سعر الفائدة الفعلى للأصل. يتم قياس خسائر الإضمحلال المتعلقة بأصل مالى 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 مالى 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 اذا 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 الحالى 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 اذا 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.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
(جميع الأرقام بالقيمة الاسمي ما لم يذكر خلاف ذلك)

5- الاستثمارات العقارية

بلغ اجمالي استثمارات عقاري في 30-6-2023 ما قيمته 2,951,224 جنيه مصري، وبناها كما يلي: تكما بلغ مجموع اهلاك استثمارات عقاري في ذلك التاريخ ما قيمته 1,788,500 جنيه مصري، وبناها كما يلي:-

بيان	أراضي	مباني	اجمالي
إجمالي التكلفة في 01-01-2022	629 333	2 321 883	2 951 216
محول من الانتاج التام		8	8
محول من الانتاج التام			
الرصيد في 31-12-2022	629 333	2 321 891	2 951 224
مجموع الإهلاك في 01-01-2022		1 750 402	1 750 402
إهلاك الفترة		25 399	25 399
إستبعادات			
مجموع الإهلاك في 31-12-2022		1 775 801	1 775 801
صافي القيمة الدفترية في 31-12-2022	629 333	546 090	1 175 423
مجموع التكلفة في 01-01-2023	629 333	2 321 891	2 951 224
محول من الانتاج التام			
محول للإنتاج التام		2 321 891	2 321 891
الرصيد في 30-6-2023	629 333	1 775 801	2 405 134
مجموع الإهلاك في 01-01-2023		12 699	12 699
إهلاك الفترة			
إستبعادات وتحويل خلال الفترة			
مجموع الإهلاك في 30-6-2023		1 788 500	1 788 500
صافي القيمة الدفترية في 30-6-2023	629 333	533 391	1 162 724

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023

(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

6- برامج حاسب إلى

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 28,319 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30	بيان
47 526	47 526	إجمالي التكلفة أول المدة
-	-	الاضافات خلال الفترة
-	-	الاستيعادات خلال الفترة
47 526	47 526	الرصيد في اخر المدة
4 949	14 454	مجمع الإهلاك في 2023-01-01
9 505	4 753	إهلاك الفترة
-	-	إستيعادات وتحويل خلال الفترة
14 454	19 207	مجمع الإهلاك في اخر المدة
33 072	28 319	صافي القيمة الدفترية

7- استثمارات مالية محتفظ بها

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 69,149 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30	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 حررة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبي

8- استثمارات بأوراق مالية متاحة للبيع

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 7,152,520 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30	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 أمام المتحف المصري الكبير علي مساحة 40 الف متر ، وبتاريخ 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 وتحولها الي الأرباح المرحلة ، بتاريخ 2022-3-30 أقرت الجمعية العامة العادية للشركة عن العام المالي 2021 توزيع أرباح حيث بلغ نصيب الشركة مبلغ 418,489 جنيها ، وبتاريخ 2023-5-16 أقرت الجمعية العامة للعام المالي 2022 توزيع أرباح حيث بلغ نصيب الشركة مبلغ 2,278.441 جنيها .

9- استثمارات في شركات شقيقة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 14,951,289 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30	بيان
12 065 711	14 951 289	
12 065 711	14 951 289	الإجمالي

شركة ريل ماركت للتسويق: هي شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهي إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد 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 2021-9-28 ، والزيادة في رصيد المساهمة هي قيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والإحتياجات للعام المالي 2017 ، 2018 بمبلغ 6456294 جنيه و(النقص) للعام المالي 2019 بمبلغ 391,393 وكذلك النقص بمبلغ 536,287 جنيها عن العام المالي 2020، وتم زيادة الاستثمار بمبلغ 2,037,097 جنيها عن العام المالي 2021 ، وتم زيادة الاستثمار بمبلغ 2,885,578 جنيها عن العام المالي 2022 ، وتقييم إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنج بطريقة حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
(جميع المبالغ بالعملة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك)

