

شركة الشمس للإسكان والتعمير

Al-Shams Company for Housing and Urban Development



القوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات

رقم الصفحة

- | | |
|----------|---|
| ١ | ١ . قائمة المركز المالي . |
| ٢ | ٢ . قائمة الدخل . |
| ٣ | ٣ . قائمة الدخل الشامل . |
| ٤ | ٤ . قائمة التغير في حقوق الملكية . |
| ٥ | ٥ . قائمة التدفقات النقدية . |
| (٣٤ - ٦) | ٦ . الإيضاحات المتممة للقوائم المالية . |

قائمة المركز المالي في 2024-12-31

2023-12-31	2024-12-31	رقم الإيضاح	بيان
<u>الأصول</u>			
<u>الأصول غير المتداولة</u>			
2 941 168	2 976 525	(4)	الأصول الثابتة (بالصافي)
23 567	14 062	(6)	أصول غير ملموسة - بالصافي
1 150 021	1 124 623	(5)	إستثمارات عقارية، بالصافي
69 149	69 149	(7)	إستثمارات مالية محتفظ بها
7 152 520	7 152 520	(8)	إستثمارات مالية متاحة للبيع
14 951 289	15 931 816	(9)	إستثمارات في شركات شقيقة
224 979 704	186 457 308	10-1	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
251 267 418	213 726 003		مجموع الأصول غير المتداولة
<u>الأصول المتداولة</u>			
165 830 498	132 435 323	(11)	عملاء شيكات مقطوعة، بالصافي
734 834 285	750 626 504	(12)	أعمال مشاركة
9 081 896	29 322 741	(13)	أعمال تحت التنفيذ
10 887 804	10 551 923	(14)	أعمال تامة بغرض البيع
51 089 630	69 393 295	10-2	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام، بالصافي
33 227 053	142 385 496	(15)	مدينون آخرون
1 127 023	1 127 023	(16)	مبالغ مستحقة على أطراف ذات علاقة
22 202 053	-	(17)	إستثمارات في أذون خزانة بالتكلفة المستهلكة
89 715 718	202 994 986	(18)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
1117 995 960	1338 837 291		مجموع الأصول المتداولة
1369 263 378	1552 563 294		إجمالي الأصول
<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>			
<u>حقوق الملكية</u>			
226 875 000	226 875 000	(19)	رأس المال المصدر والمدفوع
	22 687 500		تحت حساب زيادة رأس المال
324 603 858	339 681 188	(20)	إحتياطيات
(4 933 627)	(4 933 627)		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع
158 495 527	241 190 649		أرباح مرحلة
150 773 300	159 780 661		صافي ربح الفترة
855 814 058	985 281 371		مجموع حقوق الملكية
<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>			
326 784	388 537		إلتزامات ضريبية مؤجلة
140 878 184	182 235 746	20-1	أوراق دفع بعد أكثر من عام
141 204 968	182 624 283		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
<u>الإلتزامات المتداولة</u>			
24 267 309	13 374 849	(21)	مخصصات
144 546	6 264 671		موردون
34 698 067	29 026 192		دائنو توزيعات
197 398 597	243 209 873	(22)	دائنون آخرون
70 822 596	54 044 503	20-2	أوراق دفع خلال عام
41 250 930	37 203 190	(23)	ضريبة الدخل المستحقة
3 662 306	1 534 362		إلتزامات ضريبية
372 244 351	384 657 640		مجموع الإلتزامات المتداولة
1369 263 377	1552 563 294		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

المشرف على القطاع المالي

محاسب / أحمد سالم



الرئيس التنفيذي

محاسب / محمد أحمد جلال

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2024

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيان	رقم الإيضاح	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024
المبيعات وإيرادات النشاط	(24)	296 622 196	178 024 148
المبيعات وإيرادات النشاط		296 622 196	178 024 148
مجموع المبيعات وإيرادات النشاط			
يخصم :-			
تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط	(25)	67 630 683	9 659 668
مجموع الربح		228 991 513	168 364 480
يضاف / يخصم :-			
إيرادات أخرى	(26)	7 305 507	37 720 974
إيراد استثمارات في أوراق مالية بشركات شقيقة	(27)	3 358 078	1 453 027
إيراد استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع		2 278 441	7 724 351
فروق تقييم عملة		12 528	41 108
رد جزء من مخصص اضمحلال عملاء وأوراق قبض		-	4 398 243
رد جزء من مخصص قضايا		-	313 563
مصروفات إدارية وعمومية	(28)	(32 853 339)	(40 917 127)
مصروفات تسويقية	(29)	(9 683 635)	-
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(30)	(2 815 250)	(2 100 750)
إهلاك الأصول الثابتة		(1 002 666)	(838 611)
إهلاك الأصول العقارية		(25 399)	(25 398)
إهلاك أصول غير ملموسة		(9 505)	(9 505)
فوائد دائنة		6 444 977	26 261 117
مخصصات بخلاف الإهلاك		-	(4 711 806)
فوائد مدينة وتعويضات		(9 153 523)	-
المساهمة التكافلية		(790 054)	(628 062)
الإجمالي		(36 933 840)	28 681 124
صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل		192 057 673	197 045 604
ضرائب الدخل عن الفترة		(41 250 930)	(37 203 190)
الضريبة المؤجلة		(33 443)	(61 753)
صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل		150 773 300	159 780 661
نصيب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل	(31)	0.66	0.70

.الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

مستلم

قائمة الدخل الشامل
عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2024

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيان		من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024
صافى أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل		150 773 300	159 780 661
بنود الدخل الشامل الآخر		-	-
مجموع بنود الدخل الشامل الآخر		-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		150 773 300	159 780 661

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

الموافق

قائمة التدفقات النقدية
عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2024

(المبالغ بالجنه مصرى)		
من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024	بيان
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :-</u>
192 057 673	197 045 604	صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
		تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
1 002 666	838 611	إهلاك أصول ثابتة
25 399	25 398	إستهلاك الإستثمارات العقارية
9 505	9 505	استهلاك اصول غير ملموسة
9 153 523		فوائد مدينة واعباء تمويلية
(6 444 977)	(26 261 117)	فوائد دائنة
12 528	41 108	فروق تقييم عملة
-	(347 946)	ايراد اذون خزانه
(2 885 578)	(980 527)	تقييم استثمارات في شركات شقيقة
(19 980)		التغير في حساب الارباح المرحله
192 910 759	170 370 636	صافي الربح قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
		<u>التغيرات في بنود رأس المال</u>
43 535 361	33 395 175	عملاء شيكات مقطوعة
16 242 661	(15 792 219)	اعمال مشتركة
38 852 690	(19 904 964)	أعمال تامة بغرض البيع ، اعمال تحت التنفيذ
(61 709 685)	(88 139 578)	أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة
(22 202 053)		استثمارات في اذون خزانه
(16 394 238)	51 931 401	دائنون آخرون
(90 742 925)	24 579 469	التغير في أوراق الدفع
(54 735 540)	(41 250 930)	ضريبة الدخل المدفوعة
999 390	(2 127 946)	إلتزامات ضريبية
(9 153 523)		فوائد تمويلية مدفوعة
(2 934 457)	(10 892 460)	المستخدم من المخصصات
34 668 440	102 168 584	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار :-</u>
(1 385 893)	(873 968)	المدفوعات لتمويل شراء إضافات الأصول الثابتة
6 002 960	25 460 982	فوائد مقبوضة
34 938 380	22 550 000	مقبوضات اذون الخزانه
39 555 447	47 137 015	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-</u>
(36 856 030)	(35 985 222)	المسدد من توزيعات الأرباح
(36 856 030)	(35 985 222)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
37 367 857	113 320 377	صافي التدفقات النقدية خلال العام
(12 528)	(41 108)	فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية
52 360 389	89 715 718	النقدية وما في حكمها في بداية العام
89 715 718	202 994 987	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

م.س.م.

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 تشترك 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 ٣١ ديسمبر من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٤ / ٢ / ٢٠٢٥ .

٢. أسس إعداد القوائم المالية

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

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على قيم الأصول والإلتزامات والإفصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية ، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفتراضات تعد في ضوء أفضل المعلومات المتاحة للإدارة حول الأحداث والمعاملات الجارية إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والإفتراضات بصفة مستمرة ويتم الإعتراف بأى فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق في هذه الفترة والفترات المستقبلية.

٢.٤. قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.

في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أى طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣.١ إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية

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

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

٣.٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

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

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

٣.٣ - الأصول غير الملموسة

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

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

٣.٤. المشروعات تحت التنفيذ

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

٣.٥. إستثمارات في شركات تابعة

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

٣.٦. إستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك ، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠% ولا تزيد عن ٥٠% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها ، فيما عدا الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا . تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، علي ان يتم القياس 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 إدراج فروق إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية تحت التغير في القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع وذلك بدلا من طريقة التكلفة ويتم اثبات الاستثمارات المالية المتاحة للبيع الغير مسجلة بسوق الأوراق المالية أو التي لا يوجد تداول نشط عليها بالتكلفة .

٣.٨. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في قيمة العقارات (أراضي أو مباني أو كليهما) التي تم الحصول عليها ومحتفظ بها بغرض إعادة البيع للحصول على أرباح رأسمالية ناتجة عن التغير الموجب في القيمة العادلة أو لتحقيق عوائد أو كليهما معا ، وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأ وتشمل الأراضي المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد في الوقت الحاضر ويتم الإثبات الأولي لتلك الاستثمارات بالتكلفة - تكلفة الاقتناء- في تاريخ الاقتناء أو في تاريخ التبادل .

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

العمر الإنتاجي (سنة)

بيان الاصل

٥٠

مباني وإنشاءات

ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية اي عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيها في المستقبل القريب أو لتطويرها أو إعادة بيعها ضمن النشاط المعتاد للشركة علي أن يتم القياس اللاحق لتلك الاستثمارات العقارية التي يتولد عنها إيرادات في نهاية كل فترة مالية بالتكلفة مخصصا منها مجمع الاهلاك متضمنا مجمع خسائر اضمحلال القيمة ، وطبقا لنسب الاهلال التي حددتها الادارة لكل نوع من تلك الاستثمارات ، علي أن 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 القيمة والتكلفة المباشرة وغير المباشرة للأراضي المخصصة للشركة لمباشرة النشاط المعتاد والرئيسي للشركة وسواء تم البدء في اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الاعمال الانشائية واعمال المرافق والتكاليف غير المباشرة الاخرى المرتبطة باعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها محددات الاعتراف بالإيرادات 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 معدده للبيع

تتمثل الوحدات التامه المعدده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركه بالانشائها قبل البدء في اعمال تسويقها او البدء في انشائها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع اجراءات تسويقها حيث يتم اثبات الوحدات التامه المعدده 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 المرحله حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع 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 بواقعه التسليم الفعلي لتلك الوحدات والتي تمثل نقطه انتقال السيطره للعميل على ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايها اقل.

