



شركة الشمس للإسكان والتعمير

شركة مساهمة مصرية

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



تعريف الشركة

تم انشاء الشركة وفقاً للمرسوم الملكي عام 1946 تحت اسم الشركة المصرية للمباني الحديثة .

الشركة هي حصيلة دمج اربعة شركات عريقة وهم :

* شركة الايموبيليا والتي كان يرأسها اسماعيل باشا صدقي رئيس وزراء مصري ذلك الوقت .

* الشركة المصرية للمباني الحديثة .

* شركة المساهمة المصرية لاراضي البناء (حدائق الاهرام) والتي كان يرأسها البرنس عباس حليم .

* شركة المباني الممتازة بالاسكندرية .

بدأت الشركة نشاطها العقاري بممارسة نشاط تأجير العقارات التي تمتلكها

الشركة والمنتشرة بالاحياء المتميزة في القاهرة الكبرى والاسكندرية .

انطلقت الشركة في التوسع في مجالات الاستثمار العقاري الاخرى والمتمثلة في

الاسكان والتعمير والمشاركة في مجال الاستثمار العقاري والفندقي وفي تقديم

الاستشارات الفنية للغير في مجال تخصص الشركة .

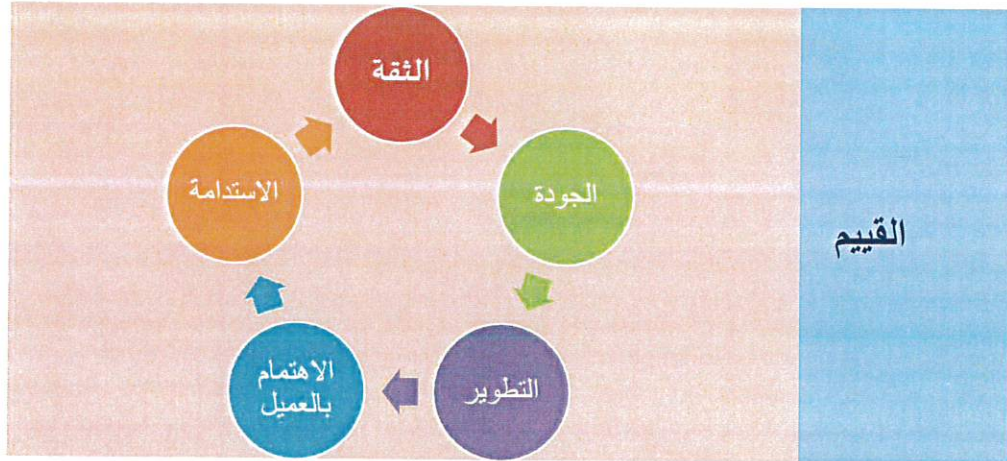


نسعى لتحقيق حلول مبتكرة تضمن الجودة ونظم تطوير
مستدامة وتقديم قيمة مضافة مستمرة لعملائنا وشركائنا بما
لدينا من خبرة وعراقة ورؤية مستقبلية لاننا من رواد مجال
الإسكان والتعمير

الرؤية

تقديم مشاريع عقارية بناءا علي احتياجات ومتطلبات العميل
متضمنة كل ما هو جديد مع الحفاظ علي هويتنا وتراثنا المعماري

الرسالة



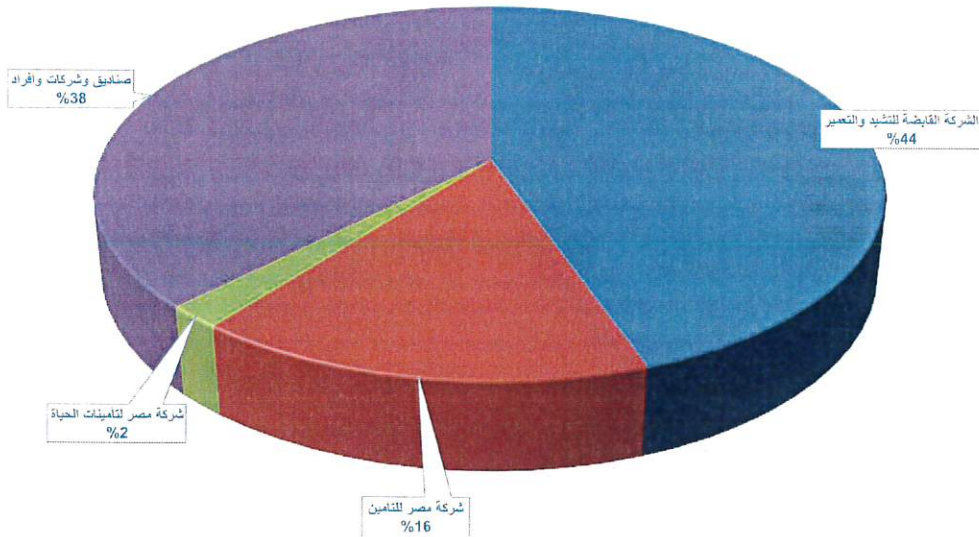
رأس مال للشركة .:

رأس المال المصرح به	500 مليون جنيه مصري
رأس المال المصدر والمدفوع	226.875 مليون جنيه مصري

هيكل الملكية .:

المالك	عدد الأسهم	النسبة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	101,045,122	44.54%
شركة مصر للتأمين	35,984,572	15.86%
شركة مصر لتأمينات الحياة	4,431,157	1.95%
صناديق وشركات و أفراد	85,414,149	37.65%
الإجمالي	226,875,000	100%

هيكل رأس المال



تشكيل مجلس الإدارة الحالي :

الشركة القابضة للتشيد والتعمير	2 عضو
شركة مصر للتأمين	2 عضو
شركة مصر لتأمينات الحياة	1 عضو
من ذوي الخبرة	1 عضو

تشكيل مجلس الإدارة :

الاسم	الوظيفة	الجهة التابع لها
السيد الأستاذ / محمد أحمد أحمد السيد جلال	الرئيس التنفيذي وقائم بأعمال رئيس مجلس الإدارة	الشركة القابضة للتشيد والتعمير
السيد الأستاذ / محمد سامي حسونة	عضو مجلس إدارة	
السيد الأستاذ / عبد الكريم محمود محمد العدلي	عضو مجلس إدارة	شركة مصر للتأمين
السيد الأستاذ / السيد محمد عبد السلام	عضو مجلس إدارة	
السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن	عضو مجلس إدارة	شركة مصر لتأمينات الحياة
السيدة الأستاذة / أمل صالح خلف صالح	عضو مجلس إدارة	من ذوي الخبرة

التغيرات التي طرأت علي مجلس إدارة الشركة خلال العام المالي 2023 :

- * بتاريخ 2023-6-15 تم تعيين السيد الأستاذ / أسامة الحسيني حمد رئيس لمجلس إدارة غير تنفيذي من ذوي الخبرة بدلا من السيد الدكتور المهندس / محمد احمد احمد علوان الديب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب .
- * بتاريخ 2023-6-15 تم تعيين السيد الأستاذ / محمد احمد احمد السيد جلال عضو منتدب ورئيس تنفيذي . وفي نفس ذلك التاريخ تم فصل وظيفة رئيس مجلس إدارة وعضو منتدب الي رئيس مجلس إدارة غير تنفيذي ورئيس تنفيذي ، وتم التصديق علي قرارات جلسة 2023-6-15 بالجمعية العامة العادية والغير عادية للشركة في 2023-9-6 .
- * بتاريخ 2023-12-11 تم انتهاء صفة السيد المهندس / ايمن أبو بكر محمد عبد الصمد كممثل للمال العام عن الشركة القابضة للتشيد والتعمير .
- * احداث لاحقة : بتاريخ 2024-1-24 تم قبول استقالة السيد الأستاذ / أسامة الحسيني حمد من رئاسة مجلس الإدارة وتم تكليف السيد الأستاذ / محمد احمد احمد السيد جلال قائم بأعمال رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي .
- * بتاريخ 2024-2-27 تم استبعاد السيد الأستاذ / سمير سليمان عضو مجلس الإدارة الممثل لشركة مصر لتأمينات الحياة وذلك لبيع كامل حصتها في راس مال الشركة مع العرض علي الجمعية العامة غير العادية .

أداء مجلس الإدارة خلال العام المالي 2023

تكمن أهمية مجلس الإدارة فيما له من تأثير كبير علي الشركة أذ شهد مجلس الإدارة هذا العام جهداً مميزاً استمرارا لمسيرة المجلس في قيادة الشركة لمواكبة التطور السريع والمنافسة الشرسية في سوق العقارات من خلال استغلال الموارد المتاحة لتحقيق الأهداف الإستراتيجية ورؤية الإستمرار والتفوق بما يمتلكه المجلس من خبرات تعد بمثابة "بيت خبرة" في هذا النشاط من الإعداد والتحضير لرفع مستوى الأداء البشري والإقتصادي من خلال الإجتماعات والمناقشات لإتخاذ القرار المناسب ولما له من إنعكاسات إيجابية على نتائج الأعمال وقد تحقق هذا بعون وفضل من الله .

- * من خلال العمل على تحقيق أهداف ونتائج الشركة .
- * حماية حقوق المساهمين وتنميتها على المدى الطويل .
- * الإرتقاء بالعنصر البشري ورفع مستوى كفاءة العاملين من الأداء .
- * رسم الأهداف الإستراتيجية للشركة ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل للشركة .
- * الإجتماعات القانونية والدورية للمجلس لمتابعة الأعمال التنفيذية وإستعراض التقارير الدورية لمتابعة الأداء .
- * وضع الأنظمة والتعليمات والتأكيد على تطبيقها والإلتزام بها بما في ذلك الصادرة عن الجهات الرقابية ذات العلاقة والإلتزام بقواعد الحوكمة والإفصاح بكافة متطلبات الجهات الرقابية .

أهم نتائج الأعمال عن العام المالي 2023

* بلغت صافي أرباح الشركة بعد الضريبة خلال العام المالي 2023 مبلغ وقدره 150,773 مليون جنيه مقارنة بالعام المالي السابق 2022 حيث بلغت صافي الأرباح مبلغ وقدره 149,473 مليون جنيه وذلك بفارق قدره 1.3 مليون جنيه هذا بالرغم من انخفاض عدد الوحدات المباعة خلال العام المالي 2023 حيث بلغت عدد الوحدات المباعة (142) وحدة باجمالي قيمة بيعية قدرها 271,506 مليون جنيه بمشروع جاردنيا الشمس مقارنة بالعام المالي 2022 حيث بلغت عدد الوحدات المباعة عدد (311) وحدة باجمالي قيمة بيعية قدرها 472,830 مليون جنيه بنفس المشروع ، هذا بخلاف بيع عدد (8 وحدات + محل) بالعمارات المؤجرة الغير مميزة بالمزاد العلني خلال الربع الاخير من العام باجمالي قيمة بيعية قدرها 23.400 ملية، حنه .
هذا بالرغم من انخفاض عدد الوحدات المعروضة للبيع خلال العام المالي مقارنة بالعام المالي السابق حيث بلغت عدد الوحدات المعروضة للبيع لعام 2023 بمشروع جاردنيا الشمس عدد (138) وحدة . مقارنة بالوحدات المعروضة للبيع لعام 2022 بنفس المشروع عدد (447) وحدة .