10-1-10 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 201,564,253 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30
141 225 070	128 021 891
290 646 616	380 671 840
431 871 686	508 693 731
(150 602 902)	(212 806 433)
(103 816 047)	(94 323 045)
177 452 737	201 564 253

بيان

عملاء
أوراق قبض برسم التحصيل
تخصم فوائد غير مستهلكة
تخصم أرباح وفوائد طويلة الأجل

الإجمالي

شيكات اجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي):

وهي عبارة عن قيمة شيكات اجلة تتمثل في الحد الادنى المضمون الخاص بمشروع المشاركة بالعاصمة الادارية الجديدة مع العقاري (شركة اوليف تري)
والبالغ قيمتها 960,811,200 جنيهاً عبارة عن الآتي :

884 862 900
75 948 300
960 811 200

شيكات اجلة تستحق بعد اكثر من عام

شيكات اجلة تستحق خلال عام

الاجمالي

10-2-10 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 63,090,486 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30
44 382 940	37 253 477
42 285 888	60 054 206
86 668 828	97 307 683
(5 848 416)	(11 435 325)
(27 957 416)	(20 788 964)
52 862 996	65 083 394
(8 932 277)	(8 932 277)
43 930 719	56 151 117
4 377 378	5 761 966
(3 735 807)	(5 176 391)
641 571	585 575
(383 970)	(383 970)
257 601	201 605
6 737 764	6 737 764
50 926 084	63 090 486

بيان

عملاء تملك (اقسط تستحق خلال العام)

أوراق قبض برسم التحصيل

اجمالي العملاء تملك وأوراق القبض برسم التحصيل

تخصم فوائد غير مستهلكة

تخصم أرباح وفوائد قصيرة الأجل

تخصم خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة العملاء تملك

صافي العملاء تملك وأوراق القبض

عملاء مستأجرين (متأخرات) *

يخصم المبالغ المعالاة بالأرصدة الدائنة تخص العملاء مستأجرين

يخصم الاضمحلال في قيمة العملاء مستأجرين *

صافي العملاء مستأجرين

أوراق قبض **

الإجمالي

** تم تكوين اضمحلال في قيمة العملاء لمقابلة حالات التأخير المتعثرة عملاء. تأجرو والتي ترجع إلى سنوات سابقة وهي محل نزاع قضائي متداول .

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

11- عملاء شيكات مقطوعة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 187,628,086 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30
212 582 736	190 844 963
(3 216 877)	(3 216 877)
209 365 859	187 628 086

بيان

عملاء قطع شيكات

يخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات

صافي قيمة العملاء قطع شيكات

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 إتفاقيه خدمات تحصيل والذى بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقود المحافظ العقارية نيابة عن البنك

مصرفقات 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 يونيو 2023

(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

12- أعمال مشاركة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 744,537,816 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

بيان

مشروع 21 عمارة مشاركة مع شركة ميراد العقارية بمشروع جاردنينا الشمس

2022-12-31	2023-06-30
1 329 135	1 329 135
1 215 496	1 215 496
465 749	465 749
3 010 380	3 010 380

الأرض

المرافق

تعليبات الدور الرابع

مشروع العاصمة الإدارية "ORO"

723 300 816	716 254 499
18 082 520	17 906 362
5 249 512	5 198 372
6 532 678	6 469 037
2 260 316	2 238 296
755 425 842	748 066 566
(7 359 276)	(6 539 130)
748 066 566	741 527 436
751 076 946	744 537 816

الأرض

وديعة الصيانة

أعمال منفذة

إستشاريون م متنوعة أجور

هيئة المجتمعات العمرانية

يخصم ما تم تحويله لتكلفة المبيعات

اجمالي مشروع العاصمة الإدارية

الإجمالي

13- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 6,372,804 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

بيان

مشروع جاردنينا الشمس

2022-12-31	2023-06-30
684 881	684 881
1 096 343	1 096 343
55 902	55 902
455 616	455 616
4 080 062	4 080 062
6 372 804	6 372 804

