

شركة العبور للاستثمار العقاري

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة العبور للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صفحة	المحتويات
-	- تقرير مراقب الحسابات
١	- المركز المالي
٢	- قائمة الدخل
٣	- قائمة الدخل الشامل
٤	- قائمة التغير في حقوق الملكية
٥	- قائمة التدفقات النقدية
٣٢ - ٦	- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

راجعنا القوائم المالية الخاصة بشركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

الرأي

فمن رأينا ان القوائم المالية المشار اليها اعلا مع الايضاحات المتممة لها تعبر بوضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة العبور للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مدى الالتزام بالمتطلبات القانونية الأخرى

- تمسك الشركة بحسابات منتظمة تتضمن كل ما نص به القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.
- البيانات الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.
- قامت الشركة بتكوين المخصصات الكافية وفقا لسياسات تكوين المخصصات المعتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة.

مراقب الحسابات

د/ احمد الصاوي

س.م.م ١٢٤٢٩

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٨٧

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

أحمد الصاوي
محاسب قانوني
س.م.م : ١٢٤٢٩

القاهرة في ١١ مارس ٢٠٢٤

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨ ٢٨٦ ٣٤٧	٢٥ ٨٠٢ ٣٧٥	(٤)
	٧٢٦ ٩٠١	(٥)
	١٣ ٨٨٠ ١٠٣	
٢٨ ٢٨٦ ٣٤٧	٤٠ ٤٠٩ ٣٧٩	
٦٧ ٢١١ ٩٧٢	٥٦ ١٨٠ ٦٦٣	(٦)
٤٢ ٦٦٣ ٩٨٧	٨٩ ٠٣٣ ١٣٩	(٧)
١٢٥ ٩١٨ ٩٨٤	١٠٩ ٢٢٤ ٥١٠	(٨)
٥ ٥١٦ ٥٤١	١٢ ١٩١ ٣٥٧	(٩)
٤٦ ٥٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٦٧٠ ١٤٥	(١٠)
٨ ٤٣٣ ٤٣٤	٦٩ ٢٤٦ ٤٩١	(١١)
١٦ ٧٨٨ ٠١٢	٣٤ ٠٧٠ ٤٦٦	(١٢)
٧ ٢٥٢ ٠٩٥	٦ ٤١٤ ٢٥٦	(١٣)
١٤ ٥٢١ ٥٣٧	٧ ١٦٤ ٠٨٤	(١٤)
٤ ٨٩٣ ٠٦١	١١ ٦٧٢ ٠١٩	(١٥)
-		
٣٣٩ ٦٩٩ ٦٢٣	٤٩٥ ٨٦٧ ١٣٠	
٣٦٧ ٩٨٥ ٩٧٠	٥٣٦ ٢٧٦ ٥٠٩	
٨٨ ١٤٢ ٥٣٥	٨٨ ١٤٢ ٥٣٥	(١٦)
٣ ٧٠٣ ٥٣٧	٣ ٨٩٧ ١١٢	(١٧)
٧٧٧ ١٥٨	٧٧٧ ١٥٨	
٣ ٧١٥ ٨٢٧	٧ ٣٩٣ ٧٢٧	
٣ ٨٧١ ٤٧٤	٩ ٨١٥ ٠٦٩	
١٠٠ ٢١٠ ٥٣١	١١٠ ٠٢٥ ٦٠١	
٨ ٤٣٥ ٥٦٥	٨ ٤٣٥ ٥٦٥	(١٨)
٤١٢ ٦١٧	٣٢٤ ١٨٠	
	١٣ ٨٨٠ ١٠٣	
٨ ٨٤٨ ١٨٢	٢٢ ٦٣٩ ٨٤٨	
٤٨ ٤٣١ ١٢٧	٧٩ ٥٥٢ ٧٨٩	(١٩)
-	٢ ٨٥٥ ٠٢٥	
١٤ ٥٢١ ٥٣٧	٧ ١٦٤ ٠٨٤	
٤٠ ٨١٧ ٨٢٥	٣٥ ١٥٩ ٧٠٠	(٢١)
١٢٧ ٩٥٨ ٤٤١	١٩٠ ٤٣٤ ٣٤٥	(٢٠)
٢ ٦٣٦ ٢٩١	١٨ ٩٨٤ ٤٧٦	
٨ ٢٢٥ ٩٦٠	١٤ ٦٦٥ ٨٧١	(٢٢)
١٤ ٧٩٥ ٤٨١	٥١ ٧٩٤ ٧٧٠	(٢٣)
١ ٥٤٠ ٥٩٥	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٤)
٢٥٨ ٩٢٧ ٢٥٧	٤٠٣ ٦١١ ٠٦٠	
٢٦٧ ٧٧٥ ٤٣٩	٤٢٦ ٢٥٠ ٩٠٨	
٣٦٧ ٩٨٥ ٩٧٠	٥٣٦ ٢٧٦ ٥٠٩	

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزء متمم للقوائم المالية وتقرأ معها.

تقرير مراقب الحسابات " مرفق "

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي



شركة العيور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

من ٢٠٢٢/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	من ٢٠٢٣/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		إيرادات الاعمال
١.٢٧٤٤.٢٩٢	٣٤٨.٢٦٣.٧٣٧		إيراد المقاولات
١١.٤٧٦.٥٠٠	٢١.٤٩٠.٧٢٥		إيراد الاستثمار العقاري
١١٤.٢٢٠.٧٩٢	٣٦٩.٨٥٤.٤٦٢		اجمالي إيرادات الاعمال
(٨٩.٧٨٤.٠٢٧)	(٣١٤.٢٩٩.٨٩٠)		تكاليف المقاولات
(٤.٧٦٩.٣٤٤)	(١٤.٥١٩.٢٠٢)		تكاليف الاستثمار العقاري
(١.٢٢٩.٥٦٨)	(٢.٥٤٤.٢١٤)		اهلاك اصول التشغيل
(٩٥.٨٨٢.٩٣٩)	(٣٣١.٣٦٣.٣٠٦)		اجمالي تكاليف الأعمال
١٨.٣٣٧.٨٥٣	٣٨.٤٩١.١٥٦		مجمل الربح
			(يخصم) / يضاف
٤.٩١٦.٤٣٠	٩.٦٣٤.٥٩٦		فوائد دائنة
	١٧٠.٢٤٥		أرباح فروق العملات الاجنبية
٦٩٥.٢١٠	١.٧٣٣.٧٩٦		إيرادات اخرى
(١٥.٩٥٣.١٩٦)	(٢٢.٦٤٧.٩٧١)	(٢٦)	مخصصات انتفى الغرض منها
(١.٤٦٨.٢٢١)	(٨.٢٧٩.٨٧١)		المصرفوات العمومية و الادارية
(٩.٢٥٠)	(٢٥٢.٨٥٠)		فوائد مدينة
(٤٩٦.٩٠٨)	(٥٧٦.٢٧٥)		خصم تعجيل سداد
	(٩٥٣.٤٨٢)		اهلاك الاصول الثابتة الادارية
	(٢.٥٠٠.٠٠٠)		مساهمة تكافلية
(٧٩٥.٥١٢)	(٢.٥٨٥.٦١٠)		مخصصات اخرى
٥.٢٢٦.٤٠٦	١٣.٢٧٤.٣٢٩		خسائر ائتمان متوقعة
			صافي ربح العام قبل الضرائب
(٤١٢.٦١٧)	٨٨.٤٣٤		(يخصم) / يضاف
(٩٤٢.٣١٥)	(٣.٥٤٧.٦٩٤)	(٢٥)	الضريبة المؤجلة
٣.٨٧١.٤٧٤	٩.٨١٥.٠٦٩		ضرائب الدخل
			صافي ربح العام بعد الضرائب
٠,٢٢	٠,٥٦	(٢٧)	نصيب السهم في الأرباح (جنيه/سهم)

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزء متمم للقوائم المالية وتقرأ معها.