مقارنة صافي ارباح الشركة للعام المالي 2023 ، العام

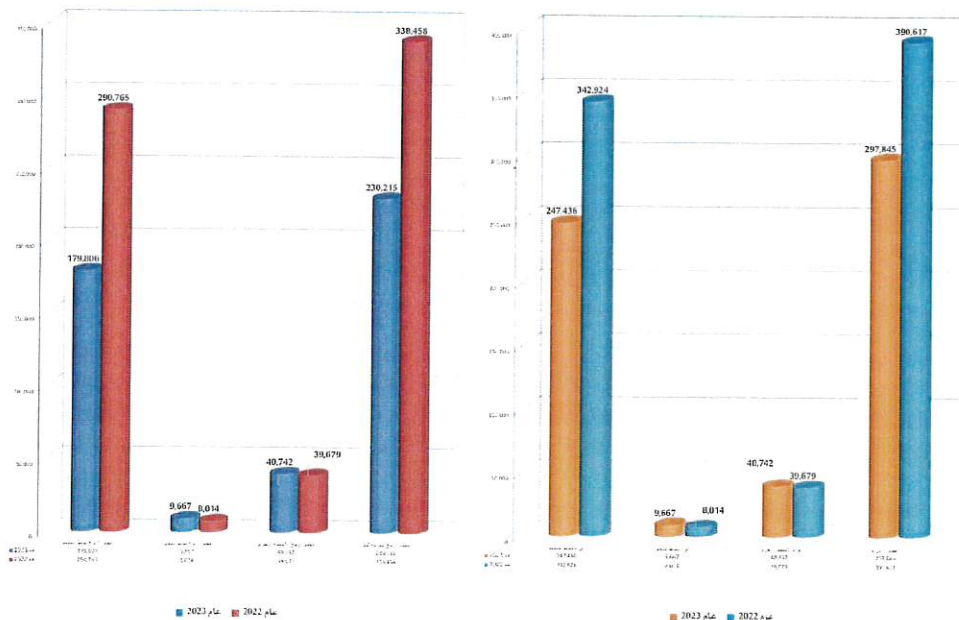
مقارنة صافي ارباح الشركة للعام المالي 2022 ، العام



* بلغ مجمل الربح عن العام المالي 2023 مبلغ وقدره 228,992 مليون جنيه مقارنة بمجمل الربح عن العام المالي 2022 والبالغ مبلغ وقدره 290,765 مليون جنيه بنسبة انخفاض قدرها 20%

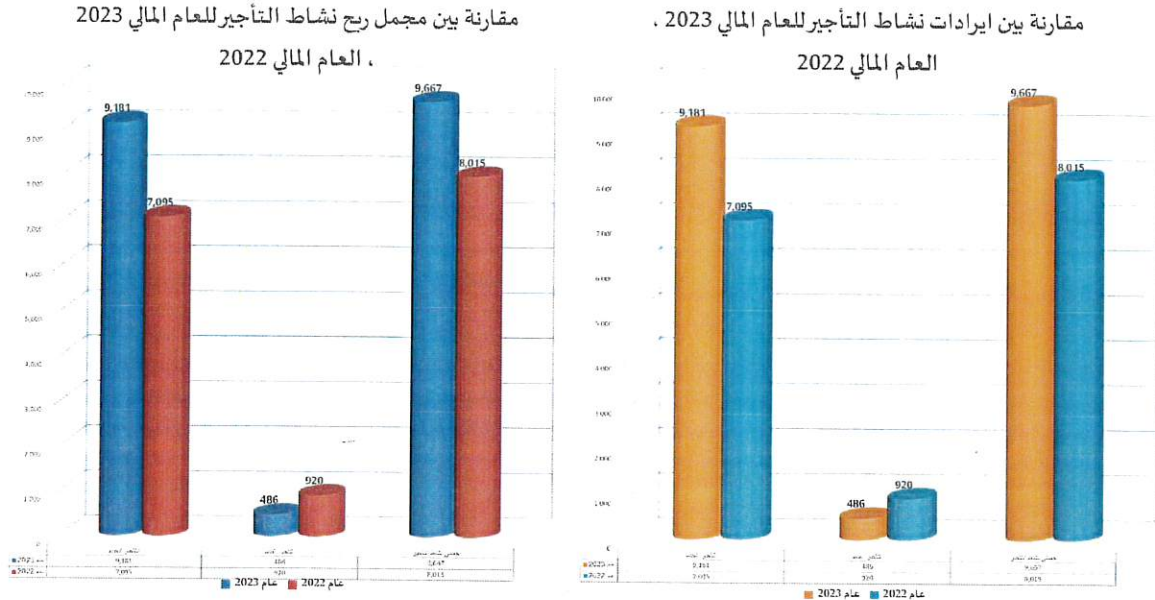
مقارنة بين ايرادات مجمل ارباح الشركة للعام المالي 2023 ، العام

مقارنة بين ايرادات أنشطة الشركة للعام المالي 2023 ، العام



ب - نشاط التأجير :

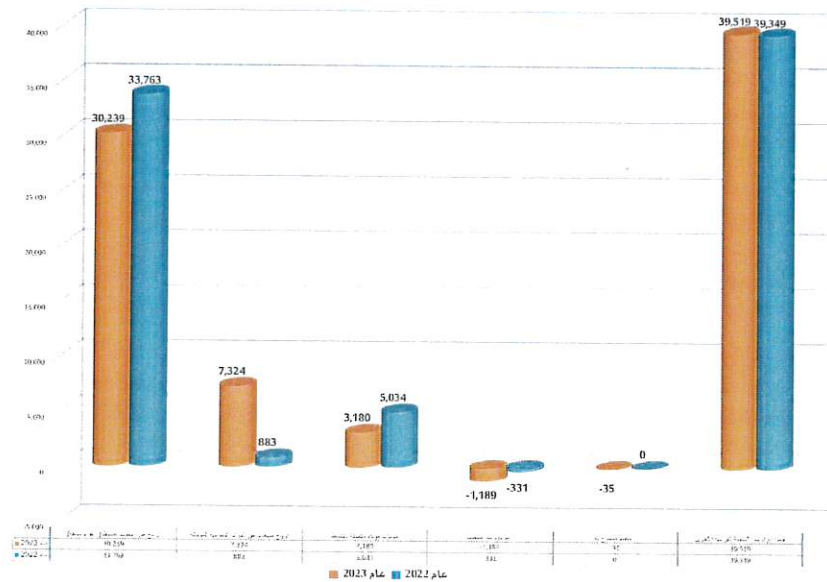
بلغت جملة إيرادات نشاط التأجير خلال العام المالي 2023 مبلغ وقدره 9667 مليون جنيه مقارنة بالعام المالي 2022 والبالغ قدره 8014 مليون جنيه وذلك بارتفاع قدره 1653 مليون جنيه بنسبة ارتفاع قدرها 20.6% ويرجع السبب في ذلك الى زيادة القيم الايجارية عن السنوات السابقة .



ج - الأنشطة الأخرى :

بلغت جملة الإيرادات من الأنشطة الفلاحية الأخرى خلال العام المالي 2023 مبلغ وقدره 39519 مليون جنيه مقارنة بالعام المالي 2022 والبالغ قدره 39349 مليون جنيه

مقارنة بين إيرادات نشاط التأجير للعام المالي 2023 ، العام المالي 2022

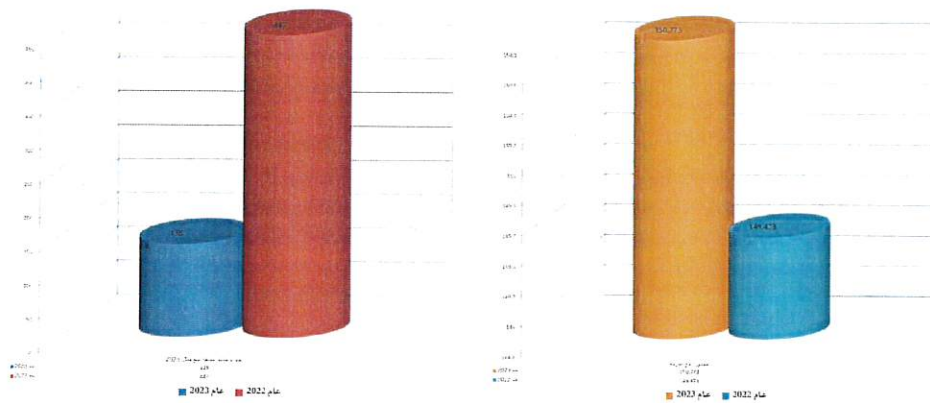


أهم نتائج الأعمال عن العام المالي 2023

* بلغت صافي أرباح الشركة بعد الضريبة خلال العام المالي 2023 مبلغ وقدره 150,773 مليون جنيه مقارنة بالعام المالي السابق 2022 حيث بلغت صافي الأرباح مبلغ وقدره 149,473 مليون جنيه وذلك بفارق قدره 1.3 مليون جنيه هذا بالرغم من انخفاض عدد الوحدات المباعة خلال العام المالي 2023 حيث بلغت عدد الوحدات المباعة (142) وحدة بإجمالي قيمة بيعية قدرها 271,506 مليون جنيه بمشروع جاردينيا الشمس مقارنة بالعام المالي 2022 حيث بلغت عدد الوحدات المباعة عدد (311) وحدة بإجمالي قيمة بيعية قدرها 472,830 مليون جنيه بنفس المشروع ، هذا بخلاف بيع عدد (8 وحدات + 1 محل) بالعمارات المؤجرة الغير مميزة بالمزاد العلني خلال الربع الاخير من العام بإجمالي قيمة بيعية قدرها 23.400 مليون جنيه .
هذا بالرغم من انخفاض عدد الوحدات المعروضة للبيع خلال العام المالي مقارنة بالعام المالي السابق حيث بلغت عدد الوحدات المعروضة للبيع لعام 2023 بمشروع جاردينيا الشمس عدد (138) وحدة ، مقارنة بالوحدات المعروضة للبيع لعام 2022 بنفس المشروع عدد (447) وحدة .