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 يونيو 2023
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

14- أعمال تامة بغرض البيع (المخزون)

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 21,324,865 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30	بيان
		مشروع جاردينيا الشمس
1 300 739	1 300 739	مشروع 22 عمارة " 4 وحدات "
1 022 739	817 008	مشروع 72 عمارة " 4 وحدة "
41 723 342	10 804 353	مشروع 85 عمارة " 49 وحدة "
911 190	911 190	إسكان المعراج " 6 وحدات * "
355 117	355 117	مدينة نصر " جراج "
12 615	12 615	القبة " 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)
51 609 929	20 485 209	
839 656	839 656	
52 449 585	21 324 865	أرض 6 أكتوبر. المرحلة الرابعة 5 قطع

*إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم للحازرين لوجود نزاع قانوني ما زال متداولاً أمام القضاء .
العمارات القديمة وحدات تم تنازل مستأجرها عن عقد الإيجار مقابل تعويض لإعادة استثمارها (الإيموبيليا ، قصر النيل ، عبد الخالق ثروت ، القصر العيني ، كورنيش النيل ، المبتديان

15- مدينون آخرون

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 30,848,213 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30	بيان
2 160 393	2 186 491	محكمة عابدين وجنوب القاهرة *
4 611 104	2 317 795	مصروف مقدم
9 673 716	23 596 298	أرصدة مدينة متنوعة
541 691	541 691	تأمينات لدى الغير
1 513 217	1 620 990	دفعات مقدمة
	207 000	عهد مستديمة
55 678	35 953	إيرادات مستحقة
210 065	341 995	ضريبة خصم منبع
18 765 864	30 848 213	الإجمالى

*مبالغ مودعة من العملاء (إيجار - تملك) بالمحكمة وجارى إسترداد المبالغ التي إنتهى النزاع القضائى بشأنها ولاتسترد المبالغ المودعة والتي لم يفصل فيها وتؤثر في سير النزاع القانوني .

16- مبالغ مستحقة على أطراف ذات علاقة

1 127 023	1 127 023	الشركة القابضة للتشيد والتعمير
1 127 023	1 127 023	

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2022-4-26 بالاجماع على التصريح لمجلس الإدارة بإبرام عقد معاوضة مع الشركة القابضة للتشيد والتعمير وذلك من خلال الحصول على وحدات سكنية بمشروع العاصمة الإدارية مقابل حصتها في الأرباح عن عام 2020 والبالغة 16,167,219 جنيها وتسويتها من خلال تملك عدد 9 وحدات سكنية طبقا لما هو وارد بمحضر اجتماع مجلس الإدارة للشركة في 2022-1-5 بشأن تسوية مستحقات الشركة القابضة للتشيد والتعمير في أرباح عام 2020 .

17- استثمارات في آذون خزائنة

35 000 000		القيمة الاسمية لآذون الخزائنة
(61 620)		يخصم فوائد غير مستهلكة (خصم اصدار)
34 938 380		

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

18- النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 62,693,373 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30	بيان
-	50 718	الخزينة . الشركة
-	120 802	الخزينة . جاردينا
34 579 417	47 729 646	حسابات جارية بالبنوك
17 780 972	14 792 207	ودائع لأجل بالبنوك
52 360 389	62 693 373	الإجمالي

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

19- رأس المال

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 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

20- الإحتياطات :

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 324,603,858 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30	بيان
58 140 909	73 088 253	قانوني
61 578 890	76 526 234	نظامي
523 535	543 535	رأسمالي
148 892 086	174 445 836	اخرى
269 135 420	324 603 858	

20-1 أوراق دفع بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 158,265,592 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30
176 817 452	158 265 592
176 817 452	158 265 592

بيان

أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي تستحق بعد أكثر من عام

الإجمالي

20-2 أوراق دفع خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 105,165,372 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30
84 605 149	66 605 149
41 021 104	38 560 223
125 626 253	105 165 372