رئيس مجلس الادارة
أ/ ياسر محمود سامي

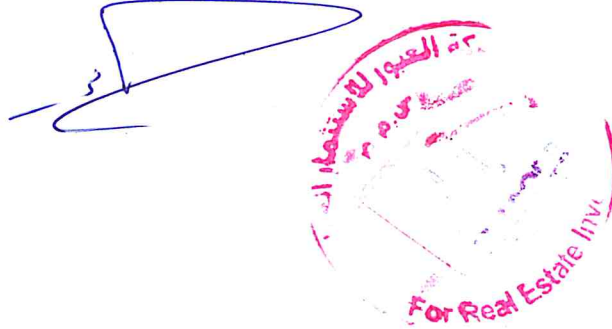
(Handwritten signature)

شركة العبور للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل
عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

من ٢٠٢٢/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصرى	من ٢٠٢٣/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى	
٣ ٨٧١ ٤٧٤	٩ ٨١٥ ٠٦٩	صافي ارباح العام
-	-	الدخل الشامل الاخر
<u>٣ ٨٧١ ٤٧٤</u>	<u>٩ ٨١٥ ٠٦٩</u>	أجمالى الدخل الشامل عن العام

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزء متمم للقوائم المالية وتقرأ معها.

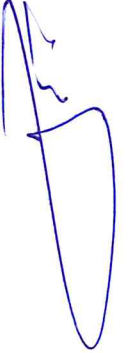
رئيس مجلس الادارة
أ/ ياسر محمود سامي



شركة العبور الاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	الإجمالي	الأرباح المرجحة	صافي ربح العام	الاحتياطي العام	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
	٣٥٩٩١٥٣٤	٣٧٠٠٩٣١	-	٧٧٧١٥٨	٢١٢٢٥٩٥	٢٩٣٨٠٨٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
	٥٨٧٦١٦٩٠	-	-	-	-	٥٨٧٦١٦٩٠	زيادة رأس المال
	-	(١٦٠٦٦٢)	-	-	١٦٠٦٦٢	-	الاختياطي القانوني
	١٤١٠٢٨١	-	-	-	١٤١٠٢٨١	-	تلبية علاوة الإصدار الى الاحتياطي القانوني
	١٧٥٥٥٢	١٧٥٥٥٢	-	-	-	-	تسويات ضرائب عن عام ٢٠٢١
	٣٨٧١٤٧٤	-	٣٨٧١٤٧٤	-	-	-	صافي ربح العام
	١٠٠٢١٠٥٣١	٣٧١٥٨٢٦	٣٨٧١٤٧٤	٧٧٧١٥٨	٣٧٠٣٥٣٨	٨٨١٤٢٥٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	١٠٠٢١٠٥٣٢	٧٥٨٧٣٠١	-	٧٧٧١٥٨	٣٧٠٣٥٣٨	٨٨١٤٢٥٣٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
	-	(١٩٣٥٧٤)	-	-	١٩٣٥٧٤	-	الاختياطي القانوني
	٩٨١٥٠٦٩	-	٩٨١٥٠٦٩	-	-	-	صافي ربح العام
	١١٠٠٢٥٦٠١	٧٣٩٣٧٢٧	٩٨١٥٠٦٩	٧٧٧١٥٨	٣٨٩٧١١٢	٨٨١٤٢٥٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

رئيس مجلس الادارة
/ ياسر محمود سامي




* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً متكاملاً للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)


قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

من ٢٠٢٢/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	من ٢٠٢٣/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
جنيه مصري	جنيه مصري		صافي الربح قبل الضرائب
٥ ٢٢٦ ٤٠٦	١٣ ٢٧٤ ٣٢٩		تسويات:-
(٤ ٩١٦ ٤٣٠)	(٩ ٦٣٤ ٥٩٦)	(٤)	فوائد دائنة
١ ٨٢٦ ٤٧٦	٣ ١٠١ ٨٥٥	(٥)	اهلاك اصول ثابتة
٨٥٤ ٨١٥	١ ٤٥٩ ٤٠٥		استهلاك اصول غير ملموسة
٧٩٥ ٥١٢	٢ ٥٨٥ ٦١٠		مخصصات اخرى
٣ ٧٨٦ ٧٧٩	١٠ ٨٠٥ ٢٤٩		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
			ارباح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل
			يتم تسويته بما يلي :
(٣٥ ١٣٥ ٥٦٣)	١١ ٠٣١ ٣٠٩		التغير في اعمال تحت التنفيذ
١٧ ٧٩٢ ٤٦٤	(٤٧ ٥١٥ ٩٢٢)		التغير في العملاء
١ ٥١٦ ٨٤٧	(٦ ٦٧٤ ٨١٦)		التغير في المخزون
(٤٦ ٥٠٠ ٠٠٠)	(٥٥ ١٨٧ ٠١٥)		التغير في ايرادات مستحقة
(٨ ١٥٧ ٦٣٤)	(٦٠ ٨١٣ ٠٥٧)		التغير في مقاولين دفعات مقدمة
(٤ ٢٠٩ ٠٤٣)	(١٧ ٧٠٤ ٤٢٤)		التغير في تأمينات لدى الغير
٤ ٩٦٠ ٩٨٢	٨٣٧ ٨٣٩		التغير في خطابات الضمان
(٢ ١٧١ ٥٧٦)	(٦ ٧٧٨ ٩٥٨)		التغير في المدينون و ارصدة مدينة اخرى
١٣ ٤٧٢ ٨٢٥	٢ ٨٥٥ ٠٢٥		التغير في عملاء دائنة
٨٢ ٣٥٩ ١٥٤	(٥ ٦٥٨ ١٢٥)		التغير في ايرادات مؤجلة
(٧ ٣٣٤ ٠٦١)	٦٢ ٤٧٥ ٩٠٤		التغير في عملاء دفعات مقدمة
١ ٥٤٢ ٠٢٥	١٦ ٣٤٨ ١٨٥		التغير في تشوينات الموقع
(٢ ٠٦٥ ٣١١)	٢ ٨٩٢ ٢١٥		التغير في الدائنون و ارصدة دائنة اخرى
١٩ ٨٥٧ ٨٨٨	٣٦ ٩٩٩ ٢٨٩		التغير في الموردين و اوراق الدفع
	(٥٦ ٠٨٧ ٣١٠)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٤ ٩١٦ ٤٣٠	٩ ٦٣٤ ٥٩٦		فوائد دائنة
-	(٧ ٤٥٥ ٥٣٩)	(٥)	مدفوعات لشراء اصول غير ملموسة
(٢٣ ١١٣ ٩٤١)	(٦ ١٧ ٨٨٣)	(٤)	مدفوعات لشراء اصول ثابتة
(١٨ ١٩٧ ٥١١)	٨ ٢٧١ ١٧٤		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٥٨ ٧٦١ ٦٩٠	٣١ ١٢١ ٦٦٢		زيادة راس المال
٤٨ ٤٣١ ١٢٧			التغير في بنوك سحب علي المكشوف
(٣٣٠ ٠٠٠)			التغير في القروض طويلة الاجل
١ ٤١٠ ٢٨١			تدعيم احتياطي قانوني
١٠٨ ٢٧٣ ٠٩٨	٣١ ١٢١ ٦٦٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٠٩ ٩٣٣ ٤٧٥	(١٦ ٦٩٤ ٤٧٤)		صافي التغير في النقدية و ما في حكمها خلال الفترة
١٥ ٩٨٥ ٥٠٩	١٢٥ ٩١٨ ٩٨٤		النقدية و ما في حكمها في بداية العام
١٢٥ ٩١٨ ٩٨٤	١٠٩ ٢٢٤ ٥١٠	(٧)	النقدية و ما في حكمها في نهاية العام

* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزء متمم للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي





شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

- تأسست شركة العبور للاستثمار العقاري " شركة مساهمة مصرية " وفقا لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و تم قيدها في ادارة السجل التجارى بمدينة القاهرة تحت رقم (٢٨٦٤١٦) بتاريخ ١١/١٢/١٩٩٤ و اسهم الشركة مقيدة ببورصة الاوراق المالية.
- مدة الشركة ٢٥ عاما تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجارى و المركز الرئيسى للشركة و محلها القانونى فى محافظة القاهرة و يجوز لمجلس الادارة ان ينشئ فروعاً او مصانع او مكاتب او توكيلات او منافذ توزيع فى مصر او فى الخارج.
- بتاريخ ١٠/٠٧/٢٠١٩ تم تجديد مدة الشركة ٢٥ عاما أخرى تبدأ من ١٠/١٢/٢٠١٩ حتى ٩/١٢/٢٠٤٤.
- تم قيد الشركة في سجل تجارى الهيئة الاقتصادية لقناة السويس برقم ٣٤ بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧.
- تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الادارة المنعقد في ١٠ مارس ٢٠٢٤

الغرض من الشركة:

- القيام بأعمال المقاولات المتكاملة فى مجال مشروعات الاسكان و التعمير و المباني العامة لحسابها او للغير.
- شراء الاراضى و تقسيمها و بيعها و ما يستلزم ذلك من اعمال المرافق و البنية الاساسية.
- اقامة المشروعات الصناعية و الترفيهية و السياحية لحسابها او لحساب الغير .
- اقامة المشروعات السكنية و بيع وحداتها او تاجيرها لحسابها او لحساب الغير .
- انشطة الاستيراد و التوكيلات التجارية و التوريدات العمومية. كما يجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك باى وجه من الوجوه مع الشركات و الافراد و غيرها و التى تزاوّل اعمالاً شبيهة باعمالها او التى قد تعاونها فى تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج كما يجوز لها ان تندمج فى الهيئات سالفة الذكر او تشتريها او تلحقها بها و ذلك طبقاً لاحكام القانون و لائحته التنفيذية.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

ب- أسس القياس

أعدت القوائم المالية طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

ج- عملة التعامل والعرض

تم عرض القوائم المالية بالجنيه المصري ولا توجد معاملات بالعملة الأجنبية.

د- استخدام التقديرات والحكم الشخصي

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

٣- أهم السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية :-

٣-١ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف الساريه وقت التعامل. وفي تاريخ المركز المالي يتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف الساريه في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن إعادة التقييم بقائمة الدخل.

٣-٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

٣-٢-١ الاعتراف والقياس

- يتم إثبات الأصول الثابتة المملوكة والتي يحتفظ بها لاستخدامها في الخدمات أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتظهر الأصول الثابتة بالميزانية بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك ، والخسائر المجمعة الناتجة عن الإنخفاض في قيم الأصول " Impairment " (٣-٥)، هذا وتتضمن تكلفة الأصل كافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل واللازمة لتجهيزه إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في الغرض الذي قررت الإدارة اقتناء الأصل من أجله وفي موقعه.
- عندما يتكون الأصل من مجموعة من المكونات الرئيسية التي تختلف أعمارها الإنتاجية، يتم اعتبار كل من هذه المكونات أصلاً بذاته.
- يتم تسجيل الأصول في مرحلة الإنشاء للإنتاج أو للإيجار أو للأغراض الإدارية بالتكلفة مستنزلاً منها الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة، وتتضمن التكلفة أتعاب المهنيين وكافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل. هذا ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من إعدادها للإستخدام في الغرض المحدد لها.
- بالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخليا تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة و التكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلي الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إنشاؤها من أجله. وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الاصول .

٣-٢-٢ النفقات اللاحقة على الاقتناء

- يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد إستبعاد تكلفة المكون المستبدل وذلك عند تكبد الشركة لتكلفة الاحلال وبشرط ان يكون من المحتمل تدفق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون وأن يمكن قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. وفيما عدا ذلك فإن كافة النفقات الاخرى يتم تحميلها بقائمة الدخل كمصروف عند تكبدها.

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت حيث تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية مطروحا منها مجمع الإهلاك بالإضافة إلى الخسارة الناتجة عن الاضمحلال، (فيما عدا الأراضي حيث لا يتم إهلاكها):
وفيما يلي نسب الإهلاك المطبقة لكل بند من بنود الأصول الثابتة:

النسبة	الأصل
%٢	مباني وإنشاءات
%٢٠	آلات ومعدات
%٢٠	سيارات ووسائل نقل
%٢٠	أثاث و مفروشات
%٢٠	أجهزة و معدات مكتبية
%٢٥	خشب وقمط وحديد
%٢٥	مباني مؤقتة بالموقع
%٢٥	تحسينات مباني مؤجرة

ولم تظهر لنا أية مؤشرات أو دلائل تبين وجود خسائر اضمحلال في قيمة هذه الأصول طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣١)

٣-٣ العملاء والمدينون

يتم تسجيل العملاء والمدينون وأوراق القبض بالقيمة الفعلية مخصوما منها المخصص المناسب للمبالغ التي من المتوقع عدم تحصيلها ويتم تبويبها ضمن الأصول المتداولة.

بالنسبة لعملاء الاستثمار العقاري فقد تم إثبات تحميل العميل بقيمة الوحدة التي تخصصه بعد خصم مقدم الحجز وذلك وفقاً لما ينص عليه العقد ويتم سداد المتبقي عليه من قيمة الوحدة شهرياً أو ربع سنوي وذلك وفقاً للعقد المبرم بين الشركة والعميل.

أما فيما يخص عملاء المقاولات فقد تم التعامل مع العملاء بناء على ما يرد إلى الشركة من مستخلصات وتم إثبات المستحق للشركة بعد خصم التأمين وذلك وفقاً للعقد المبرم بين الشركة والعميل .

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتضمن أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع تحت الطلب التي لها تواريخ استحقاق لمدة لا تزيد عن ثلاث شهور من تاريخ الشراء .

٣-٥ المخزون

- تم تقييم المخزون على أساس التكلفة اوصافي القيمة البيعية ايها اقل وتم تحديد صافي القيمة البيعية على اساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادية مخصوما منه التكاليف التقديرية اللازمة للالتزام واي تكاليف أخرى لازمة لاتمام عملية البيع.
- تم ادراج الوحدات التامة وغير المباعة ضمن المخزون طبقا للاس المطبقة خلال الاعوام السابقة.

٣-٦ الاعمال تحت التنفيذ

تم حصر التكاليف التي تم انفاقها على اي من مشروعات الشركة وادراجها كأعمال تحت التنفيذ والتي تتضمن كل النفقات المرتبطة مباشرة بتجهيز الاصل للغرض المخصص من اجله يتم اضافة الأعمال تحت التنفيذ الي بند المخزون - ضمن الأصول المتداولة - عندما تصبح مستكملة وجاهزة.