٣,١١. أوراق القبض

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

٣,١٢. الاستثمارات في أذون الخزانه

يتم تقييم أذون الخزانه طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليها الفائده المستحقه 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 حكمي أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد

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

٣,١٥. دائنوا شراء أراضي

يتمثل بند دائنوا شراء الأراضي في قيمة الالتزامات المحددة المقدار والمحددة تواريخ الاستحقاق والتي التزمت بها الشركة مقابل الحصول على أراضي لمزاولة نشاطها الرئيسي ويتم الاعتراف الاولي لتلك الالتزامات بالقيمة العادلة للأصول المستحوذ عليها على ان يتم القياس اللاحق لتلك الالتزامات في تاريخ اعداد القوائم المالية باتباع اسلوب التكلفة المستهلكه وباستخدام سعر الفائدة الفعلي او سعر الفائدة السائد

٣,١٦. التزامات استكمال مرافق

تتمثل التزامات استكمال مرافق في قيمه الفرق بين تكاليف المرافق التقديرية وبين التكاليف الفعلية للمرافق الخاصة بالوحدات المتعاقد عليها خصما من الإيرادات المحققة من إيرادات التطوير العقاري للوحدات المتعاقد عليها

٣,١٧. تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو انتاج الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة وتحملها على تكلفة تلك الأصول وتتوقف رسملة تلك الفوائد والعمولات إعتباراً من تاريخ صلاحية تلك الأصول للإستخدام.

هذا ويتم تحميل تكلفة الاقتراض 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 الاقتراض 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 الاقتراض.

٣,١٨. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

٣,١٩. الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

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

٣,٢٠. الاحتياطات

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

أما باقي الاحتياطات فيتم تكوينها طبقاً لاحتياجات الشركة التمويلية وبناءً على قرار الجمعية العامة .

٣,٢١. الإيراد

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

- تحديد العقد .

- تحديد التزامات الاداء .

- تحديد سعر المعاملة .

- توزيع سعر المعاملة علي التزامات الاداء في حل ان عقد العميل يشمل 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 تحسين اصل

ت- لا يترتب علي اداء الشركة انشاء اصل ليس له استخدام بديل وللشركة حق واجب

التنفيذ في تحصيل مقابل الاداء المكتمل في تاريخه

- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن إذا لم يكن الوفاء بالتزامات الاداء يتم علي مدارزمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الاداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل فيها العميل علي السيطرة علي الاصل - وتوجيه استخدام الاصل - والحصول علي ما يقارب جميع المنافع المتبقية في هذه الحالة يجب علي الشركة ان تعترف بالإيراد لانها قامت بالوفاء بالتزامات الاداء وجود مكون تمويلي هام
- يتم تعديل قيمة المبلغ المتعهد به - القيمة التعاقدية ليعكس اثار القيمة الزمنية للنقود اذا كان العقد يتضمن مكون تمويلي هام

٣,٢٢. تحقق الإيراد :

أ - مبيعات العقارات والأراضي :

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والخدمية والأراضي المتعاقد عليها إنتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيالات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أونص 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 و خصم تعجيل السداد النقدي للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي إنتقلت السيطرة عليها للعملاء .

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

وكذلك يتم اثبات الايراد من مشروع المشاركة بالعاصمة الادارية باثبات شيكات الحد الادني المضمون في تاريخ استحقاق الشيكات كإيراد وهي تمثل قيمة ٦٠ % من نصيب الشركة في مبيعات المشروع بناءا علي المقترح المقدم من المطور العقاري في بداية المشروع .

المكون التمويلي الهام :

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

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

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

ب - 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 الاستحقاق 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 الاعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه للشركة في تحصيل تلك التوزيعات .

ح - إيرادات أرباح راسمالية :

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

٣,٢٣. تكاليف الوحدات التامة

تتمثل تكاليف النشاط في قيمه والتكلفه المباشرة وغير المباشرة لكل من الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافه الى التكاليف الانشائية والمرافق والتكاليف غير مباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات حتى يتم تنفيذ الوحده المتعاقد عليها على ان يتم ادراج اجمالي تكلفه العقد والمتمثله في الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بقائمه الدخل (الارباح والخسائر) بالاضافه الي التكاليف الانشائية والتكاليف الاخرى حتي تمام التنفيذ لتلك الوحدات في , حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضب و تكاليف انشائية وتكاليف 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 الوحدة 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 ببندود 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 للمدشأة 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 إستخدام الأصل.

يتم قياس خسارة الإضمحلال المتعلقة بأصل مالى تم قياسه بالتكلفة المستهلكة - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بإستخدام سعر الفائدة الفعلى للأصل. يتم قياس خسائر الإضمحلال المتعلقة بأصل مالى متاح للبيع بإستخدام 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 التى تشترك في نفس خصائص خطر الائتمان.

ويتم الإعتراف بكافة خسائر الاضمحلال 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 الإعتراف بخسائر الإضمحلال المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التى تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل ويتم الإعتراف 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 الإعتراف 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 التى تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول، ويتم الإعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

تمثل 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

بإستخدام 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 الإعتراف بها.

٣,٢٧. قائمة التدفقات النقدية

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

٣,٢٨. الإلتزامات العرضية والإرتباطات

تظهر الإلتزامات العرضية والتي تدخل فيها الشركة طرفاً بالإضافة إلى 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 إحتساب النصيب الأساسى للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في 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 31 ديسمبر 2024
 (جميع المبالغ بالعملة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك)
 4- الأصول الثابتة - بالعملة -

بلغ إجمالي الأصول الثابتة في 2024-12-31 مبلغ 11,474,471 جنيه مصري، كما بلغ مجموع الإهلاك الخاص بها في ذلك التاريخ مبلغ 8,497,946 جنيه مصري، وبما يتركز كما يلي:-

بيان	أراضي	مباني	سيارات	مصادر	حاسب آلي	شيكات	كاميرات	أثاث ومعدات مكاتب	إجمالي
تكلفة الأصل في 2023-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 146 838		113 022	2 043 224	9 214 610
الإضافات خلال الفترة		302 192	4 347 918	165 000	696 550		70 839	1 074 170	6 656 669
الإستبعادات خلال الفترة		837	568 127		159 159	31 237	18 993	224 313	1 002 666
الرصيد في 2023-12-31	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 301 097	.	130 442	3 096 540	10 600 503
مجموع الإهلاك في 2023-01-01		17 169	494 855		445 388	.	40 610	1 798 057	2 941 168
إهلاك الفترة	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 301 097	160 898	130 442	3 096 540	10 600 503
الاضافات خلال الفترة					131 267	8 083		734 618	873 968
الإستبعادات خلال الفترة									
الرصيد في 2024-12-31	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 432 364	168 981	130 442	3 831 158	11 474 471
مجموع الإهلاك في 2024-01-01		303 029	4 916 045	165 000	855 709	31 237	89 832	1 298 483	7 659 335
إهلاك الفترة		837	333 726		162 180	33 750	11 681	296 437	838 611
إستبعادات وتحول خلال الفترة									
مجموع الإهلاك في 2024-12-31		303 866	5 249 771	165 000	1 017 889	64 987	101 513	1 594 920	8 497 946
صافي القيمة الدفترية في 2024-12-31	15 428	16 332	161 129		414 475	103 994	28 929	2 236 238	2 976 525

تتضمن الأصول الثابتة أصول مملوكة دفتريا بلغت تكلفتها 3,590,789 جنيه مصري (سيارات، حاسب آلي، أثاث، كاميرات) في 31/12/2024.

شركة الشمس الإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
 الإرضاءات المنعمة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
 (جميع الأرقام بالعملة المصرية مائة وثمانون ألفاً فقط)

5- الاستثمار العقاري

بلغ اجمالي استثمارات عقاري في 31-12-2024 ما قيمته 2,951,221 جنيه مصري، ويتألف كما يلي: كما يلي: مجموع اهلاك استثمار عقاري في ذلك التاريخ ما قيمته 1,826,598 جنيه مصري، ويتألف كما يلي

بيان	أراضي	مبانى	اجمالى
إجمالي التكلفة في 01-01-2023	629,333	2,321,891	2,951,224
محول من الانتاج التام			
محول للإنتاج التام			3
الرصيد في 31-12-2023	629,333	2,321,888	2,951,221
مجموع الإهلاك في 01-01-2023		1,775,801	1,775,801
إهلاك الفترة		25,399	25,399
إستبعادات			
مجموع الإهلاك في 31-12-2023		1,801,200	1,801,200
صافي القيمة الدفترية في 31-12-2023	629,333	520,688	1,150,021
إجمالي التكلفة في 01-01-2024	629,333	2,321,888	2,951,221
محول من الانتاج التام			7
محول للإنتاج التام			7
الرصيد في 31-12-2024	629,333	2,321,888	2,951,221
مجموع الإهلاك في 01-01-2024		1,801,200	1,801,200
إهلاك الفترة		25,398	25,398
إستبعادات وتحويل خلال الفترة			
مجموع الإهلاك في 31-12-2024		1,826,598	1,826,598
صافي القيمة الدفترية في 31-12-2024	629,333	495,290	1,124,623

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

6- برامج حاسب الى

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 14,062 جنيه مصري ، وبإياه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
47 526	47 526	إجمالي التكلفة أول المدة
-	-	الاضافات خلال الفترة
-	-	الاستبعادات خلال الفترة
47 526	47 526	الرصيد في 2024-12-31
14 454	23 959	مجمع الإهلاك في 2024-01-01
9 505	9 505	إهلاك الفترة
-	-	إستبعادات وتحويل خلال الفترة
23 959	33 464	مجمع الإهلاك في 2024-12-31
23 567	14 062	صافي القيمة الدفترية

7- إستثمارات مالية محتفظ بها

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 69,149 جنيه مصري ، وبإياه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
69 149	69 149	
69 149	69 149	الإجمالي

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

8- إستثمارات بأوراق مالية متاحة للبيع

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 7,152,520 جنيه مصري ، وبإياه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	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 وعدد 55074 سهم بسعر 10.25 للسهم الواحد

وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم التي تقدر بعشره أمثال لتلك القيمة وهذه الشركة تمتلك فندق شتاينجنيرجر الهرم امام المتحف المصري الكبير علي مساحة 40 ألف متر ، بتاريخ 11/6/2020 أقرت الجمعية العامة العادية للشركة توزيعات أرباح عن العام المالي 2019 وبلغ نصيب شركتنا في تلك الأرباح مبلغ وقدره 414199 جنيه وقد قررت الجمعية العمومية العادية بتاريخ 28/6/2021 عدم توزيع أرباح عن العام المالي 2020 وتحويلها الي الأرباح المرحله ، بتاريخ 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 وبتاريخ 2024-5-14 أقرت الجمعية العامة العادية للشركة عن العام المالي 2023 توزيع أرباح حيث بلغ نصيب الشركة مبلغ 7.724.351 مليون جنيها .

9- إستثمارات في شركات شقيقة

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 15,931,816 جنيه مصري ، وبإياه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
14 951 289	15 931 816	
14 951 289	15 931 816	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 والإحتياطيات 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 ، وتم زيادة الاستثمار بمبلغ 980527 جنيها عن العام المالي 2023 وتقيم إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنتج بطريقة حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع الأرقام بالعملة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 186,457,308 جنيه مصري ، وببانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31
151 171 061	167 672 731
393 240 115	325 314 892
544 411 176	492 987 623
(238 003 115)	(241 279 178)
(81 428 357)	(65 251 137)
224 979 704	186 457 308

الإجمالي

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بلود المركز المالي)

وهي عبارة عن قيمة شيكات آجلة تتمثل في الحد الادنى المضمون الخاص بمشروع المشاركة بالعاصمة الإدارية الجديدة مع المطور العقاري (شركة اوليف تري) والبالغ قيمتها 893.867.400 جنيهاً
عبارة عن الآتي :

611 685 000

شيكات آجلة تستحق بعد أكثر من عام

282 182 400

شيكات آجلة تستحق خلال عام

893 867 400

الإجمالي

* مع العلم بأن المطور العقاري لم يسدد عدد (3) دفعات متتالية من شيكات الحد المضمون عن 2024-6-30 / 2024-9-30 / 2024-12-31 والتي تقدر بمبلغ 157.361.400 مليون جنيهاً .