بيان

القسط الرابع من أرض مشروع العاصمة الإدارية
أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي

الإجمالي

21- المخصصات

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 26,776,639 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30
10 103 916	10 103 916
16 330 637	16 330 637
767 213	342 086
27 201 766	26 776 639

بيان

مخصص ضرائب متنازع عليها
مخصص مطالبات
مخصص قضايا

الإجمالي

22- دائنون آخرون

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 202,394,024 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30
4 128 541	4 364 749
166 287	232 095
129 769	6 330
20 079 014	19 491 274
75 888 801	69 965 810
3 037 973	2 997 514
64 150	64 150
64 923 832	72 420 602
45 374 468	32 851 500
213 792 835	202 394 024

بيان

تأمينات للغير
جاري هيئة تأمينات
دائنون مبالغ مستقطعة
تأمينات مقاولين وتعليقات أعمال
إستكمال أعمال مشروع جاردينيا الشمس
إنقاذ ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصرف
تسجيل أراضي
مستحقات لجهات متنوعة
مقدمات وعرابين

الإجمالي

23- ضريبة الدخل المستحقة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 17,666,230 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-06-30
54 735 540	17 666 230
54 735 540	17 666 230

بيان

ضريبة الدخل المستحقة

الإجمالي

2022-12-31	2023-06-30
204 164 701	88 455 278
1 226 373	510 343
1 393 750	699 000
1 001 601	408 105
31 949 756	
6 655 320	(5 922 990)
65 573	258 409
319 573	251 469
(1 029 591)	(506 509)
(2 400)	
(418 489)	(3 358 078)
(2 037 097)	(2 278 441)
(20 000)	
243 269 070	78 516 586
54 735 540	17 666 230

البيان

صافي الربح (الخسارة) قبل الضرائب
اهلاك محاسبي
بدلات أعضاء مجلس الإدارة
مساهمة تكافلية
تدعيم مخصصات
تكلفة معلاء
تكلفة تمويل استثمار إيرادات معفاء
تكلفة تمويل استثمار خاصة بالتوزيعات
اهلاك ضريبي
إيرادات سندات إسكان
إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع
إيرادات شركات شقيقة
أرباح رأسمالية

الوعاء الخاضع للضريبة
ضريبة الدخل علي أساس 22.5%

24- المبيعات وإيرادات النشاط

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 151,720,938 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
171 125		المعراج (1 وحدة)
151 778 897	104 435 502	جاردنيا الشمس (95 وحدة)
	24 219 000	مشروع العاصمة الإدارية . ORO
151 950 022	128 654 502	
17 788 545	16 433 222	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)
	2 529 913	أرباح مبيعات من الفوائد التمويلية المؤجلة
3 282 651	3 744 196	إيجارات دائنة (إيجار جديد)
307 236	233 418	إيجارات دائنة (عقارات قديمة)
940 403	1 051 747	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
22 318 835	23 992 496	
174 268 857	152 646 998	
(330 878)	(926 060)	يخصم : مردودات مبيعات
173 937 979	151 720 938	الإجمالي

25- تكلفة المبيعات

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 41,502,509 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
147 707		المعراج
41 632 628	34 963 379	جاردنيا الشمس (اسكان)
	6 539 130	مشروع العاصمة الإدارية . ORO
41 780 335	41 502 509	الإجمالي

26- الإيرادات الأخرى

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 2,793,078 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
867 765	1 679 583	تعويضات وغرامات
1 034 140	1 113 495	إيرادات متنوعة
		إيرادات سندات إسكان
1 901 905	2 793 078	الإجمالي

27- إيرادات أوراق مالية من شركات شقيقة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 3,358,078 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
	472 500	توزيعات أرباح عام 2022
	2 885 578	تقييم استثمارات في شركات شقيقة طبقا لحقوق الملكية
0	3 358 078	الإجمالي