٣-٧ الاستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجاراً تشغيلياً) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة "Impairment" (٣-٨) ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الإستثمارات في تاريخ الميزانية إلا إذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأي من هذه الإستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

٣-٨ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يتطلب تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الإلتزام و يمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود و المخاطر المتعلقة بالإلتزام إذا كان ذلك ملائماً.

هذا ويتم مراجعة رصيد المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

يتم إثبات الدائون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة حيث يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن الخدمات والمواد المستلمة.

٣-١٠ تحقق الإيراد

تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصري ٤٨:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأة بالتزام الأداء:

تفى الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، إذا تم استيفاء احد المعايير التالية: -

(أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

(ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.

(ج) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات على مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عندما تستوفى الشركة التزاماً بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبنياً على العقد على مبلغ مقابل العقد الذي تم الحصول عليها من الأداء، عندما يتجاوز مبلغ مقابل العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدّمة من العميل (التزام العقد).

تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه احتمال بتدفق منافع اقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

إن تطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٨ يتطلب من الإدارة استخدام الأحكام التالية: -

إستيفاء التزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيرادات، قدرت الشركة أنه وبناءً على الإنفاقية المبرمة مع العملاء فإن الشركة لا تنشأ أصلاً له استخدام بديل للمجموعة وعادة ما يكون لديها حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

وفي هذه الظروف تقوم الشركة بإثبات الإيرادات على مدى زمني، وإذا لم يكن ذلك هو الحال، فيتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن بالنسبة لبيع البضاعة، تثبت الإيرادات عادة عند نقطة من الزمن.

تحديد أسعار المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلق في اتفاقياتها مع العملاء، وعند استخدام هذا الحكم، تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصم أو الغرامات أو وجود أي مكون تمويل هام في العقد أو أي مقابل غير نقدي في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء التزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.

بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٨ أدى إلى ما يلي:

توزيع سعر المعاملة لإلتزام الأداء في العقود مع العملاء

إختارت الشركة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء بحيث يتم الإعراف بالإيرادات على مدى زمني، تعتبر الشركة إن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء، توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود أو المدخلات لإستيفاء إلتزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الإلتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشتمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

١١-٣ الاحتياطي القانوني

تم تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة ٥٪ من الأرباح وفقاً للقانون، ويوقف هذا الاقتطاع إذا بلغ مجمع الاحتياطي قدراً يوازي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر وما زال رصيد الاحتياطي أقل من ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر.

١٢-٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل والمصروفات العمومية والإدارية وأي مصروفات أخرى طبقاً لمبدأ الاستحقاق المحاسبي ويتم إدراج تلك المصروفات ضمن قائمة الدخل وذلك في العام الذي تحققت فيه تلك المصروفات.

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس الفترة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

أ-ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام ، أما إذا كانت الضرائب التي سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل وتقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها الي (استردادها من) الإدارة الضريبية ، باستخدام اسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية او في سبيلها لان تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية ولا يتم عمل مقاصة للأصول والالتزامات الضريبية الا عند اسفاء شروط معينة

ب-الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الاساس المحاسبي للأصول والالتزامات والاساس الضريبي لتلك الأصول و الالتزامات.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا الاعتراف الاولي بالشهرة او الاعتراف الاولي بالأصل او الالتزام للعملية التي ليست تجميع الأعمال او لا تؤثر علي صافي الربح المحاسبي ولا علي الربح الضريبي (الخسارة الضريبية) او الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة علي توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور .

٣-١٤ المساهمة التكافلية في منظومة التأمين الصحي الشامل:

تقوم المساهمة التكافلية علي مبدأ التكافل الإجتماعي لتغطية علاج جميع المواطنين في جمهورية مصر العربية طبقا لما ورد بالبند (تاسعا) من المادة (٤٠) لقانون التأمين الصحي الشامل رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ والذي ينص علي أن المساهمة التكافلية تكون بواقع ٠.٠٠٢٥ (اثنين ونصف في الألف) من جملة الإيرادات السنوية للمنشآت الفردية وللشركات أيا كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له، والهيئات العامة الاقتصادية ولا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في تطبيق أحكام قانون الضريبة علي الدخل، ويتم تحصيلها وفقا للضوابط والاجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٥-٣ قائمة التدفقات النقدية وما في حكمها

تم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة ، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة النقدية بالخبزينة وتلك المودعة بالبنك والتي تتضمن حسابات جارية بالبنوك كما هو وارد بالإيضاح رقم (١٠)

١٦-٣ الأدوات المالية

تقوم الشركة بتبويب الأصول المالية على أساس قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقائمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، اعتماداً على نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية. ولا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولى التالية للتغيير في نموذج الأعمال .

تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية على أن يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستثناء الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية أخرى.

الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد:

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولياً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية أو إذا لم تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحول، على أن تعترف فقط كأصل أو التزام بالنتيجة عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي إما بالتخلص منه أو الغائه أو انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية عندما، فقط عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان واحد.

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تتابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

القروض والمديونيات:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأصول المالية المتاحة للبيع:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعند استبعاد هذه الأصول يتم إعادة تبويب الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الاخر سابقا الى الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر اذا تم تبويبه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الأخرى يتم قياسها أولاً بالقيمة العادلة مخصصاً منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية

٣-١٧ الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأصول المالية غير المبوية كمقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية تقوم الشركة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الأصل.

تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- أخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للمجموعة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.
- اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.

بالنسبة للاستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الإضمحلال الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة. وتعتبر الشركة أن الانخفاض بنسبة ٢٠٪ هام وإن مدة تسعة أشهر يعتبر مستمر

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الأصول منفردة أو على المستوى المجمع.

كل الاصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة على اضمحلال هذه الاصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الاصول المنفردة.

الاصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبيا يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة.

لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الاصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معا.

عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الارباح او الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الاصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة.

إذا انخفضت لاحقا قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الارباح او الخسائر.

الاصول المالية المتاحة للبيع

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الاخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الارباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الارباح او الخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر.

شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين مبنية كمتاحة للبيع في ايه فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية
بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الارباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في
الارباح او الخسائر.

لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الارباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوب
كمتاح للبيع في الارباح او الخسائر.

الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة لتحديد ما إذا كان هناك
مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد
تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الي حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو
مجموعات الأصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او
مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايهما أكبر،
القيمة الاستخدامية لأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل
الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل
او وحدة توليد النقد.

يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.
يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال في الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على
وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر
الاضمحلال الي المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم

يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

قامت الشركة بتحديد النموذج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية وهو تقدير مرجح بالاحتمالات لخسائر الائتمان.

تعترف الشركة بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لكل الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالي.

يتم قياس القيمة الحالية لجميع حالات الاضمحلال في قيمة النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمؤسسة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المؤسسة تحصيلها).