10-2 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 69,393,295 جنيه مصري ، وببانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31
32 628 189	55 699 364
64 216 178	65 054 830
96 844 367	120 754 194
(17 282 900)	(31 000 086)
(19 635 979)	(14 592 572)
59 925 488	75 161 536
(8 932 277)	(6 039 691)
50 993 211	69 121 845
5 332 772	7 243 522
(4 852 383)	(6 588 102)
480 389	655 420
(383 970)	(383 970)
96 419	271 450
51 089 630	69 393 295

عملاء مستأجرين (مخازن)*

يخصم المبالغ المعطاة بالارصدة الدافئة تخص العملاء مستأجرين

يخصم الاضمحلال في قيمة العملاء مستأجرين*

صافي العملاء مستأجرين

الإجمالي

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

11- عملاء شيكات مقطوعة

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 132,435,323 جنيه مصري ، وببانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31
169 047 375	134 146 543
(3 216 877)	(1 711 220)
165 830 498	132 435 323

بيان

عملاء قطع شيكات

يخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات

صافي قيمة العملاء قطع شيكات

بموجب العقد المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي 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 جاردنيا الشمس وكذلك عقد إتفاقيه خدمات تحصيل والذي بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقود المحافظ العقارية نيابة عن البنك

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

12- أعمال مشاركة

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 750,626,504 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

بيان

مشروع 21 عمارة مشاركة مع شركة ميراد العقارية بمشروع جاردينيا الشمس

2023-12-31	2024-12-31
3 010 380	2 473 023
50 000	1 923 098
(587 357)	(1 510 962)
2 473 023	2 885 159

رصيد 2024-01-01

إضافات

استيعادات

رصيد 2024-12-31

مشاركة مع شركة جي ارام للاستثمار العقاري

رصيد 2024-01-01

إضافات

استيعادات

رصيد 2024-12-31

	1 767 695
	1 767 695

مشروع العاصمة الإدارية "ORO"

رصيد 2024-01-01

إضافات

استيعادات

رصيد 2024-12-31

748 066 566	732 361 262
	19 224 731
(15 705 304)	(5 612 343)
732 361 262	745 973 650
734 834 285	750 626 504

الإجمالي

13- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 29,322,741 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

بيان

مشروع جاردينيا الشمس

مشروع جاردينيا (عدد 11 قطعة + مول)

رصيد 2024-01-01

إضافات

استيعادات

رصيد 2024-12-31

مشروع جاردينيا (المنطقة المركزية) :

رصيد 2024-1-1

إضافات

استيعادات

رصيد 2024-12-31

2023-12-31	2024-12-31
1 781 224	4 162 116
2 380 892	20 853 839
	(3 667)
4 162 116	25 012 288
4 591 580	4 919 780
328 200	1 158 368
	(1 767 695)
4 919 780	4 310 453
9 081 896	29 322 741

الإجمالي

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

14- أعمال تامة بغرض البيع (المخزون)

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 10,551,923 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2024-12-31	استبعادات	إضافات	2024-01-01	بيان
589 014			589 014	مشروع جاردنيا الشمس
449 086	(285 215)	269552	464 749	مشروع 22 عمارة " 2 وحدات "
749 343	(623 656)	67989	1 305 010	مشروع 72 عمارة " 2 وحدة "
2 600 000			2 600 000	مشروع 85 عمارة " 5 وحدة "
697 913	(2 641 497)	3 146 949	192 461	مشروع 72 عمارة " 2 وحدة "
811 528			811 528	مشروع 21 عمارة " 6 وحدة "
355 117			355 117	إسكان المعراج " 5 وحدات * "
12 615			12 615	مدينة نصر " جراج "
12 431			12 431	القبة " محل "
183 656			183 656	أكتوبر منخفض التكاليف (1 وحدة)
19 201			19 201	جراج الميرغنى
3 750 000	(1)	1	3 750 000	الإيموبيليا مخزن
	(300 006)	3	300 003	الإيموبيليا " محل أرقام 9 ، 10 وحدة (8) "
178 296			178 296	قصر النيل " وحدة (36-7-3-عدد 2 غرفة) "
113 723			113 723	عبد الخالق ثروت " 2 وحدة "
	(200 000)	200 000		كورنيش النيل " 2 مخزن "
30 000	(3)	30 003		94 ثروت الأورمان " 1 وحدة "
10 551 923	(4 050 378)	3 714 497	10 887 804	93 القصر العيني " 1 وحدة "

* إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانوني ما زالت متداولا 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) وبالفعل قامت الشركة ببيع بعض الوحدات بجلسة مزاد علنية بتاريخ 2024-9-23 .

15- مديونيات أخرى

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 142,385,496 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
2 228 139	2 228 138	محكمة عابدين وجنوب القاهرة *
229 595	229 595	مصرف مقدم
27 373 175	134 579 300	أرصدة مدينة متنوعة
795 831	721 726	تأمينات لدى الغير
1 650 558	1 442 642	دفعات مقدمة
-		عهد مستديمة
497 695	1 297 829	إيرادات مستحقة
452 060	1 128 062	ضريبة خصم منع
	758 204	تشيونات
33 227 053	142 385 496	الإجمالي

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

16- مبالغ مستحقة علي اطراف ذات علاقة

الشركة القابضة للتشييد والتعمير

1 127 023	1 127 023
1 127 023	1 127 023
22 550 000	
(347 947)	
22 202 053	

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2022-4-26 بالاجماع علي التصريح لمجلس الإدارة بابرام عقد معاوضة مع الشركة القابضة للتشييد والتعمير وذلك من خلال الحصول علي وحدات سكنية بمشروع العاصمة الإدارية مقابل حصصها 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 5-2022 بشأن تسوية مستحقات الشركة القابضة للتشييد والتعمير في أرباح عام 2020 .

17- استثمارات في اذون خزانة بالتكلفة المستحقة

القيمة الاسمية لاذون الخزانة
يخصم فوائد غير مستهلكة (خصم اصدار)

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

18- النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 202,994,986 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
-	-	الخزينة ، الشركة
-	-	الخزينة ، جاردنيا
5 401 835	8 824 079	حسابات جارية بالبنوك
84 313 883	194 170 907	ودائع لأجل بالبنوك
89 715 718	202 994 986	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 2024-12-31 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
15.86%	35 984 572	35 984 572	شركة مصر للتأمين
39.60%	89 845 306	89 845 306	صناديق وشركات و أفراد
100.00%	226 875 000	226 875 000	الإجمالي

20- الإحتياطيات :

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 339,681,188 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
73 088 253	80 626 918	قانوني
76 526 234	84 064 899	نظامي
543 535	543 535	رأسمالي
174 445 836	174 445 836	اخرى
324 603 858	339 681 188	

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع أرقام بالجنه المصري ما تم يذكر خلاف ذلك)

20-1 أوراق دفع بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 182,235,746 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
140 878 184	108 627 893	أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي
	37 819 368	شركة العاصمة الإدارية - إعادة تعامل
	35 788 485	جهاز مدينة 6 أكتوبر
140 878 184	182 235 746	الإجمالي

20-2 أوراق دفع خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 54,044,503 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
33 963 089	-	القسط الرابع من أرض مشروع العاصمة الإدارية
35 939 268	32 250 291	أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي
920 239	-	أوراق دفع تخص شركة التأمين الطبي الخاص بالعاملين
	21 794 212	شركة العاصمة الإدارية - إعادة التعامل
70 822 596	54 044 503	الإجمالي

21- المخصصات

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 4,711,806 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

الرصيد في 2024-12-31	رد لانتهاء الغرض	تدعيم	استخدام	الرصيد في 2024-01-01	بيان
9 974 899		4 711 806	(3 331 493)	8 594 586	مخصص ضرائب متنازع عليها
3 371 427			(11 959 210)	15 330 637	مخصص مطالبات
28 523	(313 563)			342 086	مخصص قضاي
13 374 849	(313 563)	4 711 806	(15 290 703)	24 267 309	الإجمالي

22- دائنون آخرون

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 243,209,873 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
4 863 869	6 355 722	تأمينات للغير
216 973	299 486	جاري هيئة تأمينات
15 400	4 830	دائنوا مطالب مستقطعة
19 501 791	16 996 243	تأمينات مقاولين وتعليقات أعمال
72 985 367	63 481 416	إستكمال أعمال لمشروع جاردنيليا الشمس
2 944 889	2 930 709	اتحاد ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصرف
64 150	64 150	تسجيل أراضي
79 491 415	133 201 460	مستحقات لجهات متنوعة
17 314 743	19 875 857	مقدمات وعرايين
197 398 597	243 209 873	الإجمالي

23- ضريبة الدخل المستحقة

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 37,203,190 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2023-12-31	2024-12-31	بيان
41 250 930	37 203 190	ضريبة الدخل المستحقة
41 250 930	37 203 190	الإجمالي

البهان

2023-12-31	2024-12-31	البيان
192 057 673	197 045 604	صافي الربح (الخسارة) قبل الضرائب
1 037 573	838 610	اهلاك محاسبي
1 538 250	919 500	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
790 054	628 062	مساهمة تكافئية
(2 903 434)	(9 503 950)	تكلفة معلا
349 103	230 810	تكلفة تمويل استثمار إيرادات معفاة
227 844	772 435	تكلفة تمويل استثمار خاصة بالتوزيعات
(1 186 208)	(1 113 066)	اهلاك ضريبي
(2 400)	(2 400)	إيرادات سندات إسكان
(2 278 441)	(7 724 351)	إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع
(3 358 078)	(1 453 027)	إيرادات شركات شقيقة
(2 934 457)	(15 290 703)	المستخدم من المخصصات
183 337 479	165 347 524	الوعاء الغاضبة للضريبة
41 250 930	37 203 190	ضريبة الدخل علي أساس 22.5%

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع الأرقام بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

24- المبيعات وأيرادات النشاط

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 178,024,148 جنيه مصري ، وبيان كما يلي:-

بيان

من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024
18 351 508	23 562 117
145 344 730	7 826 722
24 719 384	72 665 895
57 380 400	19 996 200
1 640 438	
247 436 460	124 050 934
30 238 691	21 028 144
7 323 634	18 549 605
9 180 720	9 621 765
486 261	514 457
3 179 698	4 417 095
50 409 004	54 131 066
297 845 464	178 182 000
(1 189 378)	(157 852)
(33 890)	
296 622 196	178 024 148

عمرات مؤجرة (7 وحدات - غرفتين)
جاردينيا الشمس 3 وحدات
جاردينيا الشمس (28 وحدة) مشروع مشاركة ميراد
مشروع العاصمة الإدارية. ORO
معراج

أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)
أرباح مبيعات من الفوائد التمويلية المؤجلة
إيجارات دائنة (إيجار جديد)
إيجارات دائنة (عقارات قديمة)
خدمات مؤداه متصلة بالنشاط

يخصم : مردودات مبيعات
يخصم : خصم مسموح به

الإجمالي

25- تكلفة المبيعات

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 9,659,668 جنيه مصري ، وبيان كما يلي:-

بيان

من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024
1 726 881	500 009
46 808 708	908 871
3 129 914	2 638 445
15 705 304	5 612 343
259 876	
67 630 683	9 659 668

عمرات مؤجرة (7 وحدات - غرفتين)
جاردينيا الشمس 3 وحدات
جاردينيا الشمس (28 وحدة) مشروع مشاركة ميراد
مشروع العاصمة الإدارية. ORO
مشروع المعراج

الإجمالي

26- الإيرادات الأخرى

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 37,720,974 جنيه مصري ، وبيان كما يلي:-

بيان

من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024
3 674 234	3 898 382
3 628 873	33 472 246
-	347 946
2 400	2 400
7 305 507	37 720 974

تعويضات وغرامات
* إيرادات متنوعة
إيراد أذون خزانة
إيراد سندات إسكان

الإجمالي

* وترجع الزيادة في قيمة الإيرادات الأخرى الي قيام الشركة بالاشتراك في التسهيلات المقدمة من شركة العاصمة الإدارية الجديدة بشأن إلغاء غرامات التأخير علي الأرض المملوكة للشركة بالعاصمة الإدارية الجديدة طبقا للمحكي العقد بين الشركة وشركة العاصمة الادارية المؤرخ بتاريخ 2024-06-13 ، والتي كانت معلاه بالسنوات السابقة بحساب الارصدة الدائنة .