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

28- مصروفات إدارية وعمومية

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 14,618,622 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
6 075 988	8 467 995	أجور
830 926	977 209	تأمينات اجتماعية
1 311 286	602 899	مكافأة نهاية الخدمة
339 632	361 295	مز ايا طبية
107 474	81 269	ادوات كتابية
180 000	150 000	وقود وزيوت
942 133	2 463 216	خدمية متنوعة
131 792		دورات تدريبية
173 210	215 335	رسوم قضائية وتنفيذ احكام
370 352	359 865	الهيئات (البورصة ، هيئة الإستثمار ، مصر للمقاصة)
411 840	260 351	نقل و اتصالات والخط الساخن
400 556	504 022	صيانة ، قطع غيار ومهمات
137 749	93 017	طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية
116 920	82 149	مياه وإنارة
11 529 858	14 618 622	الإجمالي

29- مصروفات تسويقية

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 7,241,428 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
9 105 685	7 009 352	* عمولات تسويق ، شركة بالس
	230 000	عمولة تسويق ، وحدات بالعمارات القديمة
	2 076	نصيب الشركة باعلانات ومشروع جاردينا
		استشارات تسويقية واعلانات
400 347	7 241 428	الإجمالي

* تتمثل قيمة عمولة التسويق لمبيعات عدد(95) وحدة باجمالي قيمة بيعية 175,233,796 جنيه تخص شركة بالس كونتسالتينس .

30- روتب مقطوعة وبديلات مجلس الإدارة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 1,352,000 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
1 728 766	1 352 000	
1 728 766	1 352 000	الإجمالي

31- المصروفات التمويلية

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
51 399		فوائد بنك الاستثمار
51 399		الإجمالي

32- فو اند مدينة & فو اند تأخير

بلغ رصيد هذا البند في 2023-06-30 مبلغ 9,153,523 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
2 109 504		غرامة تأخير القسط الثالث من أقساط ارض العاصمة الإدارية
	9 153 523	غرامة تأخير القسط الرابع من أقساط ارض العاصمة الإدارية
2 109 504	9 153 523	الإجمالي

33- نصيب السهم من الأرباح

بلغ نصيب السهم الأساسي من أرباح الفترة - بعد الضرائب من 01/01/2023 حتى 30/06/2023 ما قيمته 0.31 جنيه مصري ، وفقاً للآتي :

من 01/01/2022 حتى 30/06/2022	من 01/01/2023 حتى 30/06/2023	بيان
85 538 765	70 789 911	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
181 500 000	226 875 000	عدد الأسهم
0.47	0.31	نصيب السهم من الأرباح

34- 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 اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاولها إلى مخاطر مالية متنوعة، بما في ذلك مخاطر السوق (يتضمن مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية ومخاطر 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

بالعملات الأجنبية

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.

35- الموقف الضريبي :-

أولا ضريبة الأموال :

1. اعوام 98/99 حتى 2004 :

تم انتهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم التصالح في مأمورية 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 الشركة عن هذه السنوات .
اقامت 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 انتهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات وسداد باقي الفروق .

3 اعوام 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 ، والملف الان منظور امام لجنة فض انتهاء المنازعات .

4 اعوام 2015 حتى 2019 : تم الانتهاء من فحص هذه السنوات وجاري استخراج المطالبات النهائية لسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

5- اعوام 2020 حتى 2022 : لم يتم الفحص حتي الان

ثانيا ضريبة كسب العمل :

من 1/7/2005 حتى 2014 : تم الإنتهاء من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الإعتراض 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 .

اعوام 2017- 2021 : لم يتم الفحص حتي الان ، وتم سداد الضريبة طبقا للاقرارات الضريبية عن هذه السنوات .

يتم سداد الضريبة شهريا وبشكل منتظم حتى 30/4/2023 .

ثالثا ضريبة دمغة النشر :

. تم المحاسبة والسداد حتي عام 2014 .