مقارنة صافي ارباح الشركة للعام المالي 2023 ، العام المالي 2022

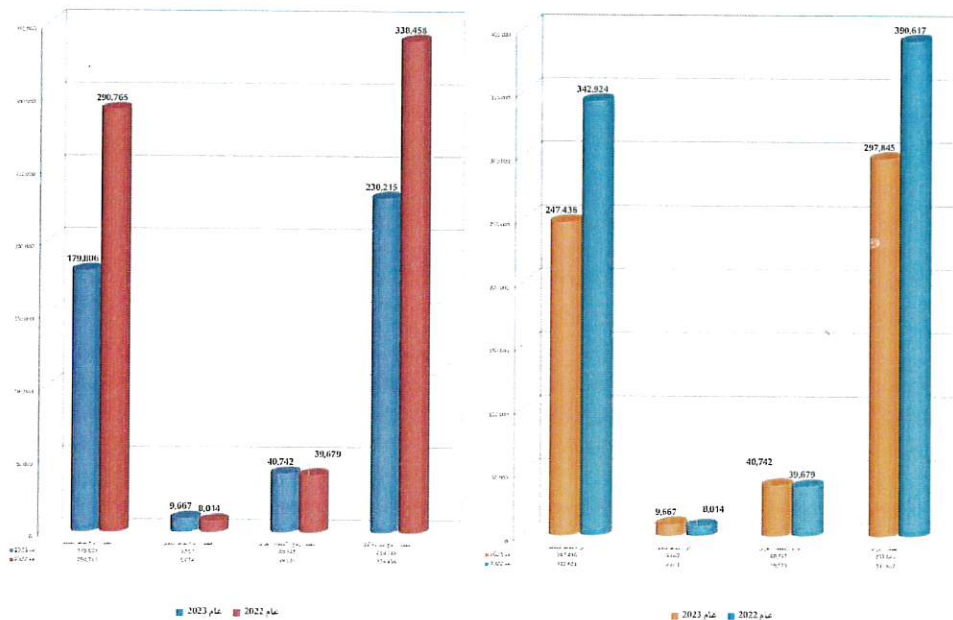
مقارنة صافي ارباح الشركة للعام المالي 2023 ، العام المالي 2022



* بلغ مجمل الربح عن العام المالي 2023 مبلغ وقدره 228,992 مليون جنيه مقارنة بمجمل الربح عن العام المالي 2022 والبالغ مبلغ وقدره 290,765 مليون جنيه بنسبة انخفاض قدرها 20%

مقارنة بين إيرادات مجمل أرباح الشركة للعام المالي 2023 ، العام المالي 2022

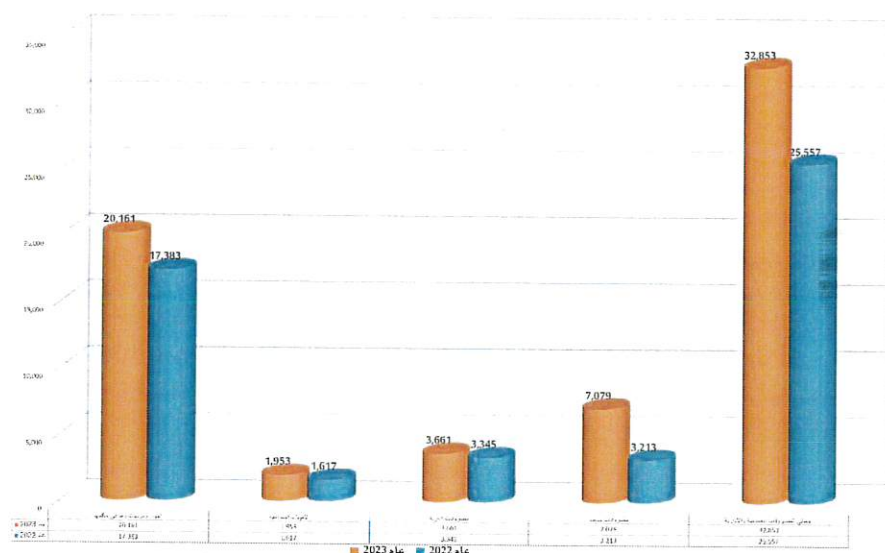
مقارنة بين إيرادات أنشطة الشركة للعام المالي 2023 ، العام المالي 2022



* بلغت المصروفات العمومية والإدارية خلال العام المالي مبلغ وقدره 32,853 مليون جنيه مقارنة بالعام المالي 2022 والبالغ قدره 25,557 مليون جنيه وذلك بزيادة قدرها 7,296 مليون جنيه بنسبة زيادة قدرها 29% وبما يلي كالاتي :

توصيف المصروف	عام 2023	عام 2022	التغير	نسبة التغير
أجور	17,444	13,574	3,870	29%
تأمينات اجتماعية	1,953	1,617	336	21%
مكافأة نهاية الخدمة	1,612	2,977	-1,365	(46%)
مزايا طبية	1,105	832	273	33%
ادوات كتابية	223	122	101	83%
وقود وزيوت	395	330	65	20%
* خدمة متنوعة	6,007	2,358	3,649	155%
دورات تدريبية	14	141	-127	(90%)
رسوم قضائية وتنفيذ احكام	652	324	328	101%
الهيئات (البورصة ، هيئة الإستثمار ، مصر للمقاصة)	406	390	16	4%
نقل واتصالات والخط الساخن	535	751	-216	(29%)
صيانة ، قطع غيار ومهمات	1,276	953	323	34%
طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية	168	168	0	0%
مياه وإنارة	322	354	-32	(9%)
ضرائب عقارية	742	667	75	11%
اجمالي المصروفات العمومية والإدارية	32,853	25,557	7,296	29%

مقارنة بين المصروفات العمومية والإدارية للعام المالي 2023 ، العام المالي 2022



- ويرجع السبب في زيادة المصروفات العمومية والإدارية الى زيادة بند الخدمة المتنوعة بنسبة زيادة 155% عن العام السابق وتمثل تلك الزيادة في اتعاب المستشار الضريبي للشركة حيث تم خلال العام المالي 2023 انتهاء الفحص الضريبي للشركة (ضريبة أرباح تجارية وصناعية) حتي عام 2019 ، وكذلك انتهاء فحص ضريبة المرتبات حتي عام 2020 ، بالإضافة الي فحص ضريبة القيمة المضافة حتي عام 2020 .
- زيادة بند القضايا بنسبة 101% عن العام السابق وذلك لزيادة عدد القضايا المرفوعة علي السادة شاغلي الوحدات بالعمارات المؤجرة لاسترداد تلك الوحدات والاستفادة منها باقصي استفادة مما يحقق اكبر عائد لصالح للشركة .
- زيادة بند الأدوات الكتابية بنسبة 83% عن العام السابق ، وكذلك بند قطع الغيار والصيانة بنسبة 34% عن العام السابق ويرجع السبب في ذلك الي زيادة الأسعار في كافة المجالات .



المشروعات الحالية

1- مشروع جاردنيا الشمس بمدينة السادس من أكتوبر:

في ظل الحركة العمرانية الحالية وبالتعاون مع الشركة القومية للتشييد ومينة المجتمعات العمرانية الجديدة تم تخصيص 120.229 فدان (504962 متر مربع) لتقيم عليها الشركة تجمعا عمرانياً متكاملأ من المستوى الإسكان المتوسط . الموقع: يقع المشروع بالمنطقة العمرانية الأولى بمدينة السادس من أكتوبر بجوار جهاز ونادي مدينة 6 أكتوبر وبالقرب من جامعة 6 أكتوبر ونادي الصيد ونادي المهندسين وجوار مول العرب ويحد الموقع من الجهة الشمالية طريق بعرض 18 م والجهة الشرقية طريق بعرض 38 م ويحد الموقع من الجهة القبلية طريق بعرض 38 م (طريق جمال عبد الناصر) والجهة الغربية طريق بعرض 28 م وصف المشروع : مساحة الأرض الكلية 120.229 فدان تتكون طبقاً للقرار الوزاري رقم 298 لسنة 1998 باعتماد التخطيط من : .

360 قطعة أرض المسطح يتراوح ما بين 600.500 م2

2 حضانة بمسطح 1600 م2

1 مدرسة بمسطح 13181 م2

1 مسجد بمسطح 900 م2

مكونات العمارة : بدروم وأرضى وثلاث / أربعة أدوار متكررة .

بخلاف المناطق الخضراء ومناطق الردود حول العمارات التي تبلغ نسبتها نحو 55% من مساحة القطعة.

تم الإنتهاء من أعمال المرافق الداخلية الرئيسية (مياه / كهرباء / صرف) للأرض وقامت على تنفيذه شركة العبد للمقاولات وتمت أعمال الربط بالمرافق العمومية ، كما تم وصل المشروع بالغاز الطبيعي .

جارى إستكمال التنسيق للموقع العام والرصف والإنارة والتشجير للشوارع الداخلية التي أنهت بها الأعمال الإنشائية لتوفير سبل الإقامة لملاك المشروع .

تم الإنتهاء من تنفيذ المشروع بالكامل بنسبة 90% تقريبا .

وتم التنفيذ بمعرفة " شركات قطاع الأعمال العام "

• مصر للأسمنت المسلح .

• العبد العامة للمقاولات .

• أطلس العامة للمقاولات .

• المصرية العامة للمباني .

• شركة القاهرة العامة للمقاولات .

ونوضح انه تم عمل الاتي :

• تم عمل خطة لتحسين الموقع العام لما له الأثر علي اسم الشركة .

• تم تعيين كوادر قادرة علي التخطيط وإنجاز الاعمال بما يعكس اهتماما بالعملاء .



- 2- مشروع المشاركة مع شركة ميراد للتطوير العقاري (21 قطعة بمدينة السادس من أكتوبر) :-
تم التعاقد مع شركة ميراد العقارية كمطور عقارى بتنفيذ عدد 21 عمارة سكنية بنظام المشاركة كالاتي :-

نسبة المشاركة لشركة الشمس	نسبة المشاركة لشركة ميراد العقارية
46%	57%
97 وحدة	113 وحدة

وتلتزم شركة الشمس بتوصيل كافة المرافق (كهرباء ، مياه ، صرف) إلى العمارات على نفقتها وكذلك تمهيد ورصف الشوارع العمومية المؤدية والمحيطه بالمشروع وعمل الأرصفة داخل الأرض المخصصة للمشروع .

* والجدير بالذكر انه قد تم استلام عدد (2) عمارة خلال عام 2023 وسيتم استلام باقي الوحدات خلال عام 2024 .

- 3- مشروع المشاركة مع شركة أوليف تري (مشروع ORO NEW CAPITAL) بالعاصمة الإدارية :-

عبارة عن قطعة رقم (E4) بالحي السكني (R7) بالعاصمة الإدارية الجديدة . مشروع سكني متكامل بموجب اخطار التخصيص الصادر من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ 5/3/2018 وبموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في 13/6/2018 وذلك لإقامة مشروع متكامل سكني تجاري وفقا لاشتراطات الصادرة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية البالغ مساحتها الكلية حوالي (37,76) فدان (158618.6 م²) Gross Area وذلك لإقامة مشروع سكني متكامل فاخر مكون من :-

- 26 عمارة سكنية وتتكون كل عمارة من بدروم (جراج) وارضى (سكني) وسبعة أدوار متكررة .
 - مول تجاري اداري مكون من عدد 2 دور بدروم ودور ارضى و 3 أدوار متكررة .
 - مبني اداري تجاري مكون من دور بدروم ودور ارضى و 3 أدوار متكررة .
 - مبني نادي مكون من 2 دور بدروم ودور ارضى ودور اول .
 - مبني مسجد يتكون من دور ارضى وميزانين .
- وذلك وفقا للتراخيص الصادرة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

المتميز .

وتمت الشراكة مع مطور عقاري لتفعيل استثمار لا يقل حجمه عن 4.6 مليار جنيه، بنسب شراكة للشمس 36 % و المطور 64% بداية من عام 2022 .