تتمثل المعطيات الرئيسية في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة في هيكل المتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة الناتجة عن التعثر
- التعرض الناتج عن التعثر

وتستمد هذه المقاييس عموماً من النماذج الإحصائية المطورة داخلياً والبيانات التاريخية الأخرى ويتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية حيث تقوم الشركة بتعديل تلك البيانات بعوامل الاقتصاد الكلي الرئيسية ذات الأثر على طبيعة نشاط المؤسسة مثل (معدل التضخم، معدل البطالة، الناتج المحلي الإجمالي،...)، فيما يلي تفاصيل هذه المقاييس:

المدخلات الإحصائية:

- احتمالية التعثر - هي تقدير احتمالية التعثر خلال نطاق زمني محدد
 - التعرض الناتج عن التعثر - هو تقدير التعرض في تاريخ التعثر المستقبلي، مع الأخذ بعين الاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير
 - الخسارة الناتجة عن التعثر - هي تقدير للخسارة الناشئة في الحالة التي يحدث فيها التعثر في وقت محدد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقرض، بما في ذلك من تحقيق أي ضمانات. يتم التعبير عنها عادة كنسبة مئوية من التعرض الناتج عن التعثر
- في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "اضمحلال ائتمانياً"، عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تشمل الأدلة التي تشير إلى اضمحلال الأصول المالية ائتمانيا البيانات القابلة للرصد:

- صعوبة ماليه كبيره للمقترض أو العميل
- انتهاك العقد مثل الاخفاق أو يكون متأخر السداد لفته أكبر من ٣٦٥ يوم وإعادة الهيكلة الخاصة بأداة الدين بواسطة المؤسسة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه او بأخرى، ومن المحتمل أن يدخل المقترض في إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالي أخرى .

- عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمه المركز المالي

- يتم خصم مخصص الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من اجمالي مبلغ القيمة الدفترية للأصول.
- اختارت الشركة عدم ادراج الحسابات الجارية بالبنوك عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة تطبيقا لقرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٢٣ .

اعدام الدين

- يتم شطب اجمالي القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه.

شركة الجور للإنشاء العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات التكملة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤- الأصول الثابتة (بالمصري)

الإجمالي	تصنيفات مبالغ مؤجلة	مبالغ مؤجلة بالمواقع	خشب و قطع و حديد	اثاث و مفروشات	اجزءة ومعدات مكتبية	سيارات و وسائل نقل	الالات و المعدات	مباني و التمامات	الأرضي
٤٩ ٤٤٧ ١٨٧	٤٨٣ ٥٠٦	٨١٦ ١٧٨	٢١ ١٢٢ ٣٣٦	١٧٣ ٨٤٩	٢ ٢٥٥ ٧٦٨	٢ ٩٧٩ ٦١٠	٢ ٥١٣ ٧٧٤	٥ ٢٧٥ ٦٦٦	١٣ ١٠٦ ٥٥٠
١١٧ ٨٨٣			١٧٨ ٥٥٩		٨٩ ١٧٣		٣٥٠ ١٥١		
٥٠ ١٥٥ ٥٧٠	٤٨٣ ٥٠٦	٨١٦ ١٧٨	٢١ ٨١٠ ٨٩٥	١٧٣ ٨٤٩	٢ ٤٢٤ ٩٤١	٢ ٩٧٩ ٦١٠	٢ ٨٨٣ ٩٢٥	٥ ٢٧٥ ٦٦٦	١٣ ١٠٦ ٥٥٠
٢١ ١٦١ ٢٤٠	٨٣ ٣٦٥	٦٦٤ ٩٧٤	١٤ ٤٢٠ ٥٩٤	١٦٨ ٢٢٤	١ ٣٠٦ ٥٤٧	٢ ٥٦٩ ٠٠٠	١ ٦٧٥ ٦٥٢	٢٦٢ ٩٧٤	
٣ ١٠١ ٨٥٥	٩٦ ٧٠١	٧٤ ٢٦٥	٢ ٠٧١ ٥٨٨	١ ٢٧٣	٣٥٢ ١٥٣	١٨١ ٤٩٨	٢٦٦ ٩٠٤	١٠٧ ٥١٣	
٢٤ ٢٦٣ ١٩٥	١٨٠ ٠٦٦	٧٣٩ ١٩٩	١٦ ٥٠٢ ١٨٢	١٦٩ ٥٠٧	١ ٦٥٨ ٧٠٠	٢ ٧٥٠ ٤٩٨	١ ٨٩٢ ٥٥٦	٣٧٠ ٤٨٧	
٢٥ ٨٠٢ ٣٧٥	٣٠٣ ٤٤٠	٧٧ ٤٢٩	٥ ٣٠٨ ٧١٣	٤ ٢٤٢	٧٧٦ ٢٤١	٢٢٩ ١١٢	٩٩١ ٣٦٩	٥ ٠٠٥ ١٧٩	١٣ ١٠٦ ٥٥٠
٢٨ ١٨٦ ٢٤٧	٤٠٠ ١٤١	١٥١ ٦٥٤	٧ ٢٠١ ٧٤٢	٥ ٦١٥	١ ٠٣٩ ٢٢١	٤١٠ ٦١٠	٨٥٨ ١٢٢	٥ ١١٢ ١٩٢	١٣ ١٠٦ ٥٥٠

صافي القيمة التقديرية في ٢٠٢٣/١/٢/٣١
صافي القيمة التقديرية في ٢٠٢٢/١/٢/٣١

شركة العيور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- أصول الغير ملموسة

تتمثل الأصول الغير ملموسة في قيمة العلامة التجارية المشتراه للنشاط

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٣/٠١/٠١
<u>جنيه مصري</u>	التكلفة في
.	٢٠٢٣/٠١/٠١
٧٤٥ ٥٣٩	الإضافات خلال الفترة
٧٤٥ ٥٣٩	اجمالي التكلفة في ٢٠٢٣/١٢/٣١
.	الإهلاك في ٢٠٢٣/٠١/٠١
(١٨ ٦٣٨)	إهلاك الفترة
(١٨ ٦٣٨)	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٣/١٢/٣١
٧٢٦ ٩٠١	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٣/١٢/٣١

٦- اعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٨ ٢٩٩ ١٦٧	-	عمارة ٧١ - التجمع الخامس
٨ ٣٣٠ ٨٠٦	-	عمارة ٧٣ - التجمع الخامس
٤ ٤٥٧ ١٥٢	٩ ٦٩١ ١٣٤	عمارة ٦ - التجمع الخامس
٣ ٥٦٥ ٨٠٢	٣ ٦١٤ ٥١٩	عمارة ٢٧ - التجمع الخامس
٣ ٣٩٤ ٦٣٠	٣ ٤٢٦ ٦٣٣	عمارة ٧٩ - التجمع الخامس
٣٩ ١٦٤ ٤١٥	٣٩ ٤٤٨ ٣٧٧	ارض الشيخ زايد
٦٧ ٢١١ ٩٧٢	٥٦ ١٨٠ ٦٦٣	

٧- العملاء (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٤ ٣٩٠ ٥١٩	٣١ ٢١٨ ٦٤٤	عملاء و أوراق قبض استثمار عقاري
١٢ ١٦٠ ٧٩٨	٦٢ ٨٤٨ ٥٩٥	عملاء المقاولات
٤٦ ٥٥١ ٣١٧	٩٤ ٠٦٧ ٢٣٩	
(٣ ٨٨٧ ٣٣٠)	(٥ ٠٣٤ ١٠٠)	يخصم: خسائر انتمائية متوقعة
٤٢ ٦٦٣ ٩٨٧	٨٩ ٠٣٣ ١٣٩	

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨- النقدية لدى البنوك والصندوق