27- إيرادات استثمارات أوراق مالية في شركات شقيقة

من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024
472 500	472 500
2 885 578	980 527
3 358 078	1 453 027

توزيعات أرباح عام 2023
تقييم استثمارات في أوراق مالية في شركات شقيقة
الإجمالي

بتاريخ // 2024 تم توزيع الك

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

28- مصروفات إدارية وعمومية

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 40,917,127 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024	بيان
17 443 927	23 253 782	أجور
1 952 839	2 596 036	تأمينات اجتماعية
1 612 054	3 648 121	مكافأة نهاية الخدمة
1 105 188	2 369 618	مزايا طبية
222 811	222 487	ادوات كتابية
395 000	585 000	وقود وزيوت
6 006 690	4 031 379	خدمة متنوعة
14 000	89 272	دورات تدريبية
652 378	587 566	رسوم قضائية وتنفيذ احكام
405 630	399 240	الهيئات (البورصة ، هيئة الإستثمار، مصر للمقاصة)
534 715	169 934	نقل واتصالات والخط الساخن
1 275 874	1 754 785	صيانة ، قطع غيار ومهمات
167 551	232 413	طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية
322 212	640 185	مياه وإنارة
742 470	337 309	ض عقارية
32 853 339	40 917 127	الإجمالي

29- مصروفات تسويقية

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024	بيان
9 414 552		* عمولات تسويق ، شركة بالس
230 000		عمولة تسويق ، وحدات بالعمارات القديمة
37 007		استشارات تسويقية وإعلانات
2 076		نصيب الشركة بإعلانات بمشروع جاردينا
9 683 635		الإجمالي

* تمثل قيمة عمولة التسويق لمبيعات عدد (95) وحدة بإجمالي قيمة بيعية 175,233,796 جنيه تخص شركة بالس كونتسالتيليس عن العام المالي 2023 .

30- روتب مقطوعة وبدلات مجلس الإدارة

بلغ رصيد هذا البند في 2024-12-31 مبلغ 2,100,750 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024	بيان
2 815 250	2 100 750	
2 815 250	2 100 750	الإجمالي

31- نصيب السهم من الأرباح

بلغ نصيب السهم الأساسي من أرباح الفترة بعد خصم الضرائب ما قيمته 0.7 جنيه مصري ، وفقاً للآتي :

من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2024 حتى 31/12/2024	البيان
150 773 300	159 780 661	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
226 875 000	226 875 000	عدد الأسهم
0.66	0.70	

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

32- 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 الموردين وبعض الدائنين والحسابات الدائنة. طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاوئها 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

مخاطر سعر الفائدة

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

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالجنبة المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

33- الموقف الضريبي :-

أولا ضريبة الأموال :

1. اعوام 98/99 حتى 2004 :

تم إنهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم الفصل في مامورية ضرائب كبار الممولين طبقا لمحضر اللجنة الداخلية عن السنوات 98/99 حتى عام 2002 وتم تحويل بند إيرادات اوراق مالية الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح الشركة عن هذه السنوات .

أقامت هيئة قضايا الدولة بقسم الضرائب جنوب القاهرة دعوي قضائية امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض علي قرار لجنة الطعن في بند إيرادات الاوراق المالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه و بتاريخ 9/7/2014 استأنفت هيئة قضايا الدولة علي الحكم الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعها بأحقيتها في الحكم المستأنف وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجات هيئة قضايا الدولة الي النقض في الحكم ، وتم الحكم برفض الدعوي وبهذا انتهى الخلاف عن هذه السنوات .

2. عام 2005 : 2009 يتم إنهاء 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 إنهاء 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 : تم فحص هذه السنوات والاعتراض علي نتيجة الفحص وهي منظورة امام اللجان الداخلية .

6- عام 2023 : لم يتم الفحص حتي تاريخه .

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 -2020 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

أعوام 2021 -2022 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

والجدير بالذكر ان الشركة قامت بالاشتراك في المنظومة الضريبية الموحدة للأجور والمرتبات وتم رفع التسوية الضريبية شهريا بداية من يناير 2023 حتي سبتمبر 2024 وسداد الضريبة طبقا للمنظومة .

ثالثا ضريبة دمغة النشر :

تم المحاسبة والسداد حتي عام 2014 .

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

تم فحص السنوات 2021-2022 وسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

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

خامسا ضريبة القيمة المضافة :

تم فحص ضريبة القيمة المضافة بداية من عام 2016 حتي شهر 11 لعام 2020 وقامت الشركة بسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

وتم فحص الشركة لأعوام 2021 ، 2022 الكترونيا من خلال المنظومة الضريبية وتم سداد فروق الفحص .

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالجنبة المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

34- 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 :

معييار 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- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية 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 الآخر منذ لحظة الاعتراف الأولى 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)

معييار محاسبة مصري جديد رقم (48) "الإيراد من العقود مع العملاء

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(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 أن 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 ويلغيه.
- 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 تأجير تمويلي.
- 3- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.
- 4- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوٍ 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 أثر 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.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالجنبة المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

35- أحداث هامة

36-1 مشروع العاصمة الإدارية ORO

- 1- استعرض مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير محضري لجنة متابعة المشروع المنبثقة من أعضاء المجلس وما صاحبها من توصيات بفسخ العقد لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة حالات الأخلال لبنود التعاقد وقد قام مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير بالموافقة على توصيات لجان المتابعة.
- 2- الأمر الذي ترتب عليه عادة الدخول في نزاعات قضائية متبادلة بين الشركة والمطور العقاري وقد قامت لجنة المتابعة بالتوصية برفع دعوى تحكيمية أمام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي استناداً لأحكام البندين التاسع عشر والرابع والعشرون من العقد الاساسي مع المطور العقاري .

36-2 سعر الصرف

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الأربعاء الموافق 6 مارس 2024 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى 27.25%، 28.25%، 27.75%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى 27.25%

36- أرقام المقارنة

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

الموقف القانوني

أولاً : القضايا المتداولة بالقطاع القانوني :-

عدد (٦٢) دعوي .

الدعوى الخاصة بشركة الشمس بيراميدز :-

الدعوي رقم ١٩٤٠٥ لسنة ٢٠٠٧ تعويضات جنوب القاهرة مقامة من الشركة ضد شركة الشمس بيراميدز والخاصة بالمطالبة بتعويض بمبلغ ٥٨٨٨٠٠٠ دولار أمريكي عن حق الشركة - الشمس للإسكان والتعمير - في ٥٨٨٨٠ سهم من أسهم شركة الشمس بيراميدز ، مع حفظ حقها في الأسهم الباقية والبالغ عددها ١١٢٠ سهم وحكم فيها بجلسة ٢٠٢٢/٣/٣١ بسقوط الحق بالتقادم الثلاثي وعدم قبول الدعوي الفرعية ، وهذا الحكم تم استئنافه ومقيد برقم ٦٦١٧ لسنة ١٣٩ ق وحكم فيه بجلسة ٢٠٢٣/٢/٢٢ في الاستئناف ٦٦١٧ بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى برفض الدعوتين الأصلية والمنظمة ومجدداً انعدام جواز نظرهما لسابقة الفصل فيها في دعوي الضمان الفرعية المبداه في الدعوي ١١٩٢٣ لسنة ٩١ ق وتأييد فيما عدا ذلك وفي الاستئناف ٧٧٨١ لسنة ١٣٩ ق برفضه بجلسة ٢٠٢٣/٢/٢٢

وتم عمل طعن بالنقض ومقيد برقم ١٢٢٥٢ لسنة ٩٣ ق بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٢ تم تقديم طلب بصفة مستعجلة لتحديد أقرب جلسة لنظر الطعن وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون عليه وإعادة الدعوي إلى محكمة استئناف عالي القاهرة لنظره بدائرة مغايرة مع إلزام المطعون ضدها - شركة الشمس بيراميدز بالمصروفات ، ولم يتم تحديد جلسة حتي تاريخه .

ثانياً : الأحكام التي تم تنفيذها خلال عام ٢٠٢٤ بعدد (١٣) حكم وبيانها الآتي :-

- ١- بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٤ تم التنفيذ الجبري واستلام الجراج الكائن بالعمارة رقم ٩٥ شارع السيد الميرغني بمصر الجديدة نفاذاً للحكم رقم ٩٧٠ لسنة ٢٠١٩ بإجازات شمال القاهرة الصادر ضد السيد / عبد الهادي كمال المهدي الصادر بجلسة ٢٠٢٢/١/١٨ والقاضي بطرد المدعي عليه من الجراج لعدم رغبة الشركة في تجديد العقد مرة أخرى .
- ٢- بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٣٠ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٩ بالدور الرابع بالعمارة رقم ١٢ بلوك ٢٥٠٠٩ بمشروع جاردينيا ٦ أكتوبر وذلك نفاذاً للحكم رقم ١٩٢٧ لسنة ٢٠١٨ مدني كلي ٦ أكتوبر الصادر لصالح الشركة ضد السيد / محمد عثمان منصور والصادر بجلسة ٢٠١٨/١١/٢٦ .
- ٣- بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٢٧ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني وذلك نفاذاً للحكم رقم ٢٩٩ لسنة ٢٠٢٠ بإجازات كلي جنوب القاهرة الصادر لصالح الشركة ضد الممثل القانوني لنقابة المهن الرياضية والصادر بجلسة ٢٠٢٤/٣/٣٠ .
- ٤- بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٤ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٧٠ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الاستئناف رقم ١٥٤٧٨ لسنة ١٣٩ ق بمحكمة استئناف عالي القاهرة الصادر لصالح الشركة ضد الممثل القانوني لشركة هليوبوليس للتجارة والصادر بجلسة ٢٠٢٣/٧/٩ .
- ٥- بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٤ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٢٣٧ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا وذلك نفاذاً للحكم رقم ١٢٢٨ لسنة ٢٠٢٣ مستعجل عابدين الصادر لصالح الشركة ضد الممثل القانوني لحزب الدستور بصفته والصادر الحكم فيها بجلسة ٢٠٢٤/١/٣ .
- ٦- بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٣ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ١٥ بالعقار رقم ٨ شارع الفلكي وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٣٤١ لسنة ١٣٩ ق استئناف عالي القاهرة الصادر لصالح الشركة ضد ورثة المرحوم / سعيد بدوي البستاوي والصادر الحكم فيها بجلسة ٢٠٢٣/٤/٤ بالإلغاء وانتهاء عقد الإيجار .
- ٧- بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٩ تم التنفيذ الجبري واستلام المسطح الكائن بالعمارة رقم ٦٣ بمشروع الشركة بحدائق القبة وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٣٤١ لسنة ١٣٩ ق استئناف عالي القاهرة الصادر لصالح الشركة ضد السيد / أشرف عبد الحميد أحمد والصادر بجلسة ٢٠٢٢/٢/٢٨ بقبول الدعوي الخاصة بفسخ عقد البيع الخاص بالمسطح .