والجدير بالذكر انه تم بيع ما يقارب نسبة 35% من اجمالي المشروع ووصلت نسبة التنفيذ الي 9% تقريبا ، وتقوم إدارة الشركة بشكل مستمر بمتابعة سير العمل بالمشروع وحث المطور علي سرعة التنفيذ حفاظا علي اسم الشركة .

شركة الشمس للإسكان والتعمير

Al-Shams Company for Housing and Urban Development

الشمس

- 1- منطقة الخدمات المركزية بمدينة السادس من أكتوبر (بالتوسعات الشمالية) :-
تركزت أهداف التطوير العقاري في 2024 على دراسة طرح الأراضي المملوكة للشركة في منطقة الخدمات المركزية والفرعية بمشروع جاردينيا للاستثمار عن طريق المشاركة على العوائد النقدية بعد إجراء دراسة سوقية للتحقق من جدوى بعض مكونات القرار الوزاري الصادر في نوفمبر 2020 والتي يحتمل تأثير الطلب عليها نتيجة لبعض المشروعات التي استحدثت في محيط التوسعات الشمالية لمدينة أكتوبر وخاصة المشفى السياحي وماله من تأثير على جذب الطلب على الأنشطة التجارية واحداث فائض في المعروض حاليا.
وقد تم إسناد الدراسة الى شركة الاسكان والتعمير للاستثمار العقاري الذراع الاستثماري لبنك الاسكان والتعمير لما لها من خبرة في المشروعات المشابهة .

يخص شركة الشمس :

- عدد (2) مول تجارى بمساحة (7515 م² . 5808 م²)
 - عدد (2) مول مختلط (تجارى . سكنى . إدارى) بمساحة (6623 م² . 4507 م²)
 - عدد (1) مول إدارى بمساحة (3680.60 م²)
 - عدد (1) مركز طبى بمساحة (4405.85 م²)
 - عدد (1) محطة خدمة سيارات (3103.22 م²)
- * والجدير بالذكر ان الشركة قامت في بداية مطلع العام المالي 2024 بالتوقيع علي عقدي مشاركة مع شركة GRM علي عدد (2) مول مختلط.

- 2- إنشاء عدد (10) عمارات بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة السادس من أكتوبر :-
تقوم الشركة حاليا بالبداة في اعمال ترسية انشاء عدد (10) عمارة بمشروع جاردينيا بالتوسعات الشمالية بمدينة السادس من أكتوبر بتكلفة مبدئية تقدر 121 مليون جنيه .



المساهمة في الشركات

شركة التعمير السياحي

شركة خاضعة لأحكام قانون الاستثمار تأسست هذه الشركة عام 1976
رأس المال المصرح به 300 مليون جنيه
رأس المال المصدر 65013490 جنيه بقيمة أسمية للسهم 10 جنيه للسهم .
هيكل الملكية في 31/12/2022 :
الشركة المصرية للفنادق السياحية (ايجوث) 70.61 %
شركة الشمس للإسكان والتعمير 14.30 %
شركة المنتزة للمنشآت السياحية 10.81 %
مساهمون آخرون 4.28 %

بلغت قيمة الاستثمارات بشركة التعمير السياحي لعدد 929976 سهم تمثل نسبة 14.26 % من قيمة رأس المال منهم 874902 سهم بأخر سعر تداول بالبورصة قبل قرار الشطب الاختياري وهو 7.53 جنيه للسهم.
وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم وفي إطار الدراسات التي تمت فان قيمة التقييم الذي تم منذ عام للشركة (والغير معلن) 590 مليون جنيه أي ان قيمة السهم في حدود 90 جنها تقريبا.
تمتلك شركة التعمير السياحي فندق شتاينجنجر (موفنبيك الهرم سابقاً) مستوى خمس نجوم على مساحة 47000 م² في موقع متميز بواجهة المتحف المصري الكبير وتمثال رمسيس بواجهة الاهرامات يتكون الفندق من 240 غرفة مزدوجة تم تجديد الغرف والأجنحة الفندقية بالكامل وتحديث الواجهة الأمامية للفندق ونقل النادي الصحي وتم الانتهاء من أعمال التوسعات والتحديث لغرف الفندق القديمة والشاليهات.
تم إنشاء جناح جديد على أرض الملاعب بطاقة استيعابية 136 غرفة فندقية بالإضافة إلي خدمات الغرف بتكلفة 133 مليون جنيه.
تم الافتتاح للملحق الجديد في 26 نوفمبر 2013 بحضور وزير الاستثمار ورئيس وقيادات الشركة القابضة للتشييد والتعمير وأعضاء مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير ورئيس الشركة القابضة للسياحة والفنادق وكوكبة من رجال السياحة والأجانب .
تم التعاقد على إدارة الفندق اعتباراً من يناير 2017 إلى شركة (شتاينجنجر الألمانية) وأظهرت نتائج التشغيل عن عام 2018 تحسناً ملحوظاً في الإيرادات وارتفاع نسبة الإشغال لأكثر من 70 % ، وأن التعاقد مع الإدارة الألمانية بدءاً من يناير 2017 سيحقق عوائد تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها المالية .
وتسوية الدين وتوقيع العقد وتسليم الأرض لبك مصر ، كما تم تسوية معظم المشاكل القديمة وتخلصت الشركة من هذا العبء الثقيل كما تم مؤخراً تأجير الدور الأرضي والأول من البانوراما لبنك مصر .

شركة الشمس للإسكان والتعمير

Al-Shams Company for Housing and Urban Development



تابع المساهمة في الشركات

شركة رايلى ماركتنج

شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهى إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد والتعمير.

غرض الشركة : التسويق العقاري وتسويق المشروعات

رأس المال المصرح به : حدد بمبلغ ثلثمائة مليون جنيه مصري .

رأس المال المصدر والمدفوع : مبلغ ثلاثون مليون جنيه بقيمة إسمية مائة جنيه للسهم على النحو التالي :

البيان	لقومية لادارة الأصول	الشمس للإسكان والتعمير	اسكندرية للاستثمارات والتنمية العمرانية
نسبة المساهمة	55%	30%	15%
رأس المال المدفوع	16,500,000	9,000,000	4,500,000

شركة ريل ماركيت للتسويق: هي شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهى 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 جنيهه و(النقص) للعام المالي 2019 بمبلغ 391,393 وكذلك النقص بمبلغ 536,287 جنيهه عن العام المالي 2020، وتم زيادة الاستثمار بمبلغ 2,037,097 جنيهه عن العام المالي 2021 ، وتم زيادة الاستثمار بمبلغ 2,885,578 جنيهه عن العام المالي 2022 ، وتقييم إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنج بطريقة حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .



القوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر ٢٠٢٣

المحتويات

رقم الصفحة

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

قائمة المركز المالي في 2023-12-31

2022-12-31	2023-12-31	رقم الإيضاح	بيان
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير المتداولة</u>
2 557 941	2 941 168	(4)	الأصول الثابتة (بالصافي)
33 072	23 567	(6)	أصول غير ملموسة - بالصافي
1 175 423	1 150 021	(5)	إستثمارات عقارية، بالصافي
69 149	69 149	(7)	إستثمارات مالية محتفظ بها
7 152 520	7 152 520	(8)	إستثمارات مالية متاحة للبيع
12 065 711	14 951 289	(9)	إستثمارات في شركات شقيقة
177 452 737	224 979 704	10-1	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
200 506 553	251 267 418		مجموع الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
209 365 859	165 830 498	(11)	عملاء شيكات مقطوعة، بالصافي
751 076 946	734 834 285	(12)	أعمال مشاركة
6 372 804	9 081 896	(13)	أعمال تحت التنفيذ
52 449 585	10 887 803	(14)	أعمال تامة بغرض البيع
50 926 084	51 089 630	10-2	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام، بالصافي
18 765 864	33 227 053	(15)	مدينون آخرون
1 127 023	1 127 023	(16)	مبالغ مستحقة علي أطراف ذات علاقة
34 938 380	22 202 053	(17)	إستثمارات في اذون خز انة بالتكلفة المستهلكة
52 360 389	89 715 718	(18)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
1177 382 934	1117 995 959		مجموع الأصول المتداولة
1377 889 487	1369 263 377		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
226 875 000	226 875 000	(19)	رأس المال المصدر والمدفوع
269 135 420	324 603 858	(20)	إحتياطيات
(4 933 627)	(4 933 627)		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع
114 329 645	158 495 527		أرباح مرحلة
149 473 437	150 773 300		صافي ربح الفترة
754 879 875	855 814 058		مجموع حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>
293 341	326 784		إلتزامات ضريبية مؤجلة
176 817 452	140 878 184	20-1	أوراق دفع بعد أكثر من عام
177 110 793	141 204 968		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
27 201 766	24 267 309	(21)	مخصصات
144 546	144 546		موردون
21 734 960	34 698 067		دائنو توزيعات
213 792 835	197 398 597	(22)	دائنون آخرون
125 626 253	70 822 596	20-2	أوراق دفع خلال عام
54 735 540	41 250 930	(23)	ضريبة الدخل المستحقة
2 662 919	3 662 306		إلتزامات ضريبية
445 898 819	372 244 351		مجموع الإلتزامات المتداولة
1377 889 487	1369 263 377		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

الرئيس التنفيذي
والقائم بأعمال رئيس مجلس الإدارة

محاسب / محمد احمد جلال

المشرف علي القطاع المالي

محاسب / احمد سالم

مدير عام الحسابات

محاسب / عمرو طلبه

قائمة الدخل
عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2023

(المبالغ بالجنيه مصرية)

بيان	رقم الإيضاح	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022
<u>المبيعات وإيرادات النشاط</u>	(24)	296 622 196	390 287 162
المبيعات وإيرادات النشاط		296 622 196	390 287 162
مجموع المبيعات وإيرادات النشاط		296 622 196	390 287 162
<u>يخصم :-</u>			
<u>تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط</u>	(25)	67 630 683	99 521 898
مجموع الربح		228 991 513	290 765 264
<u>يضاف / يخصم :-</u>			
إيرادات أخرى	(26)	7 305 507	4 841 408
إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع		2 278 441	418 489
إيرادات أوراق مالية من شركات شقيقة		3 358 078	2 037 097
فروق تقييم عملة		12 528	2 285
مصروفات إدارية وعمومية	(27)	(32 853 339)	(25 557 334)
مصروفات تسويقية	(28)	(9 683 635)	(19 514 911)
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(29)	(2 815 250)	(2 818 287)
إهلاك الأصول الثابتة		(1 002 666)	(1 191 468)
إهلاك الأصول العقارية		(25 399)	(25 399)
إهلاك أصول غير ملموسة		(9 505)	(9 505)
أرباح رأسمالية		-	20 000
قوائد دائنة		6 444 977	3 033 908
مصروفات تمويلية	(30)	(51 399)	(51 399)
قوائد مدينة وتعويزات	(31)	(9 153 523)	(14 834 090)
مخصصات بخلاف الإهلاك		(31 949 756)	(31 949 756)
المساهمة التكافلية		(790 054)	(1 001 601)
الإجمالي		(36 933 840)	(86 600 563)
صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل		192 057 673	204 164 701
ضرائب الدخل عن الفترة		(41 250 930)	(54 735 540)
الضريبة المؤجلة		(33 443)	44 276
صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل		150 773 300	149 473 437
نصيب السهم الأساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل	(32)	0.66	0.66