. اعوام 2015 حتى 2020 تم فحص هذه السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص والملف امام اللجان الداخلية .

رابعا الضريبة العقارية : يتم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتي 31/12/2021 .

. الإلتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة : لاتوجد ارتباطات رأسمالية ولا التزامات محتملة .

36- إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

وبتاريخ 12 أبريل 2020 أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرار بشأن تأجيل تطبيق التعديلات في معايير المحاسبة المصرية الجديدة على القوائم المالية الدورية وقصرها على القوائم المالية السنوية بنهاية عام 2020. وبتاريخ 17 سبتمبر 2020 صدر قرار السيد/ رئيس مجلس الوزراء رقم 1871 لسنة 2020 بتأجيل التطبيق الى اول يناير 2021 ، وفيما يلي أهم هذه التعديلات :

معايير محاسبة مصري جديد رقم (47) "الأدوات المالية"

ملخص لأهم التعديلات

- 1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (47) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (26) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (26) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (47) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (26) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.
- 2- طبقا لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالي.
- 3- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر منذ لحظة الاعتراف الاولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.

التأثير المحتمل على القوائم المالية

تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.

تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (47) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (1) و(25) و(26) و(40) المعدلين 2019 معاً في نفس التاريخ. ، وتسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (47) محاسبة مصري جديد رقم (48) "الإيراد من العقود مع العملاء"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023

(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ملخص لأهم التعديلات

- 1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (48) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية:
 - معيار المحاسبة المصري رقم (8) "عقود الإنشاء" المعدل 2015.
 - معيار المحاسبة المصري رقم (11) "الإيراد" المعدل 2015.
- 2- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا من نموذج المنافع والمخاطر.
- 3- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة.
- 4- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.
- 5- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.

التأثير المحتمل على القوائم المالية

تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار

تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (48) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، ويسمح بالتطبيق المبكر. معيار محاسبة مصري جديد رقم (49) "عقود التاجير"

ملخص لأهم التعديلات

- 1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (49) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (20) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التاجير التمويلي 2015 وبلغيه.
- 2- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستاجر بالاعتراف بحق انتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة. مع الأخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تاجير تمويلي.
- 3- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجارته إما على أنه عقد تاجير تشغيلي أو أنه عقد تاجير تمويلي
- 4- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تاجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمارات في عقد التاجير.
- 5- بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التاجير من عقود التاجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.

التأثير المحتمل على القوائم المالية

- وقد قمنا بدراسة اثر التطبيق والذي تبين لنا عدم وجود تأثير جوهري لها على القوائم المالية للشركة.

تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (49) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، ويسمح بالتطبيق المبكر، إذا تم تطبيق معيار المحاسبة رقم (48) "الإيراد من العقود مع العملاء" في نفس التوقيت.

37- أحداث هامة

37-1 إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ 6 مارس 2023 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (883) لعام 2023 بتعديل وإعادة إصدار بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية وفيما يلي ملخص التعديلات التي قد يكون لها أثر على القوائم المالية:

معيار المحاسبة المصري رقم (10) المعدل 2023 "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" ومعيار المحاسبة المصري رقم (23) المعدل 2023 "الأصول غير الملموسة" حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة.

37-2 سعر الصرف

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 30 مارس 2023 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 18.25%، و19.25% و18.75%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 18.75%.

38- أرقام المقارنة

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

الموقف القانوني

أولاً : القضايا المتداولة بال قطاع القانوني :-

عدد (٧٣) دعوي .

ثانياً : الأحكام التي تم تنفيذها خلال عام ٢٠٢٣ بعدد (٤) أحكام وبياتها الآتي :-

١- بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ١٠٣ بالجنح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة باسم / الممثل القانوني لرابطة مأموري الضرائب العامة وذلك نفاذاً للحكم رقم ١٤٤٤ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .

٢- بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٧ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٥٧٨ بالجنح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة باسم / الممثل القانوني لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٤٠ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة .