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٢٠.٠٠٠.٠٠٠	البنك التجاري الدولي - ودائع لأجل
٦٤ ٦٨٩ ٤٩٧	١.٠٣٤ ٦٦١	بنك قطر الأهلي الوطني - حساب جاري
-	٢٥.٠٠٠.٠٠٠	بنك قطر الأهلي الوطني - اذون خزانة
٦ ٩٨٥.٠٢٦	٩ ٩٥٠.٦٠٠	البنك التجاري الدولي - حساب جاري
١٧ ١٦٦.٠٥٥	٢٥.٠٦١ ١٤٨	بنك الكويت الوطني - حساب جاري
١٠.٩٣٤.٠٠٠	٢٠.٩٣٤.٠٠٠	بنك الكويت الوطني - ودائع لأجل
٣ ٣٧٠.٣٦٠	٢ ٦٧٦ ٥٢٤	بنك البركة مصر - ودائع لأجل
٢٥٤ ٥٤٥	٣ ٤٦٨	بنك مصر - حساب جاري
٧٤ ٨٨٤		البنك الاهلي المصري - حساب جاري
١ ٢٩٠.٦١٨	١ ٧٩٤ ٨٠٨	بنك البركة مصر - حساب جاري
٦٠.٠٧٦	٦٠.٠٧٥	بنك التعمير والاسكان - حساب جاري
١٠.٩٠٢	٦ ٧٣٧	بنك مصر إيران - حساب جاري
٢٢.٠٣٠		بنك مصر إيران - الفيزا
٩٦٧ ٦١١	٢ ٢٢٠ ١٤١	بنك قطر الوطني - حساب جاري - دولار أمريكي
١٤ ٧٣٤	٣١ ٩٩٨	بنك التجاري الدولي - حساب فيزا
-	٧ ٤٢١	حساب فيزا سداد رسوم الحكومية
-	٢٢١ ١٠٣	بنك أبو ظبي الإسلامي
٧٨ ٦٤٦	٢٢١ ٨٢٦	النقدية في الصندوق
<u>١٢٥ ٩١٨ ٩٨٤</u>	<u>١٠٩ ٢٢٤ ٥١٠</u>	

٩- المخزون

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٨٥٥ ٢٥٤	٦٥٩ ٣٥٦	مخزون وحدات تجارية بالسنتر التجاري
٣ ٦٦١ ٢٨٧	١١ ٥٣٢.٠٠١	مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات
<u>٥ ٥١٦ ٥٤١</u>	<u>١٢ ١٩١ ٣٥٧</u>	

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- إيرادات مستحقة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٠.٥٠٠.٠٠٠	٥٤ ١٢١ ٩٨٥	إيرادات مستحقة - مستشفى الفيوم
٦.٠٠٠.٠٠٠	-	إيرادات مستحقة - تشطيبات الجازي الجديد
	٤٧ ٥٦٥ ٠٣٠	إيرادات مستحقة - مستشفى منفلوط
<u>٤٦ ٥٠٠.٠٠٠</u>	<u>١٠١ ٦٨٧ ٠١٥</u>	
	(١٠١٦٧٨٠)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٤٦ ٥٠٠.٠٠٠</u>	<u>١٠٠ ٦٧٠ ١٤٥</u>	

١١- مقاولون دفعات مقدمة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
-	١٢ ٠٧٥ ٣٨٧	شركة سكاى لاين
١ ٦٤٤ ١٥٨	٨ ٦٢٦ ٩٠٧	شركة اليوجرانتى-الومنيوم
-	٣ ٤٢٨ ٤٠٥	شركة الكترولتك للصناعات
٨١٣ ٧٤٢	١ ٦٦٥ ٩٣٤	شركة السويدى باور للكابلات
٣ ٠٣١ ٣١٦	٢ ٩٠٥ ٠٣٤	شركة كابيتال للمقاولات
-	٣ ٤٢٨ ٤٠٤	شركة الكترولتك للصناعات
-	٢ ٧١٤ ٤٨٥	شركة الحسان للمقاولات ت.خرسانة
-	١ ٠٤٨ ٦٨٤	شركة الطاقة للانظمة الكهربائية
-	٤ ٣٨٠ ٧٢٢	شركة الفجر ميديكال
-	١ ٣٤٥ ٦٨٣	الشركة المصرية للهواء - ايكاس
١ ٦٠٠ ٨٠٠	٨٩٠ ٥٤١	شركة المشرق للمقاولات
١ ٣٤٣ ٤١٨	٢٧ ٦٢٦ ٨٤٥	أخرون
<u>٨ ٤٣٣ ٤٣٤</u>	<u>٦٩ ٢٤٦ ٤٩١</u>	

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢- تأمينات لدى الغير

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٨ ٨٩٥	٨ ٨٩٥	تأمين أعمال - مبني اداري فيرست كرتون
-	١ ١٧٤ ٩٨٦	تأمين أعمال - الجازي عقد جديد B٢٩
١٨٢ ٨٢١	٣ ٣٨٨ ٤٣٠	تأمين أعمال - الجازي عقد D٤١
٧٢٤ ٢٢٣	٧٢٤ ٢٢٣	تأمين أعمال - عملية تبارك
٢ ٣٥٩ ٥١٠	٢ ٣٥٩ ٥١٠	تأمين أعمال - جيبس السويس
٧٢٧ ٥٣٢	٧٢٧ ٥٣١	تأمين أعمال - مسجد جامعة أكتوبر للعلوم
٢ ٧٦٣ ٥٢٢	٢ ٣٥١ ٠٦٠	تأمين أعمال - جامعة أكتوبر للعلوم
	٣٢٩ ٤٩١	تأمين أعمال - عمارة المالك جازي
٤ ٠٩٢ ١٣١	١٠ ٨٤٦ ٢٥٨	تأمين أعمال - مستشفى الفيوم
١ ٦٧٧ ٦٩٢	١ ٦٧٧ ٦٩٢	تأمين أعمال - الجازي إيجيبيت
-	٣ ١٢٣ ٨٧٨	تأمين أعمال - مستشفى منفلوط
٣٨ ٠٠٠	٣٨ ٠٠٠	تأمين ايجار المقر
١ ٨٥٨ ٨٢٩	٥ ٣٨٧ ٦٢٥	تأمين نهائي - مستشفى الفيوم
٨٥٢ ٥٥٥	٨٥٢ ٥٥٥	تأمين نهائي - مباني الجازي
١٤١ ٦٣٢	١٤١ ٦٣٢	تأمين نهائي - مباني عمارة ٢٨ جازي
١ ٣٦٠ ٦٧٠	١ ٣٦٠ ٦٧٠	تأمين نهائي - عقد خرسانة الجازي
<u>١٦ ٧٨٨ ٠١٢</u>	<u>٣٤ ٤٩٢ ٤٣٦</u>	
	<u>(٤٢١ ٩٧٠)</u>	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
<u>١٦ ٧٨٨ ٠١٢</u>	<u>٣٤ ٠٧٠ ٤٦٦</u>	

١٣- خطابات الضمان

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٥٥١ ٧٣٨	١٣٠ ٨٣٦	بنك مصر
٦٨٦ ٨٦٢	٦٨٦ ٨٦٢	بنك مصر ايران
٥ ٠١٣ ٤٩٥	.	بنك الكويت الوطني
-	٥ ٥٩٦ ٥٥٨	بنك أبوظبي الإسلامي
<u>٧ ٢٥٢ ٠٩٥</u>	<u>٦ ٤١٤ ٢٥٦</u>	

١٤- مدينون وارصده مدينه اخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢ ٢٤١ ٦٨٧	١ ٤٢٦ ٥٣١	مصرفات مقدمة
٢ ٠٧٨ ٨٠٦	٣ ٧٢٧ ١٨٤	ضرائب خصم من المنبع
٤١٦ ٠٥٩	٣٥٧ ٩٨٣	سلف الموظفين والعمال
٩٥ ١٩٢	٩٥ ١٩٢	ضرائب اضافة مشتريات
٥٤ ١٠٠	٤٩ ٥٢٦	العهد النقدي
٦ ٢١٧	١٥ ٦٠٣	ارصده مدينه اخرى
١ ٠٠٠	-	جهاز مدينة السويس
	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	اوراق قبض تحت التحصيل
<u>٤ ٨٩٣ ٠٦١</u>	<u>١١ ٦٧٢ ٠١٩</u>	