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

عمر محمد محمد
مدير عام

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2023

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيان		من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023
صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل		149 473 437	150 773 300
بنود الدخل الشامل الآخر		-	-
مجموع بنود الدخل الشامل الآخر		-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		149 473 437	150 773 300

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

عمر محمد محمد

محمد

قائمة التغير في حقوق المساهمين عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2023													
	الإجمالي	صافي أرباح الفترة	الفاصل القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرحلة	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إحتياطي تدعيم مشروعات	إحتياطي رأسمال	إحتياطي عام	الإحتياطي النظامي	الإحتياطي القانوني	رأس المال	
	663,249,072		83,844,923 (8,384,492) (36,208,371)	45,375,000	96,711,848	(4,933,627)	145,622,058	523,535	3,270,028	57,386,648	53,948,659	181,500,000	الرصيد في 2022/1/1 الحصول للاستثمارات المالية الحصول لأرباح المرحلة محول لزيادة رأس المال تسويات أرباح مرحلة توزيعات أرباح إجمالي الدخل الشامل
	(18,590,574) (39,252,060)		(39,252,060)	(45,375,000)	(18,590,574)							45,375,000	
	149,473,437	149,473,437											الرصيد في 2022/12/31
	754,879,875	149,473,437			114,329,645	(4,933,627)	145,622,058	523,535	3,270,028	61,578,894	58,140,905	226,875,000	الرصيد في 2023/1/1
													الحصول للاستثمارات المالية
	الإجمالي	صافي أرباح الفترة	الفاصل القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرحلة	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إحتياطي تدعيم مشروعات	إحتياطي رأسمال	إحتياطي عام	الإحتياطي القانوني	الإحتياطي القانوني	رأس المال	الرصيد في 2023/1/1 الحصول للاستثمارات المالية الحصول لأرباح المرحلة المستخدم من الأرباح المرحلة توزيعات أرباح أرباح زيادة رأس المال (إسهم مجانية) إجمالي الدخل الشامل
	754,879,875		149,473,437 (55,468,438) (44,185,862) (19,980) (49,819,137)		114,329,645	(4,933,627)	145,622,058 25,553,752	523,535 20,000	3,270,028	61,578,894	58,140,905 14,947,343	226,875,000	2023/1/1 في الرصيد الحصول للاستثمارات المالية الحصول لأرباح المرحلة المستخدم من الأرباح المرحلة توزيعات أرباح أرباح زيادة رأس المال (إسهم مجانية) إجمالي الدخل الشامل
	150,773,300	150,773,300											الرصيد في 2023/6/30
	855,814,058	150,773,300			158,485,527	(4,933,627)	171,175,810	543,535	3,270,028	76,526,237	73,088,248	226,875,000	الرصيد في 2023/6/30

تحت

محمد طلحة محمد

الإحصائيات المؤقتة مقدمة للتدقيق المالية وتقرأ معها.

قائمة التدفقات النقدية
عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2023

(المبالغ بالجنيه مصري)		بيان
من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	
<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :-</u>		
204 164 701	192 057 673	صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
		تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
1 191 468	1 002 666	إهلاك أصول ثابتة
25 399	25 399	إستهلاك الإستثمارات العقارية
9 505	9 505	استهلاك أصول غير مملوكة
(20 000)		أرباح رأسمالية
14 885 489	9 153 523	فوائد مدينة وأعباء تمويلية
(3 033 908)	(6 444 977)	فوائد دائنة
2 285	12 528	فروق تقييم عملة
(2 037 097)	(2 885 578)	تقييم استثمارات في شركات شقيقة
31 949 756		تدعيم مخصصات
(18 590 574)	(19 980)	التغير في حساب الأرباح المرحلة
228 547 024	192 910 759	صافي الربح قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
<u>التغيرات في بنود رأس المال</u>		
41 528 291	43 535 361	عملاء شيكات مقطوعة
14 586 872	16 242 661	اعمال مشتركة
80 081 985	38 852 690	أعمال تامة بغرض البيع ، أعمال تحت التنفيذ
(167 302 002)	(61 709 685)	أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة
(34 938 380)	(22 202 053)	استثمارات في اذون خزانة
91 683 481	(16 394 238)	دائنون آخرون
(162 207 175)	(90 742 925)	التغير في أوراق الدفع
(24 431 370)	(54 735 540)	ضريبة الدخل المدفوعة
1 141 723	999 390	إلتزامات ضريبية
(14 834 090)	(9 153 523)	فوائد تمويلية مدفوعة
	(2 934 457)	المستخدم من المخصصات
53 856 359	34 668 440	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار :-</u>		
(553 527)	(1 385 893)	المدفوعات لتمويل شراء إضافات الأصول الثابتة
3 967 711	6 002 960	فوائد مقبوضة
20 000		متحصلات من بيع أصول ثابتة
	34 938 380	مقبوضات اذون الخزانة
3 434 184	39 555 447	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-</u>		
(2 031 103)		مقبوضات / (مدفوعات) تسهيلات إئتمانية
(47 346 496)	(36 856 030)	المسدد من توزيعات الأرباح*
(49 377 599)	(36 856 030)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
7 912 944	37 367 857	صافي التدفقات النقدية خلال العام
(2 285)	(12 528)	فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية
44 449 730	52 360 389	النقدية وما في حكمها في بداية العام
52 360 389	89 715 718	النقدية وما في حكمها في اخر العام
الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.		

عمر محمد محمود

محمد

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

١.٤. السنة المالية

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

١.٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٧/٢/٢٠٢٣ .

٢. أسس إعداد القوائم المالية

٢,١. أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وكذا في ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.
٢,٢. أعدت القوائم المالية طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية والتي يتم تعديلها بإعادة التقييم بالنسبة للأصول والالتزامات 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 وإفتراسات قد تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفتراسات 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 والإفتراسات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأى فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق في هذه الفترة والفترات المستقبلية.

٢,٤. قياس القيمة العادلة

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

في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أى طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة ٣.١ إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة وعملة عرض القوائم المالية .
يتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام أسعار الصرف في تاريخ حدوث المعاملة .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الميزانية، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الدخل .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الاعتراف الأولي .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة .

٣.٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

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

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 ولموس والذي تم الحصول عليه أولشأ عن حقوق تعاقدية قانونية مع أطراف أخرى، ويتوقع أن يترتب علي حيازة تدفق منافع

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣,٤. المشروعات تحت التنفيذ

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

٣,٥. إستثمارات في شركات تابعة

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

٣,٦. إستثمارات في شركات شقيقة

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

٣.٧. الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

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

٣.٨. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في قيمة العقارات (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 ولتحقيق عوائد أو كليهما معا , وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأ وتشمل الأراضي المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد في الوقت الحاضر ويتم الاثبات الاولي لتلك الاستثمارات بالتكلفة -تكلفة الاقتناء- في تاريخ الاقتناء أو في تاريخ التبادل .

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

العمر الانتاجي (سنة)

بيان الاصل

٥٠

مباني وإنشاءات

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

٣,١٠. وحدات تامه معدده للبيع

تتمثل الوحدات التامه المعدده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في اعمال تسويقها أو البدء في انشائها طبقاً 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 السيطرة للعميل على ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايها اقل.

٣,١١. أوراق القبض

تتمثل أوراق القبض في قيمه الشيكات المحدده بتاريخ الاستحقاق والتي حصلت عليها الشركة كادوات وفاء مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها ويتم الاعتراف الاولي لأوراق القبض بالقيمة العادله للمعامله وقت ابرام التعاقد مع العملاء على ان يتم القياس اللاحق الاوراق القبض التي تعتبر ادوات قابله للتداول في تاريخ اعداد القوائم الماليه باستخدام التكلفة المستهلكه والتي يتم تحديدها بخصم التدفقات النقدية المستقبلية لأوراق القبض باتباع سعر الفائده السوقي للادوات الماليه المشابهه استهلاكاً 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 اعداد القوائم الماليه 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 المحيطه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣,١٥ دائنوا شراء اراضي

يتمثل بند دائنوا شراء الاراضي في قيمة الالتزامات المحددة المقدار والمحددة تواريخ الاستحقاق والتي التزمت بها الشركة مقابل الحصول على اراضي لمزاولة نشاطها الرئيسي ويتم الاعتراف الاولي لتلك الالتزامات بالقيمة العادلة للاصول 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 قيمة 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 الإنهاء من عملية الرسملة عندما يتم الإنهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للإستخدام في الأغراض المحددة له أو عند الإنهاء من إنشاء جزء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

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 بالانشاء او تحسين اصل
 - ت- لا يترتب علي اداء الشركة انشاء اصل ليس لة استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الاداء المكتمل في تاريخه

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣,٢٢. تحقق الإيراد :

أ - مبيعات العقارات والأراضي :

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

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

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

وكذلك يتم اثبات الإيراد من مشروع المشاركة بالعاصمة الإدارية باثبات شيكات الحد الأدنى المضمون في تاريخ استحقاق الشيكات كإيراد وهي تمثل قيمة ٦٠ % من نصيب الشركة في مبيعات المشروع بناءً 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 , وبناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذه العقود أخذاً بالإعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وإنتقال السيطرة له , هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل وكان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما 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 التأكيد 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 أخذاً في الإعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال .

هـ - إيرادات العمولات :

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

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

ح - إيرادات أرباح رأسمالية :

يتم الإعتراف بالإيرادات عند إنتقال السيطرة المتعلقة بملكية البضاعة المباعة إلى المشتري وذلك عقد التأكيد 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 مبيع التصدير يتم تحديد إنتقال السيطرة للبضائع المباعة وفقاً 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 .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣,٢٣. تكاليف الوحدات التامة

تتمثل تكاليف النشاط في القيمة والتكلفه المباشره وغير المباشره لكل من الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالإضافة الى التكاليف الانشائية والمر افق والتكاليف غير مباشره الأخرى المرتبطة بأعمال الانشاءات حتى يتم تنفيذ الوحدة المتعاقد عليها على ان يتم ادراج اجمالي تكلفه العقد والمتمثله في الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بقائمه الدخل (الارباح والخسائر) بالإضافة الى التكاليف الانشائية والتكاليف الأخرى 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 أعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع 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.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

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

الأصول المالية

يتم اعتبار الأصل المالى مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعى يشير إلى أن هناك حدث أو أكثر له أولها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الأصل.
يتم قياس خسارة الإضمحلال المتعلقة بأصل مالى تم قياسه بالتكلفة المستهلكة - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام سعر الفائدة الفعلى للأصل. يتم قياس خسائر الإضمحلال المتعلقة بأصل مالى متاح للبيع باستخدام القيمة العادلة السائدة.
ويتم إجراء اختبار الإضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل بصفة مستقلة وبالنسبة للأصول المالية الأخرى والتي يمكن تبويبها في مجموعات في ضوء خصائص خطر الائتمان فإنه يتم إجراء اختبار الإضمحلال على مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التى تشترك في نفس خصائص خطر الائتمان.