- ٨- بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٩ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٨ بالعقار رقم ٩٤ ثروت الأورمان والتي كانت مستأجرة للمرحوم / سامي صادق الملا وتحرر محضر اتفاق بذلك .
- ٩- بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٣ تم الاستلام الودي للشقة رقم ٩٩٠ بالدور التاسع بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للمرحوم / محمود سامي بعد وفاة ابنته السيدة / سامية محمود سامي الممتد لها العقد قانوناً .
- ١٠- بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٩ تم الاستلام الودي للشقة رقم ٤٥ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني والتي كانت مستأجرة للسيد / محمد كامل عثمان بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٣/٥/٢٣ .
- ١١- بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٣ تم الاستلام الجبري للحكم للمحل رقم ٧ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني والذي كان مستأجراً للمرحوم / السيد المرشدي عبد الله وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الاستئناف رقم ٢٦٣٦ لسنة ١٣٨ ق استئناف عالي القاهرة .
- ١٢- بتاريخ ٢٠٢٤/ ١١ / ٤ تم الاستلام الودي للشقة رقم ٦٣٩ بالدور السادس بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للسيد / عبد الله محمد باحمدين .
- ١٣- بتاريخ ٢٠٢٥/ ١ / ٨ تم الاستلام الودي للشقة رقم ٩ بالعقار رقم ٣٢ شارع عبد الخالق ثروت والتي كانت مستأجرة الممثل القانوني لشركة رولان .

ثالثاً : الأحكام الجارية تنفيذها :-

- ١- الحكم رقم ٣٧١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات 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 تقديمها بإدارة تنفيذ الأحكام وأثناء التنفيذ قام المنفذ ضده بعمل إشكال في التنفيذ وحكم فيه بالرفض والاستمرار في التنفيذ بجلسة ٢٠٢٢/٧/٣١ وتم عمل استئناف للحكم وحكم فيه بالرفض والتأييد بجلسة ٢٠٢٢/١٠/٢٩ .
- وهناك طلب مقدم من مجلس الدولة باستتجار الوحدتين من جديد بعقد إيجار وتم عمل صيغة العقد متضمن القيمة الإيجارية الجديدة وإرساله لمجلس الدولة وجاري المتابعة .
- ٢- الحكم رقم ٣٠٨٣ لسنة ٢٠٠٩ مدني مستأنف شمال القاهرة الابتدائية الصادر بجلسة ٢٠١٨/٢/٢٤ ضد السيد / محمد علي حسين والقاضي بإلغاء 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 المشتره للمدعي عليه .
- تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها وقدمت الأوراق إلي إدارة تنفيذ الأحكام وقام المنفذ ضده بعمل إشكال في التنفيذ وحكم فيه بوقف تنفيذ الحكم لحين الفصل في الدعوي ١٢٣٠ لسنة ٢٠٢١ وهذه الدعوي قضى فيها بعدم الاختصاص بنظر الدعوي وتم استئنافها بالاستئناف رقم ١١٤٤٢ لسنة ٢٦ ق استئناف عالي شمال القاهرة ومحدد لنظره جلسة ٢٠٢٥/٥/٦ أول جلسة بعد الشطب من جلسة ٢٠٢٥/٢/١
- ٣- الحكم رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٢ مدني كلي الخانكة الصادر بجلسة ٢٠١٨/١/٣٠ ضد السيد / محمد عبد المنعم سليمان والقاضي بقبول الدعوي الخاصة بفسخ عقد البيع الابتدائي للمحل رقم ٣ بالعمارة رقم ٩ بمشروع الشركة بمدينة العبور ، وأصبح هذا الحكم نهائياً .
- تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم الإعلان بها وبتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٣ تم استخراج شهادة بعدم وجود اشكال وجاري استكمال إجراءات التنفيذ .
- ٤- الحكم الصادر في 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 المصلين .
- تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم واستلام مستندات التنفيذ وتم إعلان الحكم واستلامه وسداد رسم التنفيذ وتم عمل إشكال في التنفيذ وحكم فيه بالرفض والاستمرار في التنفيذ بجلسة ٢٠٢٣/١٢/٢٦ .
- تم سحب مستندات التنفيذ مرة أخرى وتحدد يوم ٢٠٢٤/٧/١٧ ميعاد للتنفيذ ، وتم تأجيل التنفيذ لحين عمل دراسة أمنية واستصدار توكيل خاص بالتنفيذ ، وتم تحرير توكيل وتحدد يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٤/٨/٦ ميعاد للتنفيذ وبذات اليوم تم إرجاء التنفيذ لانتهاء مواعيد العمل الرسمية ، وتحدد يوم ٢٠٢٥/٢/٤ ميعاد للتنفيذ وبذات اليوم تأجل التنفيذ للدراسة الأمنية وتم انتهاء الدراسة الأمنية وتحدد يوم ٢٠٢٥/٤/٦ موعد للتنفيذ .

٥- الحكم رقم ٢٢٦ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر لصالح الشركة ضد ورثة / نادية حسن إحسان كريم الدين فتحي والقاضي بجلسة ٢٠٢٢/١١/٢٩ بانتهاج العلاقة الإيجارية للشقة رقم ١٤ بالعقار رقم ٣٦ شارع المنصور محمد بالزمالك .

تم استئناف الحكم بالاستئناف رقم ١١٠٩ لسنة ١٤٠ ق استئناف عالي القاهرة وحكم فيه بجلسة ٢٠٢٣/٧/١٧ بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف .

٦- تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وكذا سحب جميع أوراق التنفيذ وتم تأجيل التنفيذ للدراسة الأمنية الحكم رقم ٣٤٧٦ لسنة ١٤٠ ق بمحكمة استئناف عالي القاهرة الصادر لصالح الشركة ضد ورثة المرحوم / محمد فؤاد سليم الحجازي استئناف الحكم الصادر في الدعوي رقم ٧٨٠ لسنة ٢٠٢٢ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٢/١٢/٢٩ والقاضي بعدم قبول الدعوي الخاصة بإخلاء المدعي عليهم من الوحدة رقم ٦١ بالعمارة رقم ٢٢ شارع عدلي لعدم سداد القيمة الإيجارية وحكم فيه بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بالإخلاء بجلسة ٢٠٢٣/٩/٦

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم والشقة وضع عليها شمع بمعرفة بنك ناصر الاجتماعي وجاري استكمال إجراءات التنفيذ .

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

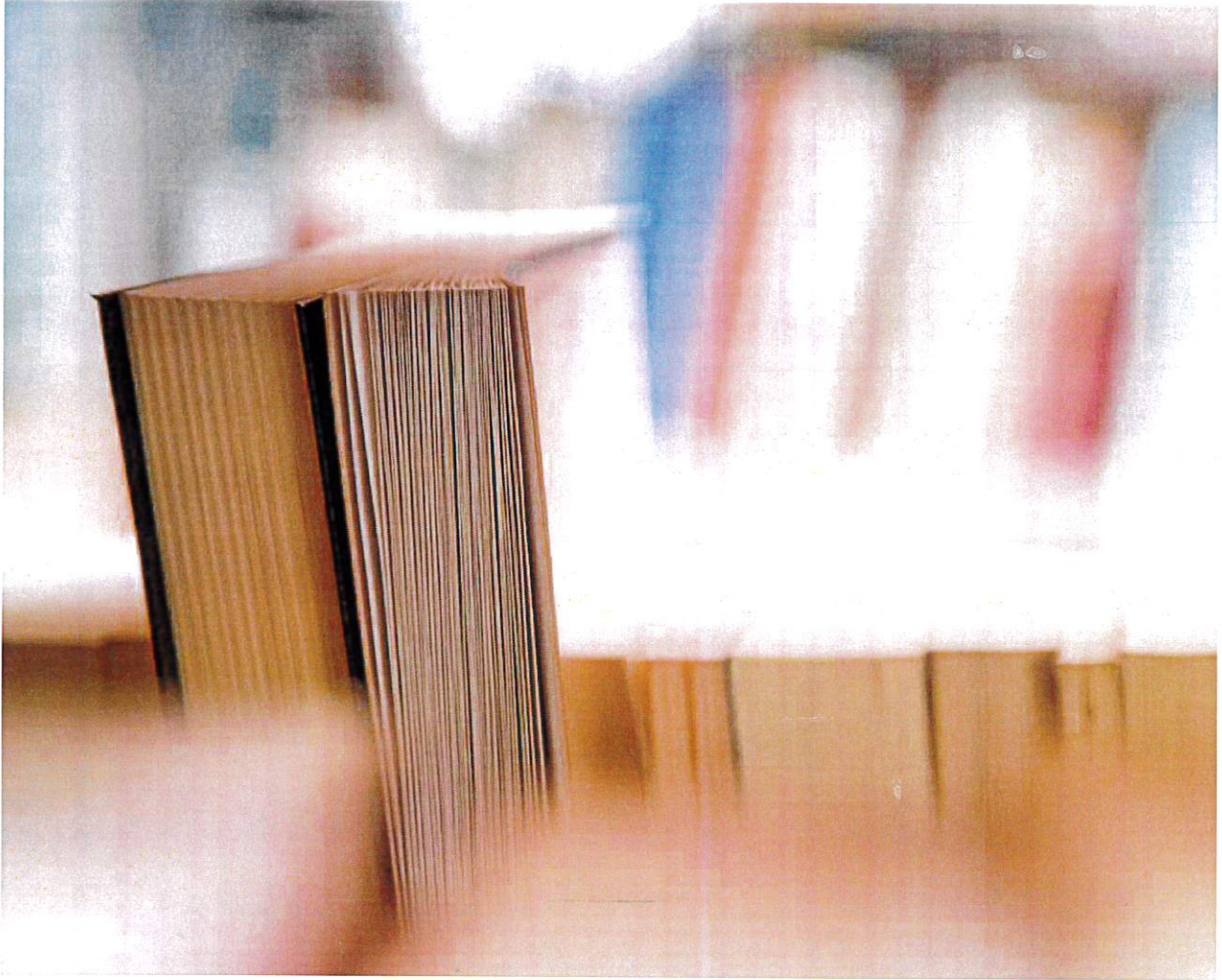
تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها وتأجل التنفيذ للدراسة الأمنية أكثر من مرة وبعد الانتهاء من الدراسة تم النزول للتنفيذ إلا أنه لم يتم سداد المبلغ المحكوم به وعليه تم حجز علي منقولات المنفذ ضده وتم عمل نشرة بيع والإعلان بها وتم إرجاء التنفيذ عدة مرات لعدم وجود مشتريين وجاري استكمال الإجراءات .

٨- الحكم رقم ٣٠٨٦ لسنة ٢٠١٤ مدني كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ضد الممثل القانوني لشركة الصباح للتنمية والقاضي بإلزامها بأن تؤدي للشركة مبلغ ١٠٠٠٠٠ 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 وتم تقديم الملف بإدارة تنفيذ الأحكام وتم تأجيل التنفيذ للدراسة الأمنية ويتم المتابعة لاستكمال الإجراءات .