٣- بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٨ بالعقار رقم ٣٤ شارع عبد الخالق ثروت والتي كانت مستأجرة باسم / الممثل القانوني للجهاز المركزي للمحاسبات وذلك نفاذاً للحكم رقم ٢٨٣ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي القاهرة الجديدة .

٤- بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ تم التنفيذ الجبري وسداد مبلغ (١١٢٢٥٧,٢٠ جنيه) المحكوم به لصالح السيد / أسامة عبد العزيز السباعي والمسدد منه للشركة نفاذاً للحكم رقم ٣٦٠٤ لسنة ٢٠٢١ مدني كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٢/٦/٢٧ وذلك بعد خصم مبلغ وقدره (١٥٠٠٠٠٠ جنيه) قيمة التعويض المحكوم به لصالح الشركة .

ثالثاً : الأحكام الجاري تنفيذها :-

• 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 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 بإنهاء 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 وتم عمل إشكال في التنفيذ وجاري استكمال الإجراءات ، وقام المنفذ ضده بتقديم طلب لتنفيذ الحكم ودياً وإبرام عقد إيجار جديد محدد المدة .

• 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 .

تم استخراج الصيغة التنفيذية وجاري استكمال الإجراءات .

• 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 وسداد رسم التنفيذ وتم عمل إشكال في التنفيذ ومحدد لنظرة جلسة ٢٠٢٣/٩/١٢ .

• الحكم رقم ١٨٦٥٧ لسنة ١٢٤ ق استئناف عالي القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٥/١/٥ ضد السيد / سامح أحمد محمد عمرو وآخرين والقاضي بالزامهم بأن يؤديوا للشركة مبلغ ٢٩٥٢٨,٥٠ جنيه حتي 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 بالزامها 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 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 كأن لم يكن ، وتقدم المنفذ ضده بطلب لشراء الشقة من جديد وتم عرضه علي لجنة التسعير بالشركة .

- الحكم رقم ٩٧٠ لسنة ٢٠١٩ إيجارات 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 وتم استخراج صورة رسمية من المحضر وتقديم طلب لاستخراج شهادة من النيابة ، وجاري استكمال الإجراءات .
- الحكم رقم ٣٦٤ لسنة ٢٠٠٩ مدني مستأنف عابدين المقامة من الشركة ضد السيد / علي حامد الغيت والصادر بجلسة ٢٠١٠/٦/٣٠ والقاضي بالغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بالزام المستأنف ضده بأن يؤدي للشركة مبلغ ٨٢٥٤,٣٠ جنيه قيمة مصروفات صيانة تخص الشقة رقم ١٣ بالعقار رقم ٣٦ شارع المنصور محمد بالزمالك .
تم استخراج الصورة التنفيذية من الحكم وكذا استلام صورة رسمية من صحيفة الإدعاء الفرعي وجاري استكمال إجراءات التنفيذ .

رابعاً : أحكام قضائية صادرة ضد الشركة وتحتاج إلى مخصص مالي :-

- الحكم الصادر في الاستئناف رقم ٢٣٦٥ لسنة ١٤٠ ق استئناف عالي القاهرة المقام من الشركة ضد السيدة / شيرين محمد سعيد بسيوني استئنافاً للحكم الصادر في الدعوي رقم ٣٠٨ لسنة ٢٠٢٢ تعويضات جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٢/١٢/٢٧ والقاضي بالزام الشركة بأن تؤدي للمستأنفة مبلغ ٢٠٠٠٠٠٠ جنيه تعويضاً مادياً وأدبياً عن الأضرار التي لحقت بها من جراء تأخر الشركة في تسليمها الشقة ٢٠١ بالعمارة رقم ٨١٩٣ بمشروع الشركة بمدينة المعراج ورفضت الزام الشركة بتحرير عقد بيع والقاضي بتأييد الحكم بجلسة ٢٠٢٣/٤/١٢ .