ويتم الاعتراف 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 الاعتراف بخسائر الإضمحلال المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التى تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل ويتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الاستثمارات العقارية والمخزون والأصول الضريبية المؤجلة (إن وجدت) في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للإضمحلال.
ويتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإسترادية ، وتتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التى تولد تدفقات نقدية داخلة وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها للوصول إلى القيمة الحالية لها بإستخدام سعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقييم الحال 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 الأساسي للسهم لأسهمها العادية ، ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالقيمة المصرى عام يتكرر خلاله ذلك)

4- الأصول الثابتة - بالاصناف:-

بلغ اجمالي الأصول الثابتة في 31-12-2023 مبلغ 10,600,503 جنيه مصرية ، كما بلغ مجموع الإهلاك الخاص بها في ذلك التاريخ مبلغ 7,659,335 جنيه مصرية، وبما كما يلي:-

بيان	أراضي	مباني	سيارات	مساعد	حاسب آلي	شيكات	كاميرات	أثاث ومعدات مكاتب	اجمالي
تكلفة الأصل في 01-01-2022	15 428	320 198	5 410 900	165 000	989 088	-	79 335	1 768 852	8 748 801
الإضافات خلال الفترة					157 750		33 687	362 090	533 527
الاستبعادات خلال الفترة								87 718	87 718
الرصيد في 31-12-31 2022	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 146 838	-	113 022	2 043 224	9 214 610
مجموع الإهلاك في 01-01-2022		301 355	3 487 520	165 000	536 029	-	51 888	1 011 127	5 552 919
إهلاك الفترة		837	860 398		160 521	-	18 951	150 761	1 191 468
إستبعادات وتحويل خلال الفترة								87 718	87 718
مجموع الإهلاك في 31-12-31 2022		302 192	4 347 918	165 000	696 550	-	70 839	1 074 170	6 656 669
صافي القيمة الدفترية في 31-12-31 2022	15 428	18 006	1 062 982		450 288	-	42 183	969 054	2 557 941
تكلفة الأصل في 01-01-2023	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 146 838		113 022	2 043 224	9 214 610
الإضافات خلال الفترة					154 259		17 420	1 053 316	1 385 893
الاستبعادات خلال الفترة									
الرصيد في 31-12-31 2023	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 301 097	160 898	130 442	3 096 540	10 600 503
مجموع الإهلاك في 01-01-2023		302 192	4 347 918	165 000	696 550		70 839	1 074 170	6 656 669
إهلاك الفترة		837	568 127		159 159	31 237	18 993	224 313	1 002 666
إستبعادات وتحويل خلال الفترة									
مجموع الإهلاك في 31-12-31 2022		303 029	4 916 045	165 000	855 709	31 237	89 832	1 298 483	7 659 335
صافي القيمة الدفترية في 31-12-31 2023	15 428	17 169	494 855		445 388	129 661	40 610	1 798 057	2 941 168

تتضمن الأصول الثابتة أصول مملكة دفترية بلغت تكلفتها 3,590,789 جنيه مصرية (سيارات ، حاسب آلي ، أثاث ، كاميرات) في 31/12/2023.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع الأرقام بالقيمة الاسمي ما لم يذكر خلاف ذلك)

5- الاستثمار العقاري

بلغ اجمالي استثمارات عقارى في 2023-12-31 ما قيمته 2,951,221 جنيه مصرية، وبنائها كما يلى:- كما بلغ مجموع اهلاك استثمار عقارى في ذلك التاريخ ما قيمته 1,801,200 جنيه مصرية، وبنائها كما يلى:-

بيان	أراضى	مبانى	اجمالى
إجمالي التكلفة في 2022-01-01	629 333	2 321 883	2 951 216
محول من الإنتاج النام		8	8
محول للإنتاج النام			
الرصيد في 2022-12-31	629 333	2 321 891	2 951 224
مجموع الإهلاك في 2022-01-01		1 750 402	1 750 402
إهلاك الفترة		25 399	25 399
إستيادات			
مجموع الإهلاك في 2022-12-31		1 775 801	1 775 801
صافي القيمة الدفترية في 2022-12-31	629 333	546 090	1 175 423
إجمالي التكلفة في 2023-01-01	629 333	2 321 891	2 951 224
محول من الإنتاج النام		3	3
محول للإنتاج النام			
الرصيد في 2023-12-31	629 333	2 321 888	2 951 221
مجموع الإهلاك في 2023-01-01		1 775 801	1 775 801
إهلاك الفترة		25 399	25 399
إستيادات وتحويلات خلال الفترة			
مجموع الإهلاك في 2023-12-31		1 801 200	1 801 200
صافي القيمة الدفترية في 2023-12-31	629 333	520 688	1 150 021

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

6- برامج جاسب إلى

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 23,567 جنيه مصري ، وببانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-12-31	بيان
47 526	47 526	إجمالي التكلفة أول المدة
-	-	الاضافات خلال الفترة
-	-	الاستيعادات خلال الفترة
47 526	47 526	الرصيد في آخر المدة
4 949	14 454	مجمع الإهلاك في 2023-01-01
9 505	9 505	إهلاك الفترة
-	-	إستيعادات وتحويلات خلال الفترة
14 454	23 959	مجمع الإهلاك في آخر المدة
33 072	23 567	صافي القيمة الدفترية

7- إستثمارات مالية محتفظ بها

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 69,149 جنيه مصري ، وببانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-12-31	بيان
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 2023-12-31 مبلغ 7,152,520 جنيه مصري ، وببانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-12-31	بيان
7 152 520	7 152 520	الإجمالي

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

وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم التي تقدر بعشره أمثال لتلك القيمة وهذه الشركة تمتلك فندق شتاينجندرجر الهرم أمام المتحف المصري الكبير على مساحة 40 ألف متر ، وبتاريخ 11/6/2020 أقرت الجمعية العامة العادية للشركة توزيعات أرباح عن العام المالي 2019 وبلغ نصيب شركتنا في تلك الأرباح مبلغ وقدره 414199 جنيه وقد قررت الجمعية العمومية العادية بتاريخ 28/6/2021 عدم توزيع أرباح عن العام المالي 2020 وتحويلها إلى 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 .

9- إستثمارات في شركات شقيقة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 14,951,289 جنيه مصري ، وببانه كما يلي:-

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

شركة ريل ماركيت 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 ، وتقيم إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركيتج بطريقه حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

10-11 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام		
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 224,979,704 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-		
بيانات	2023-12-31	2022-12-31
عملاء	151 171 061	141 225 070
أوراق قبض برسم التحصيل	393 240 115	290 646 616
تخصم فوائد غير مستهلكة	544 411 176	431 871 686
تخصم أرباح وفوائد طويلة الأجل	(238 003 115)	(150 602 902)
الإجمالي	(81 428 357)	(103 816 047)
	224 979 704	177 452 737

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

وهي عبارة عن قيمة شيكات آجلة تتمثل في الحد الأدنى المضمون الخاص بمشروع المشاركة بالعاصمة الإدارية الجديدة مع المطور العقاري (شركة أوليف تري) وانبال قيمتها 947,025,000 جنها عبارة عن الاتي :-

736 506 000	شيكات آجلة تستحق بعد أكثر من عام
177 357 600	شيكات آجلة تستحق خلال عام
913 863 600	الإجمالي

10-21 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام		
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 51,089,630 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-		
بيانات	2023-12-31	2022-12-31
عملاء تملك (أقساط تستحق خلال العام)	32 628 189	44 382 940
أوراق قبض برسم التحصيل	64 216 178	42 285 888
أجمالي العملاء تملك وأوراق القبض برسم التحصيل	96 844 367	86 668 828
تخصم فوائد غير مستهلكة	(17 282 900)	(5 848 416)
تخصم أرباح وفوائد قصيرة الأجل	(19 635 979)	(27 957 416)
تخصم خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة العملاء تملك	59 925 488	52 862 996
صافي العملاء تملك وأوراق القبض	(8 932 277)	(8 932 277)
الإجمالي	50 993 211	43 930 719
عملاء مستأجرين (مناخرات) *	5 332 772	4 377 378
يخصم المبالغ المعلقة بالأرصدة الدائنة تخص العملاء مستأجرين	(4 852 383)	(3 735 807)
يخصم الأضمحلال في قيمة العملاء مستأجرين *	480 389	641 571
صافي العملاء مستأجرين	(383 970)	(383 970)
أوراق قبض **	96 419	257 601
الإجمالي	-	6 737 764
	51 089 630	50 926 084

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

** قيمة شيكات آجلة تستحق خلال عام بقيمة التعمير من شركة النصر للأعمال المدنية طبقاً لقرار التحكم عن عملية " مقاول 26 عمارة بمشروع جارديليا الشمس بأكثوبر وتم تحويلها لحساب الأرصدة المدنية طبقاً لتعليمات الجهاز المركزي ، وخلال عام 2023 تم تسوية المديونية بالكامل بناء علي قرار مجلس إدارة الشركة في 2023-11-16

11- عملاء شيكات مقطوعة		
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 165,830,498 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-		
بيانات	2023-12-31	2022-12-31
عملاء قطع شيكات	169 047 375	212 582 736
يخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات	(3 216 877)	(3 216 877)
صافي قيمة العملاء قطع شيكات	165 830 498	209 365 859

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 جارديليا الشمس وكذلك عقد إتفاقية خدمات تحصيل والذي بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقود المحافظ العقارية نيابة عن البنك

البيان	القيمة الاسمية	القيمة الحالية	الفرق	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 2023

(جميع المبالغ بالجنينة المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

12- أعمال مشاركة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 734,834,285 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

بيان

مشروع 21 عمارة مشاركة مع شركة ميراد العقارية بمشروع جاردنيا الشمس

2022-12-31	2023-12-31
3 010 380	3 010 380
	50 000
	(587 357)
3 010 380	2 473 023

رصيد 2023-1-1

إضافات

استيعادات

رصيد 2023-12-31

مشروع العاصمة الإدارية "ORO"

	748 066 566
758 992 019	
(10 925 453)	(15 705 304)
748 066 566	732 361 262
751 076 946	734 834 285

رصيد 2023-1-1

إضافات

استيعادات

رصيد 2023-12-31

الإجمالى

13- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 9,081,896 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

بيان

مشروع جاردنيا الشمس

مشروع جاردنيا (عدد 11 قطعة + 1 مول) :-

1 781 224	1 781 224
	2 380 892
1 781 224	4 162 116

رصيد 2023-1-1

إضافات

استيعادات

رصيد 2023-12-31

مشروع جاردنيا (المنطقة المركزية) :-

4 535 678	4 591 580
55 902	328 200
4 591 580	4 919 780

رصيد 2023-1-1

إضافات

استيعادات

رصيد 2023-12-31

مشروع العاصمة الإدارية :-

762 653 438	
123 820	
(762 777 258)	
6 372 804	9 081 896

رصيد 2023-1-1

إضافات

استيعادات

رصيد 2023-12-31

الإجمالى

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالجنبة المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