٩- الحكم رقم ٦٥٩ لسنة ٢٠١١ تعويضات شمال القاهرة الصادر لصالح الشركة ضد ورثة الدكتور / حسني حافظ عبد الرحمن والقاضي في الدعوي الأصلية إلزام المدعي عليهم بمبلغ ١٢٧٣٠٠٠٠ جنيه مع خصم التعويض المحكوم فيه في الجنحة ٢١٢١ في الطلب العارض وطلب الإدخال رفض بجلسة ٢٠١٤/١٢/٢٩ كان هناك استئناف من قبل الورثة أولهما مفيد برقم ٧٩١ لسنة ١٩ ق والثاني برقم ٨٢٨ لسنة ١٩ ق بمحكمة استئناف عالي مأمورية شمال القاهرة وحكم فيهما بتأييد الحكم بجلسة ٢٠١٩ / ٤ / ٣

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها وتم تقديم طلب إلي السيد المستشار / مساعد وزير العدل للكسب غير المشروع لتنفيذ الحكم عن طريق جهاز الكسب غير المشروع تنفيذاً عقارياً وعلي كافة الأموال المنقولة لدي المحكوم ضدهم ، بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٣ تم الإعلان بالصيغة التنفيذية بمحضري تنفيذ القاهرة الجديدة وجاري استكمال الإجراءات .



تقرير مراقب حسابات الشركة

(مكتب زروق السلوي وشركاهم)

تقرير مراقب الحسابات إلى السادة مساهمي شركة الشمس للإسكان والتعمير - ش.م.م.

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضا عادلا وواضحا وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والمحافظة على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضا عادلا وواضحا خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأى على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التى تم إختيارها على الحكم الشخصى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى إعتباره 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 فى المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التى أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التى قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

زروق والسلاوى وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

تقرير مراقب الحسابات إلى السادة مساهمي
شركة الشمس للإسكان والتعمير - ش.م.م. - تابع

أساس الرأي المتحفظ

قامت الشركة بالتطبيق الاولي لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء) على العقود المبرمة مع العملاء اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٢ ، ولم تعترف بالاثر التراكمى لتطبيق المعيار المشار إليه اعلاه على العقود ما قبل ١ يناير ٢٠٢٢ والقائمة حتى تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨).

لم تقدم لنا الدراسات الكافية المتعلقة بحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة تطبيقاً لمعيار (٤٧) الادوات المالية ونوصي بتقديم الدراسة الكاملة.

نود الإشارة إلى الايضاح رقم (٣٥) حول القوائم المالية حيث قرر مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير بالموافقة على التوصيات الواردة بمحضرى اجتماع لجنة متابعة مشروع اورو نيوكابيتال العاصمة الادارية بسرعة اتخاذ الاجراءات اللازمة لفسخ العقد المبرم مع المطور العقاري بخصوص مشروع العاصمة الادارية لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة حالات الاخلال ببند التعاقد وما يترتب عليه عادة الدخول فى نزاعات قضائية متبادلة بين الطرفين وعليه لم يتم اقرار المعالجة المحاسبية للارصدة المتبادلة مع المطور العقاري وتحديد الاثر المالي لهذه الاحداث.

الرأى المتحفظ

فيما عد تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد تأثيرها إذا تمكنا من الحصول على المعلومات المشار إليها أعلاه والاثر المترتب عليها، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه الانتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظ كما هو وارد بالايضاح رقم (٣٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة فى ٢٠١٧/١٢/٣١ أنه بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٨ صدر أمر قاضى التنفيذ بمحكمة عابدين الجزئية ببيع الأسهم المحجوز عليها لصالح بنك الاستثمار العربى بالحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١١٠ ق استئناف القاهرة بتاريخ ١٩٩٥/٥/٢٤ والصادر بشأنها أمر البيع وهى أسهم شركة الاستثمارات العربية للتعمير وشركة التعمير السياحي حيث بلغ عدد الأسهم المباعة للشركتين ١٢٧٥٦٨٦ سهم بقيمة بيعية بلغت ٥٨٠٥٣٤٩٧ جنيه مصري هذا ونود لفت الانتباه إلى أنه لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها فى رأس مال شركة الشمس بيراميدز والبالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١١٢٠٠٠ دولار أمريكي والمعاداة لها من بنك الاستثمار العربى بناء على الحكم المذكور أعلاه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباتة فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفى بالغرض منه.

مراقب الحسابات



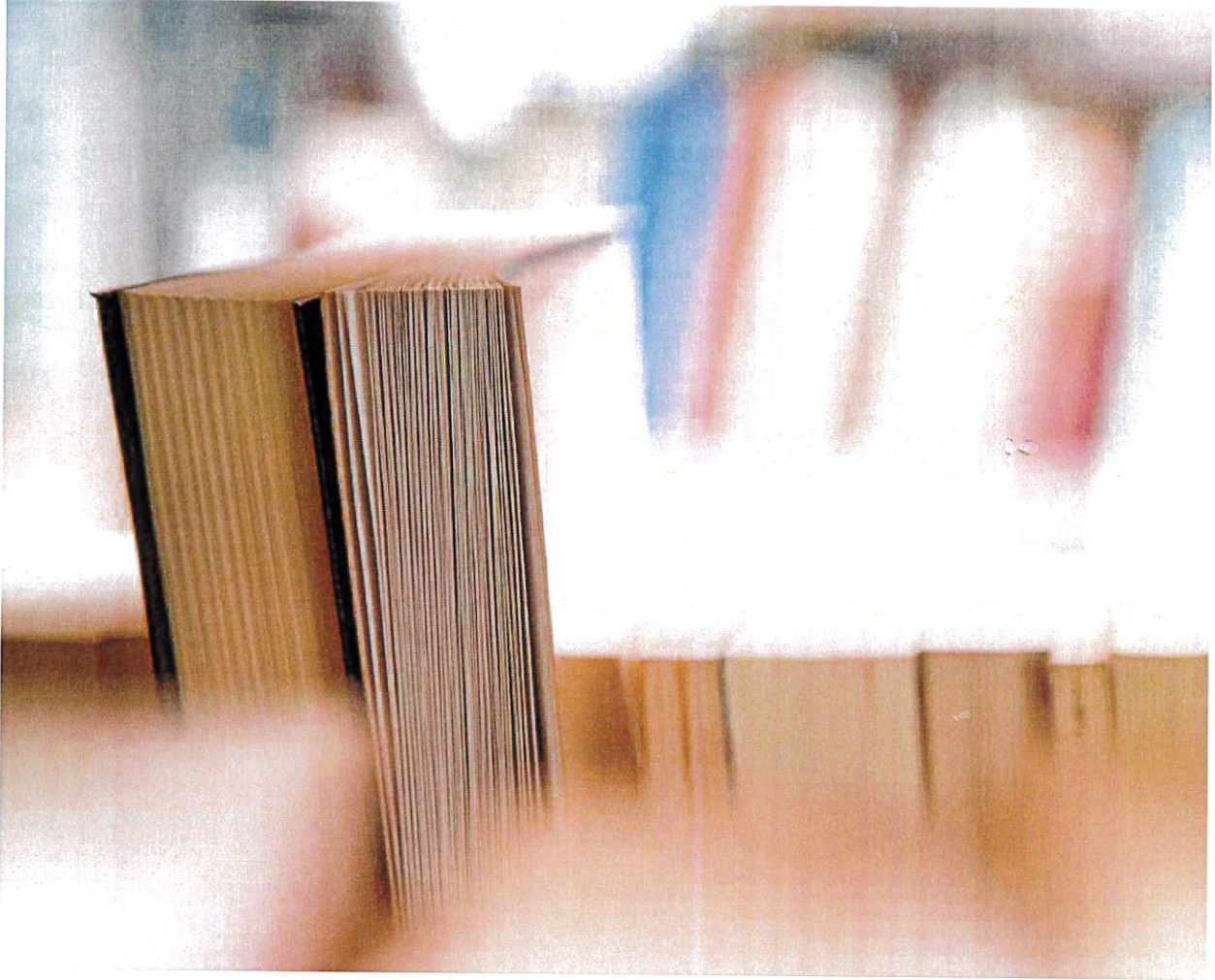
سيد عبد الحميد كرم

زميل مجمع المحاسبين المعتمدين ببريطانيا
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

س.م.م. ٤٤٧٩

س.ه.ر.م. ٢٠٨

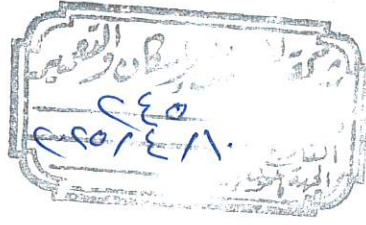
القاهرة فى ١٠ إبريل ٢٠٢٥



تقرير مراقب حسابات الإسكان والتعمير ورد الشركة

(الجهاز المركزي للمحاسبات)

١٧٤
٢٠٢٥/٤/٩



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ / العضو المنتدب التنفيذي
شركة الشمس للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم طيه تقرير مراقب الحسابات على القوائم
المالية للشركة عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
برجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم نحو العرض على الجمعية العامة
المزمع عقدها للنظر في اعتماد القوائم المالية للشركة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مع خالص تحياتي

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

د. محمد حجازي

(دكتورة محاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)

تحريراً في : ٢٠٢٥/٤/٩

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير

مراقب الحسابات على القوائم المالية

لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٢٠٢٤/١٢/٣١

الى السادة / مساهمي شركة الشمس للإسكان والتعمير

تقرير عن القوائم المالية :

راجعنا القوائم المالية لشركة الشمس للإسكان والتعمير- شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الادارة عن القوائم المالية:

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

مسئولية مراقب الحسابات :

تنحصر مسئوليتنا في ابداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء احكام القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط واداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بان القوائم المالية خالية من اي اخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن اعمال المراجعة اداء اجراءات للحصول على ادلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الاجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثرة 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 اجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء الراي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة وتشمل عملية المراجعة ايضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي اعدت بمعرفة الادارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى ان ادلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد اساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

اساس ابداء الرأي المتحفظ :

١. لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيم العادلة للاستثمارات العقارية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري فقرة (٣٢) فضلاً عن مخالفة البند (٥٧) من ذات المعيار حيث تم تخفيض الاستثمار العقاري بالتكلفة التقديرية لعدد (٦) وحدات وغرفتين مقابل التعلية لحساب الانتاج التام دون اجراء اى اعمال تطوير عليها.
٢. عدم التزام الشركة بتطبيق احكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) (الادوات المالية) حيث درجت الشركة على عدم إجراء دراسة للخسائر الإئتمانية للأصول المالية (عملاء - أوراق قبض) ، فضلاً عن تضمين حقوق الملكية بالسالب لنحو ٤,٩٣٤ مليون جنيه خاصة بالاستثمار بشركة التعمير السياحي عن اعوام سابقة.
٣. تضمين حساب المخزون (مشاركة) بالخطأ لنحو ١٩,١٦٧ مليون جنيه قيمة حصة شركة الشمس من وديعة الصيانة المسددة بالكامل لشركة العاصمة وصحتها الاضافة للحسابات المدينة باسم شركة العاصمة ، فضلاً عن عدم تضمين قائمة الدخل نحو ١٧,٧٢٧ مليون جنيه نتيجة تأخر شركة الشمس فى تنفيذ التزاماتها التعاقدية حيث تم تعليته لحساب المخزون بالخطأ .
٤. لم يتبين لنا مدى كفاية المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ والبالغة نحو ١٣,٣٧٥ مليون جنيه حيث اتضح الآتي :-
 - لم نواف بالدراسة المقدمة من الشركة بقيمة المطالبات لضريبة الأموال عن الفترة من ٢٠١٠ حتى ٢٠٢٢ ولم يتضح لنا كفاية مبلغ ٩,٩٧٥ مليون جنيه المكون لهذا الغرض .
 - لم يتم سداد الضريبة العقارية عن السنوات ٢٠٢٢ ، ٢٠٢٣ .
 - عدم فحص وسداد الضريبة المستحقة عن دمغة النشر عن عام ٢٠٢٣ .
 - لم نواف بدراسة مخصص المطالبات البالغ نحو ٣,٣٧١ مليون جنيه ومخصص القضايا البالغ نحو ٢٨,٥٢٣ ألف جنيه .
 - لم تقم الشركة بتكوين مخصص لمقابلة مكافأة نهاية الخدمة للعاملين بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٨) الخاص بمزايا العاملين وذلك في ضوء قيام الشركة بصرف نحو ٣,٦٤٨ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٤ .
٥. تم احتساب الضريبة المؤجلة على بند الاهلاك دون الاخذ فى الاعتبار المخصصات و فروق العملة لدى الشركة فى تاريخ اعداد القوائم المالية فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ .
٦. تضمنت ايرادات النشاط نحو ٢١,٠٢٨ مليون جنيه بالخطأ تمثل ارباح مبيعات عن الاعوام ما قبل عام ٢٠٢٢ نتيجة استمرار عدم التزام الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) حيث تم تطبيقه اعتباراً من

يناير ٢٠٢٢ هذا فضلا عن تخفيض حساب العملاء بالقوائم المالية بنحو ٦٨,٨٥٨ مليون جنيه بالخطأ تمثل باقى الأرباح المحققة عن مبيعات تقسيط من الاعوام السابقة لعام ٢٠٢٢ .