١٥- إستثمارات عقارية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٢١ ٤٢٢	١٢١ ٤٢٢	استثمارات عقارية
<u>(١٢١ ٤٢٢)</u>	<u>(١٢١ ٤٢٢)</u>	مخصص اضمحلال استثمارات عقارية
<u>٠</u>	<u>٠</u>	

١٦- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به مبلغ ٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه، و رأس المال المصدر و المكتتب فيه و المدفوع بمبلغ ٢٩ ٣٨٠ ٨٤٥ جنيه مصرى (تسعة و عشرون مليون و ثلاثمائة و ثمانون ألف و ثمانمائة خمسة و أربعون جنيه) بعد زيادته من ٢٢ مليون جنيه و ذلك بعد قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥م و الجمعية غير العادية بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥م و تم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على الزيادة فى ٢٢/٣/٢٠١٥ و قد تم تمويل الزيادة عن طريق الاكتتاب لقدامى المساهمين ، و رأس المال بعد الزيادة موزع على ١٦٩ ٨٧٦ ٥ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه للسهم الواحد.

تم زيادة رأس المال المصدر للشركة بمبلغ ٧ ٣٨٠ ٨٤٥ جنيه مصرى (فقط سبعة مليون و ثلاثمائة و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و خمسة و اربعون جنيه مصرى) و تاريخ التأشير بالسجل التجارى بتلك الزيادة هو ١٢/٧/٢٠١٥ . تم زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٥٨ ٧٦١ ٦٩٠ جنيه مصرى (ثمانية وخمسون مليون وسبعمائة واحد وستون ألفاً وستمائة وتسعون جنيه مصرى) ليصبح رأس المال الحالي ٥٣٥ ١٤٢ ٥٣٥ جنيه مصرى (ثمانية وثمانون مليون ومائة واثنين وأربعون ألفاً وخمسمائة خمسة وثلاثون جنيهاً لا غير) و تاريخ التأشير فى السجل التجارى ١٧/١/٢٠٢٢ و قد تم تمويل الزيادة عن طريق الاكتتاب لقدامى المساهمين، و رأس المال بعد الزيادة موزع على ١٧ ٦٢٨ ٥٠٧ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه للسهم الواحد.

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
سياسات وأهداف وأساليب إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط.

ويتولى مجلس الإدارة متابعة العائد على رأس المال والذي حددته الشركة بأنه صافي إيرادات النشاط مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين. لا توجد أية تغييرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال الفترة. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

١٧- الاحتياطات

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تجنب ٥٪ من صافي أرباح العام لحساب الاحتياطي القانوني ويجوز بناء على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العمومية للشركة وقف تجنب نسبة من الأرباح لحساب الاحتياطي القانوني إذا ما بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر، وكذلك فإن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع على المساهمين، وتستخدم الاحتياطات لدعم مركز الشركة المالي والمساهمة في التمويل الذاتي. تم تلبية علاوة الاصدار الى حساب الاحتياطي القانوني طبقاً لمتطلبات المادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات المساهمة (١٥٩) لسنة ١٩٨١.

١٨- قروض طويلة الاجل من المساهمين

يبلغ رصيد قروض طويلة الاجل من المساهمين ٥٦٥ ٤٣٥ ٨ جنيه مصري في ٢٠٢٣/١٢/٣١ وهي عبارة عن قروض بدون فائدة من أعضاء مجلس الإدارة.

١٩- بنوك سحب على المكشوف

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٥ ٤٣١ ١٢٧	١٢ ٢٩٢ ٤٥٣	البنك التجاري الدولي
-	٢٢ ٨٨٨ ٤٤٦	بنك قطر الأهلي الوطني
٣٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٤ ٣٧١ ٨٨٩	بنك الكويت الوطني
<u>٤٨ ٤٣١ ١٢٧</u>	<u>٧٩ ٥٥٢ ٧٨٨</u>	

٢٠- عملاء دفعات مقدمة

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٨٥ ٥٦٣ ٢٥٩	٥١ ٧٩٢ ٥٨٩	دفعة مقدمة - مستشفى الفيوم
٤٢ ٣٩٥ ١٨٢	١٩ ٨٢٩ ٣٣٨	دفعة مقدمة عقد جازي الجديد ٢٠٢٢
-	٣٨ ٤١٤ ٩١٠	دفعه مقدمة الجازي الجديد B٢٩
-	٨٠ ٣٩٧ ٥٠٨	دفعه مقدمة مستشفى منفلوط
<u>١٢٧ ٩٥٨ ٤٤١</u>	<u>١٩٠ ٤٣٤ ٣٤٥</u>	

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢١- إيرادات مؤجلة

تتمثل هذه الارصدة في قيم الوحدات التجارية والسكنية التي لم يتم تسليمها للعملاء .
٢٢- دائنون وارصدة داننة اخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٣٠٩ ٢٧١	١ ٤٥٠ ٦٥٢	اتحاد ملاك برج هيكل
٩٤٢ ٣١٥	٣ ٥٤٧ ٦٩٤	ضرائب الدخل المستحقة
٨٣٢ ٨٦٩	١ ٦٢٣ ٨٧٩	ضرائب خصم و اضافه
١٨٠ ٥٥٣	١٠٣ ٥٦٩	*اتحاد ملاك فيلات الحي الخامس
٢٠٤ ٣٠٤	٤٤ ٢٥٠	*اتحاد ملاك عمارات الجوهرة حي ٩
-	٣٧٤ ٢٣١	*اتحاد ملاك عمارة ٧١
-	٣٥٩ ١٩٠	*اتحاد ملاك عمارة ٧٣
٣١٠ ٩٤١	٣١٠ ٩٤٢	المستحق لجهاز تنمية مدينة العبور قطعة ٣١ بالعبور
٢٩٠ ٢٧٤	٤٣٨ ٩٢٣	*اتحاد ملاك السنتر التجاري
١٦٠ ٥١٧	١٦٠ ٥١٧	المستحق لجهاز تنمية مدينة العبور
١٠٠ ٠٠٠	٧٢ ٥٧٢	صندوق تدريب العاملين
٧٦ ٢١٦	٤١١ ٩٥٥	ضرائب كسب العمل
٣٥ ٧٠٠	٣٥ ٧٠٠	تأمين ايجارات للغير
٥١ ٠٠٨	١١٣ ٤٤٨	مصروفات مستحقة
١٥ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠	دائنو توزيعات أرباح
٤ ١٤٠	٢٠ ١٣١	ضرائب مهن حرة
٤ ٠٤١	-	دائنو توزيعات مكافآت مجلس الإدارة
١ ٤٠١ ٥٣٩	١ ٤٦١ ٨٩٩	دائنون متنوعون
٢٦٠	٢٦٠	ضرائب الدمغة
١٤٥ ٣٩٢	١ ٧٣٧ ٧٠١	ضرائب القيمة المضافة
٦١ ٦٢٠	٧٩ ٨٧٦	هيئة التأمينات الاجتماعية
٢ ١٠٠ ٠٠٠	١ ٣٥٠ ٠٠٠	دائنو العبور للتطوير العقاري
	٩٥٣ ٤٨٢	دائنو التأمين الصحي التكافلي (المساهمة التكافلية)
<u>٨ ٢٢٥ ٩٦٠</u>	<u>١٤ ٦٦٥ ٨٧١</u>	