14- أعمال تامة بغرض البيع (المخزون)
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 10,887,803 جنيه مصري ، وبإياله كما يلي:-

2023-12-31	استيعادات	إضافات	2022-12-31
589 014	(711 725)		1 300 739
464 749	(557 990)		1 022 739
1 305 010	(40 418 332)		41 723 342
2 600 000		2 600 000	
192 461		192 461	
811 528	(99 662)		911 190
355 117			355 117
12 615			12 615
12 431			12 431
19 201			19 201
3 750 000			3 750 000
	(680 002)		680 002
183 656			183 656
300 002	(526 875)		826 877
178 296			178 296
113 723			113 723
	(520 001)		520 001
10 887 803	(43 514 587)	2 792 461	51 609 929
	(839 656)		839 656
10 887 803	(44 354 243)	2 792 461	52 449 585

مشروع جاردنيليا الشمس
مشروع 22 عمارة " 2 وحدات "
مشروع 72 عمارة " 2 وحدة "
مشروع 85 عمارة " 5 وحدة "
مشروع 85 عمارة " 2 وحدة "
مشروع 21 عمارة " 7 وحدة "
إسكان المعراج " 5 وحدات *
مدينة نصر " جراج "
القبة " محل "
أكتوبر منخفض النكليف (1 وحدة)
الإيموبيليا مخزن
الإيموبيليا " 2 محل أرقام 9 ، 10 "
المبتديان " 3 وحدة "
جراج الميرغنى
قصر النيل " 1 وحدة "
عبد الخالق ثروت " 2 وحدة "
كورنيش النيل " 2 مخزن "
القصر العيني (وحدة)

***أرض 6 أكتوبر، المرحلة الرابعة 5 قطع

*إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم للعاجزين لوجود نزاع قانوني ما زال متداولاً أمام القضاء .
العمارات القديمة وحدات تم تنازل مستأجرها عن عقد الإيجار مقابل تعويض لإعادة استثمارها (الإيموبيليا، قصر النيل، عبد الخالق ثروت، القصر العيني، كورنيش النيل، المبتديان) وبالفعل قامت الشركة ببيع بعض الوحدات بجلية مزاة علنية بتاريخ 6/12/2023 .
***أرض 6 أكتوبر، المرحلة الرابعة 5 قطع تم تحويلها من أعمال تامة بغرض البيع إلى أعمال تحت التنفيذ .

15- مديونون آخرون
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 33,227,053 جنيه مصري ، وبإياله كما يلي:-

2022-12-31	2023-12-31
2 160 393	2 228 139
4 611 104	229 595
9 673 716	27 373 175
541 691	795 831
1 513 217	1 650 558
55 678	497 695
210 065	452 060
18 765 864	33 227 053

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 .

2022-12-31	2023-12-31
1 127 023	1 127 023
1 127 023	1 127 023

16- مبالغ مستحقة على أطراف ذات علاقة
الشركة القابضة للتشيد والتعمير

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

2022-12-31	2023-12-31
35 000 000	22 550 000
(61 620)	(347 947)
34 938 380	22 202 053

17- استثمارات في آذون خز آنة بالتكلفة المستهلكة
القيمة الاسمية لآذون الخز آنة
بخصم فوائد غير مستهلكة (خصم أصدان)

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

18- النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 89,715,718 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2022-12-31	2023-12-31	بيان
-	-	الخزينة . الشركة
-	-	الخزينة . جاردنيا
34 579 417	5 401 835	حسابات جارية بالبنوك
17 780 972	84 313 883	ودائع لأجل بالبنوك
52 360 389	89 715 718	الإجمالي

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

19- رأس المال

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 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
1.95%	4 431 157	4 431 157	شركة مصر لتأمينات الحياة
37.65%	85 414 149	85 414 149	صناديق وشركات و أفراد
100.00%	226 875 000	226 875 000	الإجمالي

20- الإحتياطيات :

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 324,603,858 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالعملة المصرية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

20-1. أوراق دفع بعد أكثر من عام		
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 140,878,184 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-		
2022-12-31	2023-12-31	بيان
176 817 452	140 878 184	أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي لتسحق بعد أكثر من عام
176 817 452	140 878 184	الإجمالي
20-2. أوراق دفع خلال عام		
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 70,822,596 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-		
2022-12-31	2023-12-31	بيان
84 605 149	33 963 089	القسط الرابع من أرض مشروع العاصمة الإدارية
41 021 104	35 939 268	أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي
	920 239	أوراق دفع تخص شركة التأمين الطبي الخاص بالعاملين
125 626 253	70 822 596	الإجمالي
21. المخصصات		
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 24,267,309 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-		
2022-12-31	2023-12-31	بيان
10 103 916	8 594 586	مخصص ضرائب متنازع عليها
16 330 637	15 330 637	مخصص مطالبات
767 213	342 086	مخصص قطبايا
27 201 766	24 267 309	الإجمالي
22. دائنون آخرون		
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 197,398,597 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-		
2022-12-31	2023-12-31	بيان
4 128 541	4 863 869	تأمينات للغير
166 287	216 973	جاري هيئة تأمينات
129 769	15 400	دائنوا مبالغ مستقطعة
20 079 014	19 501 791	تأمينات مقاولين وتعليلات أعمال
75 888 801	72 985 367	إستكمال أعمال مشروع جاردنيليا الشمس
3 037 973	2 944 889	إتحاد ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصريف
64 150	64 150	تسجيل أراضي
64 923 832	79 491 415	مستحقات لجهات متنوعة
45 374 468	17 314 743	مقدمات وعرايين
213 792 835	197 398 597	الإجمالي
23. ضريبة الدخل المستحقة		
بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 41,250,930 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-		
2022-12-31	2023-12-31	بيان
54 735 540	41 250 930	ضريبة الدخل المستحقة
54 735 540	41 250 930	الإجمالي
2022-12-31	2023-12-31	البيان
204 164 701	192 057 673	صافي الربح (الخسارة) قبل الضرائب
1 226 373	1 037 573	أهلاك محاسبي
1 393 750	1 538 250	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
1 001 601	790 054	مساهمة تكافلية
31 949 756		تدعيم مخصصات
6 655 320	(2 903 434)	تكلفة معلا
65 573	349 103	تكلفة تمويل استثمار إيرادات معفاء
319 573	227 844	تكلفة تمويل استثمار خاصة بالبنوك
(1 029 591)	(1 186 208)	أهلاك ضريبي
(2 400)	(2 400)	إيرادات منندات إسكان
(418 489)	(2 278 441)	إيرادات أوراق مالية منحة للبيع
(2 037 097)	(3 358 078)	إيرادات شركات شقيقة
	(2 934 457)	المستخدم من المخصصات
(20 000)		أرباح رأسمالية
243 269 070	183 337 479	الوعاء الخاضع للضريبة
54 735 540	41 250 930	ضريبة الدخل على أساس 22.5%

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

24- المبيعات وإيرادات النشاط

بلغ رصيد هذا البند في 31-12-2023 مبلغ 296,622,196 جنيه مصري ، وبيان كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	بيان
171 125	18 351 508	عمارات مؤجرة (10 وحدات + 1 محل)
315 496 562	1 640 438	المعراج (2 وحدة)
27 256 576	145 344 730	جاردينيا الشمس (129 وحدة)
342 924 263	24 719 384	جاردينيا الشمس (13 وحدة) مشروع مشاركة ميراد
	57 380 400	مشروع العاصمة الإدارية . ORO
	247 436 460	
33 762 725	30 238 691	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)
882 974	7 323 634	أرباح مبيعات من الفوائد التمويلية المؤجلة
7 094 785	9 180 720	إيجارات دائنة (إيجار جديد)
919 513	486 261	إيجارات دائنة (عقارات قديمة)
5 033 781	3 179 698	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
47 693 778	50 409 004	
390 618 041	297 845 464	
(330 879)	(1 189 378)	يخصم : مردودات مبيعات
	(33 890)	يخصم : خصم مسموح به
390 287 162	296 622 196	الإجمالي

25- تكلفة المبيعات

بلغ رصيد هذا البند في 31-12-2023 مبلغ 67,630,683 جنيه مصري ، وبيان كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	بيان
147 707	1 726 881	عمارات مؤجرة (10 وحدات + 1 محل)
92 014 915	259 876	المعراج (2 وحدة)
7 359 276	46 808 708	جاردينيا الشمس (129 وحدة)
	3 129 914	جاردينيا الشمس (13 وحدة) مشروع مشاركة ميراد
	15 705 304	مشروع العاصمة الإدارية . ORO
99 521 898	67 630 683	الإجمالي
290 765 264	228 991 513	

26- الإيرادات الأخرى

بلغ رصيد هذا البند في 31-12-2023 مبلغ 7,305,507 جنيه مصري ، وبيان كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	بيان
1 678 456	3 674 234	تعويضات وغرامات
3 160 552	3 628 873	إيرادات متنوعة
2 400	2 400	إيرادات سندات إسكان
4 841 408	7 305 507	الإجمالي

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

27- مصروفات إدارية وعمومية

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 32,853,339 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	بيان
13 574 313	17 443 927	أجور
1 617 069	1 952 839	تأمينات اجتماعية
2 976 578	1 612 054	مكافأة نهاية الخدمة
832 273	1 105 188	مزايا طبية
121 635	222 811	ادوات كتابية
330 000	395 000	وقود وزيوت
2 357 948	6 006 690	* خدمة متنوعة
140 792	14 000	دورات تدريبية
323 743	652 378	رسوم قضائية وتنفيذ احكام
389 903	405 630	التهنئات (النورصة . هيئة الاستثمار . مصر للمقاصة)
751 231	534 715	نقل واتصالات والخط الساخن
953 242	1 275 874	صيانة ، قطع غيار ومهمات
167 672	167 551	طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية
353 886	322 212	مياه وإنارة
667 049	742 470	ضرائب عقارية
25 557 334	32 853 339	الإجمالي

* ويرجع السبب في زيادة بند الخدمة متنوعة الي زيادة بند اتعاب المستشار الضريبي للشركة حيث تم الانتهاء خلال العام المالي 2023 من انهاء الفحص الضريبي لضريبة شركات الأموال حتي عام 2019 ، ضريبة كسب العمل حتي عام 2020 ، ضريبة القيمة المضافة حتي عام 2020 ، مما يؤثر بالإيجاب علي الملف الضريبي للشركة ، وهذا يمثل انجاز للشركة في الملف الضريبي .

28- مصروفات تسويقية

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 9,683,635 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	بيان
19 413 234	9 414 552	* عمولات تسويق ، شركة باليس
	230 000	عمولة تسويق . وحدات بالعمارات القديمة
	2 076	تصيب الشركة باعلانات بمشروع جارديا
101 677	37 007	استشارات تسويقية واعلانات
19 514 911	9 683 635	الإجمالي

* تتمثل قيمة عمولة التسويق لمبيعات عدد(128) وحدة باجمالي قيمة بيعية 235,363,801 جنيه تخص شركة باليس كونلسمالتيلس .