٧. تضمنت إيرادات النشاط نحو ٢٣,٥٦٢ مليون جنيه بالخطأ قيمة بيع وحدات بالعمارات القديمة التى آلت ملكيتها للشركة بموجب قرار الادمج رقم (٦) لسنة ١٩٦٥ الصادر من السيد رئيس مجلس ادارة المؤسسة المصرية العامة للإسكان والتعمير فى ١٩٦٥/٢/٢٤ على حين صحتها مبلغ ١,٨ مليون جنيه أرباح مرحلة، مبلغ ٢١,٧٦٢ مليون جنيه إيرادات أخرى .

٨. استمرار تضمين إيرادات الفترة بند " إيرادات متنوعة " نحو ٣٠,٠٤٤ مليون جنيه وصحتها حساب ارباح مرحلة حيث انها تمثل جزء من غرامات تاخير سداد أقساط أرض الشركة بالعاصمة الادارية خلال سنوات سابقة حيث تمت موافقة شركة العاصمة الإدارية فى ٢٠٢٣/٨/٢٠ على إعفاء الشركة من غرامات التأخير.

الرأى :-

- وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرة السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

فقرة توجيه الإنتباه :-

مع عدم إعتبار ما يلى تحفظاً :-

- استمرار عدم تسجيل أرض الشركة بمدينة ٦ أكتوبر المقام عليها مشروع جاردينيا الشمس وأرض الشركة بالعاصمة الإدارية .
- وجود أصول غير مستغلة تتمثل فى عدد (٦٥) وحدة سكنية بالعمارات القديمة وعدد (١٩١) وحدة سكنية وجراج بنحو ٤,٠٩١ مليون جنيه بمشروع جاردينيا بمدينة ٦ أكتوبر ، وكذا نحو ٧٥٠ ألف جنيه قيمة اثاثات مشتراه منذ عام ٢٠٢٢ .
- عدم قيام الشركة بارسال مصادقات لكافة الارصدة المدينة والدائنة.
- استمرار تضمين الارصدة المدينة لمبالغ مستحقة على أطراف ذات علاقة فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ لنحو ١,١٢٧ مليون جنيه تمثل المديونية المستحقة على الشركة القابضة نتيجة للتسوية بين ما تم بيعه من وحدات بالعاصمة الإدارية (٩ وحدات) للشركة القابضة مقابل التوزيعات المستحقة لها عن عام ٢٠٢١ .
- تضمنت الأرصدة الدائنة نحو ٤,٧٢٧ مليون جنيه (رصيد مدين) قيمة إستهلاك مياه وتركيب عدادات بمشروع جاردينيا والواجب تحصيله من العملاء لسداده لجهاز مدينة ٦ أكتوبر .

- تضمنت الارصدة الدائنة الاخرى نحو ٣٠,٢٢٢ مليون جنيه قيمة ما تم تحصيله من العملاء نظير الصيانة حيث لم تلتزم الشركة بأحكام المادتين (٨ ، ٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بإيداع مبالغ الصيانة المحصلة من المشتريين بحساب خاص للصيانة والتشغيل والصرف من عوائد ودیعة الصيانة التي يتم تحصيلها.
- تضمنت الارصدة الدائنة نحو ١٥,٥٧٤ مليون جنيه قام المطور بسدادها نيابة عن شركة الشمس للعاصمة على الرغم من ذلك لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالشيكات التي لم تحصل من دفعات الحد الأدنى المضمون لعقد التطوير بين شركة الشمس وشركة أوليف ترى استحقاق ٢٠٢٤/٦/٣٠ ، ٢٠٢٤/٩/٣٠ ، ٢٠٢٤/١٢/٣٠ وبالباغة نحو ١٥٧,٣٦١ مليون جنيه وقد اكتفت الشركة بالافصاح عن ذلك بالايضاحات المتممة ، هذا وقد قامت شركة الشمس بالبدء في اجراءات فسخ التعاقد المبرم مع شركة اوليف ترى وذلك برفع دعوى تحكيمية امام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي استنادا للبند ٢٤ من عقد التطوير المحرر في ٢٠٢٢/١/٢٥.
- لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها في رأس مال شركة "الشمس بيراميدز" البالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف دولار أمريكي ومعرضة على محكمة النقض ولم يحدد لها جلسة حتى تاريخه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-

- تضمنت الارصدة الدائنة الاخرى نحو ٢٩,٠٢٦ مليون جنيه تمثل دائنو توزيعات عن عام ٢٠٢٣ ونحو ٥,٤٩٠ مليون جنيه تمثل باقي نصيب العاملين من أرباح عام ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٠ لم تقم الشركة بصرفها لمستحقيها حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ بالمخالفة للمادة (٤٤) من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- نظام التكاليف بالشركة لا يفي بالغرض منه في المتابعة والرقابة في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المبيعة بتكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية والتي لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع "جاردينيا الشمس" بمدينة ٦ أكتوبر حيث تضمنت الارصدة الدائنة نحو ٦٣,٤٨١ مليون جنيه تمثل تكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية التي لم يتم طرحها للتنفيذ.
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الادارة 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.

تحريرا في : ٢٠٢٥/٤/٩

وكلاء الوزارة

نائبوا أول مديرا الإدارة

منال محمد قاسم

ناهد محمود حنفي

ميراندا نبيه مصطفى

(محاسبة / منال محمد قاسم)

(محاسبة / ناهد محمود حنفي)

(محاسبة / ميراندا نبيه مصطفى)

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

د. غادة عبد العزيز

(دكتورة محاسبة / غادة عبد العزيز)

الرد على تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
(الجهاز المركزي للمحاسبات) على القوائم المالية في ٢٠٢٤ / ١٢ / ٣١

=====

رد الشركة	الملاحظة
نظرا لخصوصية طبيعة وحدات الاستثمار العقاري التي تملكها الشركة جاري دراسة العروض المقدمة للتقييم .	١. لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيم العادلة للاستثمارات العقارية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري فقرة (٣٢) فضلا عن مخالفة البند (٥٧) من ذات المعيار حيث تم تخفيض الاستثمار العقاري بالتكلفة التقديرية لعدد (٦) وحدات وغرفتين مقابل العملية لحساب الانتاج التام دون اجراء اى اعمال تطوير عليها.
حسابات عملاء الشركة نوعين عملاء تملك وعملاء ايجار بالنسبة لعملاء التملك انتقال ملكية الوحدة مرهون بسداد كافة الاقساط اما عملاء الايجار فقد قامت الشركة بتكوين المخصص الكافي لإحتمالية تعثر اى عميل. بالنسبة لشركة التعمير السياحي سيتم تكليف أحد مكاتب المستشار المالي المستقل لاجراء الدراسة اللازمة لتحديد القيمة العادلة للسهم وفق ضوء نتائج الدراسة سيتم عمل التسويات اللازمة.	٢. عدم التزام الشركة بتطبيق احكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) (الادوات المالية) حيث درجت الشركة على عدم اجراء دراسة للخسائر الإئتمانية للأصول المالية (عملاء - أوراق قبض) ، فضلا عن تضمين حقوق الملكية بالسالب لنحو ٤,٩٣٤ مليون جنيه خاصة بالاستثمار بشركة التعمير السياحي عن اعوام سابقة.
لم يتم التعليق لحساب المخزون بالخطأ حيث أنه تم توقيع عقد إعادة التعامل مع شركة العاصمة الإدارية وما نتج عنه سواء فرق الوديعة او فرق لمقابلة مد المددة فتم التوجيه المحاسبي لكل مبلغ حسب التوجيه الملأتم لطبيعة البند حسب ما تم الاتفاق عليه بين اطراف المعاملة فبالنسبة لوديعة الصيانة فمى تعتبر من ضمن تكلفة الأرض في دفاتر الشركة المشترية (شركة الشمس) حيث أنها لا ترد أما باقي المبلغ عبارة عن مد مددة اضافية بموجب ملحق العقد المحرر مع شركة العاصمة الادارية في ٢٠٢٤/٦/٥ يتم تحميله على اطراف عقد المشاركة.	٣. تضمين حساب المخزون (مشاركة) بالخطأ لنحو ١٩'١٦٧ مليون جنيه قيمة حصة شركة الشمس من وديعة الصيانة المسددة بالكامل لشركة العاصمة وصحتها الاضافة للحسابات المدنية باسم شركة العاصمة ، فضلاً عن عدم تضمين قائمة الدخل نحو ١٧'٧٢٧ مليون جنيه نتيجة تأخر شركة الشمس في تنفيذ التزاماتها التعاقدية حيث تم تعطيله لحساب المخزون بالخطأ