* يتمثل رصيد اتحاد الشاغلين فى ما يتم تحصيله من العملاء تحت بند اتحاد الملاك وذلك بمشروعات قطاع الاستثمار العقاري حيث يتم ربط وديعه بها لحين عمل اتحاد ملاك واشهاره بالجهاز و بعد ذلك يتم تسليم المبالغ المحصله وفواندها الي مسنول اتحاد الملاك الذي تم اختياره من الملاك

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
(تابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٣- موردون ومقاولو الباطن وأوراق الدفع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٤ ٤٠٤	٢٤ ٢٦٣ ٥٦٧	أوراق الدفع
١٤ ٧٧١ ٠٧٧	٢٧ ٥٣١ ٢٠٣	مقاولو الباطن
<u>١٤ ٧٩٥ ٤٨١</u>	<u>٥١ ٧٩٤ ٧٧٠</u>	
		٢٤- المخصصات
<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	مخصص ضرائب
١ ٠٤٠ ٥٩٥		مخصصات أخرى
<u>١ ٥٤٠ ٥٩٥</u>	<u>٣ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	الرصيد

- تم تكوين هذه المخصصات في ضوء طبيعة مشروعات الشركة وكذلك في ضوء مطالبات مصلحة الضرائب ودراسة الديون المشكوك فيها من العملاء.

٢٥- ضريبة الدخل

من ٢٠٢٣/٠١/٠١	حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	
١٣ ٢٧٤ ٣٢٩		صافي ربح العام قبل الضريبة علي الدخل
		يضاف:
٩٥٣ ٤٨٢		المساهمة التكافلية
٢ ٥٨٥ ٦١٠		الاضمحلال في قيمة المدينون
١١١ ٠٠٠		بدلات حضور مجلس الإدارة
٣ ١٠١ ٨٥٥		الاهلاك المحاسبي
١٨ ٦٣٨		إستهلاك أصول غير مملوسة
٢ ٥٠٠ ٠٠٠		مخصصات
		يخصم:
٣ ٠٣٩ ٩١٥		الاهلاك الضريبي
١٨ ١٣٠		فروق اهلاك
١٧٠ ٢٤٥		أرباح فروق عملات اجنبية
١ ٠٤٠ ٥٩٥		مخصصات انتفي الغرض منها
٢ ٥٠٨ ٥٠٠		عوائد أذون خزانة
<u>١٥ ٧٦٧ ٥٢٩</u>		صافي الوعاء الخاضع للضريبة
<u>٣ ٥٤٧ ٦٩٤</u>		الضريبة علي الدخل

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تتابع) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦- المصروفات العمومية والإدارية

تم تحليل بند المصروفات العمومية والإدارية حسب الأنشطة على النحو التالي :

* إجمالي المصروفات العمومية والإدارية:

من ٢٠٢٢/٠١/٠١	من ٢٠٢٣/٠١/٠١	
حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦ ٩٤٦ ٣٢٢	٦ ٣٦٤ ٣٩٣	مصروفات عمومية وإدارية – الاستثمار العقاري
٩ ٠٠٦ ٨٧٤	١٦ ٢٨٣ ٥٧٨	مصروفات عمومية وإدارية – قسم المقاولات
<u>١٥ ٩٥٣ ١٩٦</u>	<u>٢٢ ٦٤٧ ٩٧٠</u>	الإجمالي

٢٧- نصيب السهم في الأرباح او(الخسائر)

يحتسب نصيب السهم الأساسي في أرباح الفترة بقسمة صافي أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة، وبالتالي فإن نصيب السهم في الأرباح كما يلي:

من ٢٠٢٢/٠١/٠١	من ٢٠٢٣/٠١/٠١	
حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	
٣ ٨٧١ ٤٧٤	٩ ٨١٥ ٠٦٩	صافي ربح الفترة (جنيه مصري)
١٧ ٦٢٨ ٥٠٧	١٧ ٦٢٨ ٥٠٧	عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>٠,٢٢</u>	<u>٠,٥٦</u>	نصيب السهم في صافي ربح الفترة (جنيه مصري / سهم)

٢٨- الأدوات المالية

- تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك كما تتضمن الالتزامات المالية المستحق لأطراف ذات العلاقة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى.
- لا تدخل الشركة في عمليات المشتقات لأغراض المتاجرة أو لتغطية المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفائدة.
- تتمثل المخاطر الأساسية من أنشطة الشركة في خطر الائتمان وخطر العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة.

أ- خطر الائتمان

- يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لالتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية.
- يعتبر ذلك الخطر منخفضا نظرا لقيام الشركة بدراسة العملاء قبل التعامل معهم كذلك عمل دراسة الخسائر المالية المتوقعة.

- يتمثل خطر العملات الأجنبية في خطر تذبذب قيمة الأدوات المالية كنتيجة للتغيير في أسعار صرف العملات الأجنبية.
- يعتبر هذا الخطر منخفضا حيث لا توجد اية التزامات بالعملات الأجنبية خلال العام.

ج- خطر سعر الفائدة

- يتمثل خطر سعر الفائدة في خطر تذبذب الأداة المالية كنتيجة لتغير سعر الفائدة السائد بالسوق.
- يعتبر هذا الخطر منخفضا حيث ان الشركة لديها توازن بين التسهيلات والأرصدة المستمرة بالبنوك.

د- القيمة العادلة للأدوات المالية

- تتمثل القيمة العادلة في القيمة التبادلية لأصل أو قيمة تسوية إلتزام بين أطراف لديهم الرغبة في التبادل وعلى بينة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة.
- تقارب القيمة الدفترية القيم العادلة للأدوات المالية الأخرى للشركة.

تقدير القيم العادلة

فيما يلي ملخص للطرق الرئيسية المستخدمة في تقدير القيم الحالية للأدوات المالية:-

المدينون والدائنون

تعكس القيمة الإسمية للمدينون والدائنون الذين تبلغ أعمارهم المتبقية أقل من عام واحد القيمة العادلة.

٢٩- الإلتزامات العرضية والارتباطات الرأسمالية

لا يوجد اية التزامات عرضية او ارتباطات رأسمالية علي الشركة.

٣٠- الموقف الضريبي

أ- ضريبة أرباح شركات الاموال

تم حساب الضريبة طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي بصفة منتظمة فى المواعيد القانونية و تقوم الشركة بسداد التزاماتها الضريبية من واقع تلك الاقرارات حتى تاريخه. تم فحص السنوات من بداية النشاط و حتى عام ٢٠١٢ و تم الربط و السداد. فى تاريخ اعداد القوائم المالية جارى فحص السنوات ٢٠١٣-٢٠١٩ .

ب-ضريبة كسب العمل

تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية فى المواعيد القانونية و سداد المستحق و بصفة منتظمة حتى تاريخه. تم فحص ضريبة كسب العمل حتى سنة ٢٠١٩م و تم سدادها و تسويتها.

ج-الضريبة على القيمة المضافة

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية فى المواعيد القانونية و سداد المستحق من واقع الاقرارات و بصفة منتظمة حتى تاريخه. تم فحص الشركة حتى نهاية ٢٠١٦ و تم سداد الفروق الناتجة عن الفحص و تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية فى المواعيد القانونية و سداد المستحق و بصفة منتظمة.

د-الخصم تحت حساب الضريبة:

تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية فى المواعيد القانونية و سداد المستحق و بصفة منتظمة.

٣١- أرقام المقارنة

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضروريا لتتوافق مع التغيرات فى العرض المستخدم فى العام الحالى.