29- روتب مقطوعة وبديلات مجلس الإدارة

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 2,815,250 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	بيان
2 818 287	2 815 250	
2 818 287	2 815 250	الإجمالي

30- المصروفات التمويلية

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	بيان
51 399		فوائد بنك الاستثمار
51 399		الإجمالي

31- فوائد مدينة & فوائد تأخير

بلغ رصيد هذا البند في 2023-12-31 مبلغ 9,153,523 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	بيان
2 109 504		غرامة تأخير القسط الثالث من أقساط أرض العاصمة الإدارية
12 724 586	9 153 523	غرامة تأخير القسط الرابع من أقساط أرض العاصمة الإدارية
14 834 090	9 153 523	الإجمالي

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

32- نصيب السهم من الأرباح

بلغ نصيب السهم الأساسي من أرباح الفترة - بعد الضرائب من 01/01/2023 حتى 31/12/2023 ما قيمته 0.66 جنيه مصري ،
وفقاً للآتي :

بيان	من 01/01/2023 حتى 31/12/2023	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022
صافي أرباح الفترة بعد الضرائب	150 773 300	149 473 437
عدد الأسهم	226 875 000	226 875 000
نصيب السهم من الأرباح	0.66	0.66

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

33- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

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

المخاطر

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

مخاطر السوق

مخاطر العملة الأجنبية

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

مخاطر سعر الفائدة

تعتمد الشركة في تمويل جزء من رأس المال الفترة 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 2023

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

34- الموقف الضريبي :-

أولا ضريبة الأموال :

1. اعوام 98/99 حتي 2004 :

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

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

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

3 اعوام 2010 حتي 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 رأى 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 حتي 2019 : تم الانتهاء من فحص هذه السنوات وجاري استخراج المطالبات النهائية لسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

5- اعوام 2020 حتي 2023 : لم يتم الفحص حتي الان

ثانيا ضريبة كسب العمل :

من 1/7/2005 حتى 2014 : تم الإنتهاء من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الإعتراض على الفحص التقديري لهذه السنوات والطعن باللجان

المختصة ، وقامت الشركة بعمل محضر تصالح وإعادة فحص هذه السنوات وتم اعتماد قرار لجنة التصالح من قبل لجنة الطعن ، وتم سداد الفروق الضريبية .

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

اعوام 2017- 2020 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

اعوام 2021 -2023 : لم يتم الفحص .

والجدير بالذكر ان الشركة قامت بالاشتراك في المنظومة الضريبية الموحدة للأجور والمرتبات وتم الانتهاء من رفع 12 شهر لعام 2023 وكذلك التسوية الضريبية لنفس العام وسداد كافة الفروق الضريبية .

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 .

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 . وجاري فحص الشركة لاعوام 2021 ، 2022 من خلال المنظومة الضريبية .

الالتزامات الرأسمالية والالتزامات 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 2023

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

34- الموقف الضريبي :-

أولاً ضريبة الأموال :

1. أعوام 98/99 حتى 2004 :-

تم إنهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم التصالح في مأمورية ضرائب كبار الممولين طبقاً لمحضر اللجنة الداخلية عن السنوات 98/99 حتى عام 2002 وتم تحويل بند إيرادات أوراق مالية إلى لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح الشركة عن هذه السنوات .

أقامت هيئة قضايا الدولة بقسم الضرائب جنوب القاهرة دعوى قضائية أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض على قرار لجنة الطعن في بند إيرادات الأوراق المالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه و بتاريخ 9/7/2014 استأنفت هيئة قضايا الدولة على الحكم الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعاً بأحقيتها في الحكم المستأنف وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجأت هيئة قضايا الدولة إلى النقض في الحكم ، وتم الحكم برفض الدعوى وبهذا انتهى الخلاف عن هذه السنوات .

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

3. أعوام 2010 حتى 2014 : تم فحص تلك السنوات وتم الاعتراض على نتيجة الفحص في الميعاد القانوني لذلك وتم تحويل تلك السنوات إلى اللجنة

الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتى الآن وتم إحالة الملف إلى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأى المصلحة فقامت الشركة برفع

دعوى قضائية لإنابات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات بمركز كبار الممولين ، والملف الآن منظور أمام لجنة فض إنهاء المنازعات .

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

5- أعوام 2020 حتى 2023 : لم يتم الفحص حتى الآن

ثانياً ضريبة كسب العمل :

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

المختصة ، وقامت الشركة بعمل محضر تصالح وإعادة فحص هذه السنوات وتم اعتماد قرار لجنة التصالح من قبل لجنة الطعن ، وتم سداد الفروق الضريبية .

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

أعوام 2017- 2020 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

أعوام 2021- 2023 : لم يتم الفحص .

والجدير بالذكر أن الشركة قامت بالاشتراك في المنظومة الضريبية الموحدة للأجور والمرتبات وتم الانتهاء من رفع 12 شهر لعام 2023 وكذلك التسوية الضريبية لنفس العام وسداد كافة الفروق الضريبية .

ثالثاً ضريبة دمغة النشر :

. تم المحاسبة والسداد حتى عام 2014 .

. أعوام 2015 حتى 2020 تم فحص هذه السنوات وتم الاعتراض على نتيجة الفحص والملف أمام اللجان الداخلية .

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

خامساً ضريبة القيمة المضافة :

تم فحص ضريبة القيمة المضافة بداية من عام 2016 حتى شهر 11 لعام 2020 وقامت الشركة بسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات . وجاري فحص الشركة لأعوام 2021 ، 2022 من خلال المنظومة الضريبية .

الالتزامات الرأسمالية والالتزامات 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 2023
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

35- 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 إلى أول يناير 2021 ، وفيما يلي أهم هذه التعديلات :

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

ملخص لأهم التعديلات

- 1 - يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (47) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (26) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (26) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (47) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (26) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.
- 2- طبقا لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها - لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل 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)

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

شركة الشمس للإنسان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالجنيه 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 التأجير"

ملخص لأهم التعديلات

- 1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (49) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (20) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي 2015" ويلغيه.
- 2- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر 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 إيجارته 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 مساوئ لصافي الاستثمارات في عقد التأجير.
- 5- بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات التأجير من عقود التأجير 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 2023
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ملخص لأهم التعديلات

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

ملخص لأهم التعديلات

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

التأثير المحتمل على القوائم المالية

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

تاريخ التطبيق

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

36- أحداث هامة

36-1 إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

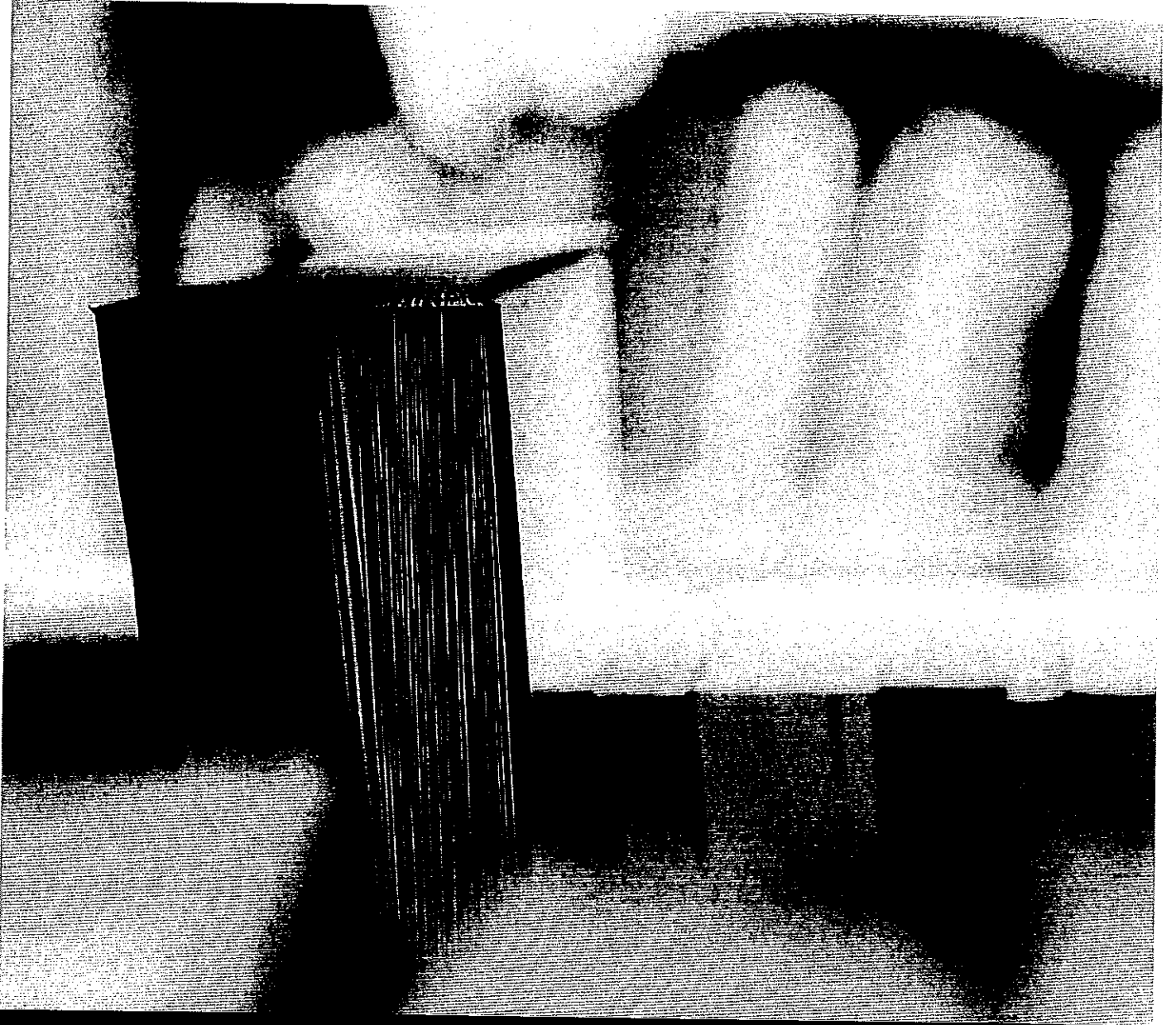
معيار المحاسبة المصري رقم (10) المعدل 2023 "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" ومعيار المحاسبة المصري رقم (23) المعدل 2023 "الأصول غير الملموسة" حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة.

36-2 سعر الصرف

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

37- أرقام المقارنة

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



تقرير مراقب حسابات الشركة

(مكتب زروق والساوي 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 ٢٠٢٣ 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

تنحصر 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 التي 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 في 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 في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي 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 الرأى المتحفظ

قامت الشركة بالتطبيق الاوى 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 اليه 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

الرأى المتحفظ

فيما عد تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد تأثيرها إذا تمكنا من الحصول على البيانات 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 ٢٠٢٣، وعن أدائها المالى وتدفقاتها 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 والمعادة 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 إثباته 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.هـ.ر.م. ٢٠٨

القاهرة فى ٢٦ مارس ٢٠٢٤