م-ح



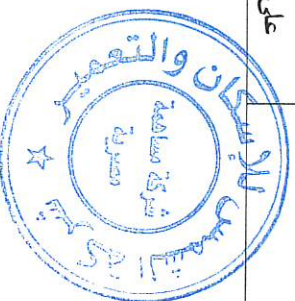
قامت الشركة بعمل تقديرات للمخصصات اللازم تكوينها وتري الشركة انه من خلال الدراسة المقدمة منها ان المخصصات المكونة تفي بالغرض منها .	٤. لم يتبين لنا مدى كفاية المخصصات الظاهرة بالقوائم المالية في ٣١/١٢/٢٠٢٤ وبالباقة نحو ١٣٣٧٥ مليون جنيه حيث اوضح الآتي :- - لم توافق بالدراسة المقدمة من الشركة بقيمة المطالبات لضريبة الأموال عن الفترة من ٢٠١٠ حتى ٢٠٢٢ ولم يتضح لنا كفاية مبلغ ٩٩٧٥ مليون جنيه المكون لهذا الغرض. - لم يتم سداد الضريبة العقارية عن السنوات ٢٠٢٢ ، ٢٠٢٣ - عدم فحص وسداد الضريبة المستحقة عن دمغة النشر عن عام ٢٠٢٣ - لم توافق بدراسة مخصص المطالبات البالغ نحو ٣٣٧١ مليون جنيه ومخصص القضايا البالغ نحو ٢٨,٥٢٣ ألف جنيه - لم تقم الشركة بتكوين مخصص لمقابلة مكافأة نهاية الخدمة للعاملين بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٨) الخاص بمزايا العاملين وذلك في ضوء قيام الشركة بصرف نحو ٣,٦٤٨ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٤
الشركة ليس لديها فروق عملة من معاملات لها لدى الغير وأن الأهمية النسبية لباقي البنود ليست ذات أهمية نسبية عالية .	٥. تم احتساب الضريبة المؤجلة على بند الاهلاك دون الاخذ في الاعتبار المخصصات وفروق العملة لدى الشركة في تاريخ اعداد القوائم المالية في ٣١/١٢/٢٠٢٤.
- لم تقم الشركة بإدراج أى مبالغ بالخطأ ضمن الإيرادات حيث انه نظرا لطبيعة نشاط الشركة فقد تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) طبقا لما يقتضيه المعيار في هذا الشأن علي مبيعات عام ٢٠٢٢ ، ٢٠٢٣ ونظرا لطبيعة المبالغ السابقة عن عام ٢٠٢٢ تقوم الشركة بالاستمرار في تطبيق تلك المعالجة المحاسبية والتي تم الاتفاق عليها .	- تضمنت إيرادات النشاط نحو ٢٨,٠٧١ مليون جنيه بالخطأ تمثل ارباح مبيعات عن الاعوام ما قبل عام ٢٠٢٢ نتيجة استمرار عدم التزام الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) حيث تم تطبيقه اعتبارا من يناير ٢٠٢٢ هذا فضلا عن تخفيض حساب العملاء بالقوائم المالية بنحو ٦٨,٨٥٨ مليون جنيه بالخطأ تمثل باقي الأرباح المحققة عن مبيعات تقسيط من الاعوام السابقة لعام ٢٠٢٢

مهر



-	تم إدراج ذلك المبلغ ضمن إيرادات النشاط حيث أن نشاط الشركة هو استثمار وتطوير عقارى وما قامت به الشركة مطابق لطبيعة النشاط طبقا للنظام الاساسى للشركة وأن هذه الواحدات ناتج عن نشاطها الرئيسى حيث ان كافة الأصول ملكية خاصة للشركة بدون تمييز.	-	تضمنت إيرادات النشاط نحو ٢٢,٥١٢ مليون جنيه بالخطأ قيمة بيع وحدات بالعمارات القديمة التي ألت ملكيتها للشركة بموجب قرار الادماج رقم (٦) لسنة ١٩٦٥ الصادر من السيد رئيس مجلس ادارة المؤسسة المصرية العامة للإسكان والتعمير في ٢٤/٢/١٩٦٥ على حين صحتها مبلغ ١,٨ مليون جنيه أرباح مرحلة مبلغ ٢١,٧٦٢ مليون جنيه إيرادات أخرى.
-	ما تم هو تقدير محاسبي تم إنشاؤه لمعالجة اى مبالغ تستحق على الشركة فعندما يتم التأكيد من أن هذا التقدير المحاسبي انتهى الغرض منه ولا يوجد ضرورة لوجوده فيتم تعليته على حسابات الفترة وقت اعادة النظر في التقدير	-	استمرار تضمين إيرادات الفترة "بند إيرادات متنوعة" نحو ٣,٠٤٤ مليون جنيه وصحتها حساب ارباح مرحلة حيث انها تمثل جزء من غرامات تأخير سداد أقساط أرض الشركة بالعاصمة الادارية خلال سنوات سابقة حيث تمت موافقة شركة العاصمة الادارية في ٢٣/٨/٢٠٢٠ على إعفاء الشركة من غرامات التأخير.
-	جارى التواصل مع هيئة المجتمعات العمرانية وشركة العاصمة الادارية للوقوف على موقف التسجيل وبخصوص الشهادة السلبية فقد تم الحصول عليه وتم ارسال صورة منها للمسادة مر اقى الحسابات.	-	استمرار عدم تسجيل أرض الشركة بمدينة ٦ أكتوبر المقام عليها مشروع جاردنيا الشمس وأرض الشركة بالعاصمة الإدارية.
-	طبقا لخطة الشركة والاستثمار الامثل لتلك الاصول تقوم الشركة بالبحث عن أفضل الفرص الاستثمارية لما لها من أصول وتسعى الشركة جاهدة في العمل على تسويق تلك الواحدات وعددها (٣١ وحدة) وعدد (١٦٠ جراج) والتصرف فيها بما هو يحقق أفضل استثمار وفي الوقت المناسب.	-	وجود أصول غير مستغلة تتمثل في عدد (٦٥) وحدة سكنية بالعمارات القديمة وعدد (١٩١) وحدة سكنية وجراج بنحو ٤,٠٩١ مليون جنيه بمشروع جاردنيا بمدينة ٦ أكتوبر، وكذا نحو ٧٥٠ ألف جنيه قيمة اثاثات مشتراه منذ عام ٢٠٢٢.
-	طبيعة عملاء الشركة لا تمكنها من إرسال بعض المصادقات وتقوم الشركة بالتحقق من صحة تلك الارصدة من خلال الشيكات المسحوبة على العملاء والانتظام في السداد.	-	عدم قيام الشركة بإرسال مصادقات لكافة الارصدة المدينة والدائنة.

مهر



- الشركة مستمرة في التواصل مع الشركة القابضة وسيتم عمل التسوية اللازمة عند سداد مستحقات الشركة القابضة .	- استمرار تضمين الأرصدة المدينة لمبالغ مستحقة على أطراف ذات علاقة في ٣١/١٢/٢٠٢٤ لنحو ١,١٢٧ مليون جنيه تمثل المديونية المستحقة على الشركة القابضة نتيجة للتسوية بين ما تم بيعه من وحدات بالمصحة الإدارية (٩ وحدات) للشركة القابضة مقابل التوزيعات المستحقة لها عن عام ٢٠٢١
- طبقا للنواحي الفنية بالمشروع فالشركة ملتزمة بسداد مستحقات المياه لجهاز مدينة ٦ أكتوبر عن المياه ويتم التحصيل من مالكي الوحدات وقطع الأراضي الذين لم يقوموا بتكيب عداد مياه بعد ذلك وقد قامت الشركة بعمل الاجراءات اللازمة حيث تم اخطار كل الملاك بضرورة تركيب عداد مياه منفصل لتدارك اثار تلك المشكلة وتم تقديم الكثير بتركيب عداد مما يعتبر احد مؤشرات تدارك الآثار السلبية.	- تضمنت الأرصدة الدائنة الأخرى نحو ٣,٢٢٢ مليون جنيه قيمة ما تم تحصيله من العملاء نظير الصيانة حيث لم تلتزم الشركة بأحكام المادتين (٨) ، (٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بإيداع مبالغ الصيانة المحصلة من المشترين بحساب خاص للصيانة والتشغيل والصرف من عوائد وديعة الصيانة التي يتم تحصيلها.
- بالفعل تلك المبالغ مدرجة بحساب منفصل ضمن حسابات الأرصدة الدائنة يتم الصرف منه على صيانة المرافق المشتركة للسادة ملاك تلك الوحدات. - قامت الشركة بالافصاح عن تلك المبالغ حيث ان هناك حسابات مدينة وحسابات دائنة للمطور العقاري وسيتم اجراء التسويات اللازمة في ضوء انتهاء مرأب الحسابات المكلف من قبل الشريكين لمراجعة الموقف المالي لعقد المشاركة وما تسفر عنه نتائج المراجعة كما تضمنت الايضاحات المتممة للقوائم المالية تلك المبالغ طبقا لما تقضى به معايير المحاسبة المصرية حيث ان الايضاحات المتممة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.	- تضمنت الأرصدة الدائنة نحو ١٥,٥٧٤ مليون جنيه قام المطور بسدادها نيابة عن شركة الشمس للعاصمة على الرغم من ذلك لم تتأثر القوائم المالية في ٣١/١٢/٢٠٢٤ بالشيكات التي لم تحصل من دفعات الحد الأدنى المضمون لعقد التطوير بين شركة الشمس وشركة أوليف توى استحقاق ٣٠/١٢/٢٠٢٤ ، ٣٠/١١/٢٠٢٤ ، ٣٠/١٢/٢٠٢٤ ، ٣٠/١٢/٢٠٢٤ وبالبالغة نحو ١٥٧,٣١١ مليون جنيه وقد اكتفت الشركة بالافصاح عن ذلك بالايضاحات المتممة ، هذا وقد قامت شركة الشمس بالبدء في اجراءات فسخ التعاقد المبرم مع شركة أوليف توى وذلك برفع دعوى

١٢-٣٨



لا يمكن إثبات تلك الاسهم حيث أن هذه الأسهم ما زالت محل نزاع قانوني والقضايا ما زالت متدولة بهذا الشأن كما لا يوجد شهادة صادرة عن احد امناء الحفظ بسجلات الأوراق المالية بهذا الأسهم الأمر الذي لا يمكن الشركة من اجراء اى اثبات لتلك الاسهم وسيتم اثبات اى اثر في حالة حصول الشركة على حكم قضائى بذلك سيتم التأثير على القوائم المالية .	تحكيمية امام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي استنادا للبند ٢٤ من عقد التطوير المحرر في ٢٠٢٢/١/٢٥.
- تم صرف مبلغ ١٧,٠١٥,٦٢٥ الدفعة الثانية من الكوبون رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٥ عن العام المالي ٢٠٢٢ - سيتم العرض على الجمعية العامة القادمة لاستخدام باقي نصيب العاملين بما متوافق مع القانون والنظام الاساسي للشركة .	- لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها في رأس مال شركة "الشمس" "بيراميدز" البالغ عددها ١١٢ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف دولار أمريكي ومعرضة على محكمة النقض ولم يحدد لها جلسة حتى تاريخه.
- نظام التكليف بالشركة يفي بالغرض منه في المتابعة والرقابة في ظل الظروف السائدة سابقا وبالرغم من ذلك في سبيل التطوير ومزيد من الرقابة ونظرا لتطور أنشطة الشركة فقد قامت الشركة بالتعاقد مع احد الشركة المتخصصة في النظم الالكترونية وتم شراء سيستم (ERB) وجار الان التشغيل المبدئي للسيستم	- تضمنت الارصدة الدائنة الاخرى نحو ٢٦,٠٢٩ مليون جنيه تمثل دائنات توزيعات عن عام ٢٠٢٣ ونحو ٥,٤٩٠ مليون جنيه تمثل باقي نصيب العاملين من أرباح عام ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٠ لم تقم الشركة بصرفها لمستحقيها حتى ٢٠٢٤/١/١٢ بالمخالفة للمادة (٤٤) من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١
- نظام التكليف بالشركة يفي بالغرض منه في المتابعة والرقابة في ظل الظروف السائدة سابقا وبالرغم من ذلك في سبيل التطوير ومزيد من الرقابة ونظرا لتطور أنشطة الشركة فقد قامت الشركة بالتعاقد مع احد الشركة المتخصصة في النظم الالكترونية وتم شراء سيستم (ERB) وجار الان التشغيل المبدئي للسيستم	- نظام التكليف بالشركة لا يفي بالغرض منه في المتابعة والرقابة في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المبيعة بتكاليف تقديرية لاعمال المرافق المتبقية والتي لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع "جاردنيا الشمس" بمدينة ٦ أكتوبر حيث تضمنت الارصدة الدائنة لنحو ٦٣,٤٨١ مليون جنيه تمثل تكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية التي لم يتم طرحها للتنفيذ.

هـــــ

