

**گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی**

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)**

**به انضمام صورتهای مالی**

**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸**

**شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)**

**فهرست مندرجات**

**شماره صفحه**

**عنوان**

(۱) الی (۶)

گزارش حسابرس مستقل و بازرگانی قانونی

۱ الی ۳۳

صورتهای مالی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) شامل ترازنامه به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی متدهی به تاریخ مذبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۲ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲- مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کترلهای داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه‌ای که این صورتها، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳- مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یادشده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مذبور ایجاد می‌کند این سازمان الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روش‌هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روش‌های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از

جمله ارزیابی خطرهای تحریف بالهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثر بخشی کترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویدهای حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این سازمان مسئولیت دارد به عنوان بازرس قانونی، موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و نیز سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

#### **اظهار نظر**

۴- به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مذبور را از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

#### **تأکید بر مطلب خاص**

۵- همانگونه که در یادداشت توضیحی ۲۹-۲ درج گردیده، در سال مالی مورد گزارش سازمان همیاری شهرداری‌های خراسان رضوی (طرف قرارداد معاوضه یک واحد تجاری از پروژه کوهسنگی به مبلغ ۱۳۵ میلیارد ریال با ساختمان ۹ واحدی واقع در بلوار سجاد مشهد در سال مالی قبل) اقاله قرارداد مذکور را درخواست نموده و شرکت مورد گزارش نیز با طرح



دادخواستی در مراجع قضایی درخواست الزام طرف معامله به تحویل ملک و تنظیم سند انتقال قانونی را نموده، لیکن تا تاریخ این گزارش نتیجه دادخواست مشخص نگردیده است. اظهار نظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نگردیده است.

#### **گزارش در مورد سایر اطلاعات**

۶- مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت مدیره شرکت است. «سایر اطلاعات» شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این سازمان نسبت به صورتهای مالی، در برگیرنده اظهارنظر نسبت به «سایر اطلاعات» نیست و نسبت به آن هیچ اطمینانی اظهار نمی‌شود. در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این سازمان مطالعه «سایر اطلاعات» به منظور شناسایی مغایرت‌های با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف‌های با اهمیت است. در صورتی که این سازمان به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در «سایر اطلاعات» وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. در این خصوص، نکته قابل گزارشی وجود ندارد.

#### **گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی**

#### **گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی**

۷- برحی موارد از اصلاحیه قانون تجارت در موارد زیر رعایت نشده است:

۷-۱- مفاد ماده ۱۰۶ قانون فوق مبنی بر ارسال نسخه‌ای از صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۲/۷/۱۳۹۸ صاحبان سهام (درخصوص تغییرات ماده ۲۲ اساسنامه) به مرجع ثبت شرکت ها جهت ثبت و آگهی در روزنامه رسمی.

۷-۲- مفاد ماده ۱۲۸ قانون فوق و ماده ۵۵ اساسنامه مبنی بر ارسال نسخه‌ای از صورت جلسه هیئت‌مدیره در خصوص نام، مشخصات و حدود اختیارات مدیر عامل (صورتجلسه هیئت‌مدیره مورخ ۲۰/۱۰/۱۳۹۷) به مرجع ثبت شرکت ها جهت ثبت و آگهی در روزنامه رسمی.



۷-۳- مفاد ماده ۲۴۰ قانون فوق مبنی بر پرداخت سود سهام ظرف هشت ماه از تاریخ تصویب توسط  
مجمع عمومی عادی شرکت.

۸- اقدامات انجام شده هیئت مدیره شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در جلسه مجمع عمومی  
عادی مورخ ۲۴ دی ۱۳۹۷ صاحبان سهام، در خصوص بندهای ۷-۳ و ماده ۱۰ دستورالعمل  
افشای اطلاعات و ماده ۹ دستورالعمل انضباطی موضوع بند ۱۱ این گزارش تا تاریخ این  
گزارش منجر به نتیجه نهائی نگردیده است.

۹- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳۱، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه  
قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده وتوسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع  
این سازمان رسیده، مورد بررسی قرارگرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر  
در ماده قانونی یاد شده درخصوص کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع  
در رأی گیری انجام شده است. مضارفاً به استثنای واگذاری یک فقره سرمایه گذاری به ارزش  
دفتری یک میلیون ریال به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار اصلی) موضوع  
یادداشت توضیحی ۷-۱، نظراین سازمان به شواهدی حاکی ازینکه معاملات مذبور با شرایط  
مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نگردیده است.

۱۰- گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه  
قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد  
بررسی این سازمان قرارگرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظراین سازمان  
به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک  
ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.



## گزارش در مورد سایر مسؤولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۱- موارد عدم رعایت ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادر به شرح

زیر می‌باشد:

موضوع	شماره ماده	نوع دستورالعمل
افشای صورت‌های مالی و گزارش تفسیری مدیریت میان دوره‌ای ۶ ماهه حسابرسی شده حداقل ۶۰ روز بعد از پایان دوره ۶ ماهه. (تاریخ افشا ۱۳۹۸/۳/۱۲)	بند ۴ ماده ۷	افشای اطلاعات
ارائه صورت جلسه مجمع عمومی به مرجع ثبت شرکت‌ها حداقل ظرف مدت ۱۰ روز پس از تاریخ تشکیل مجمع (توضیح اینکه صورتجلسه مجمع عمومی مورخ ۱۳۹۸/۲/۷ به مرجع ثبت شرکت‌ها ارائه شده لیکن تا تاریخ این گزارش در روزنامه رسمی به چاپ نرسیده است)	ماده ۱۰	افشای اطلاعات
پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی ظرف مهلت قانونی مندرج در ماده ۲۴۰ قانون تجارت و برنامه اعلام شده.	ماده ۹	انضباطی
تشکیل کمیته انتصابات، افشای حقوق و مزایای مدیران اصلی و ذکر اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی در گزارش تفسیری مدیریت و افشای حقوق و مزایای مدیران اصلی در پایگاه اینترنتی.	مواد ۴۲، ۱۵ و ۴۳	حاکمیت شرکتی
ارسال نسخه کامل تصویربرداری از جلسات مجمع عمومی صاحبان سهام در قالب لوح فشرده حداقل ۱۰ روز بعد از مجمع عمومی برای سازمان بورس و اوراق بهادر.	ابلاغی شماره ۹۶/۰۱۸/۴۴۰/ب مورخ ۱۳۹۶/۱/۲۱	

۱۲- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آین نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربطری و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته



**گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)**

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)**

است. در این خصوص، این سازمان به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات  
یاد شده برخورد نکرده است.

سازمان حسابرسی

سید اکبر موسوی داور

۱۳۹۸ آذر ۱۲

غلامرضا صادقی نیا





## مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست، صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

### شماره صفحه

۲	ترازنامه
۳	صورت سود و زیان
۳	گردش حساب سود(زیان) انباشته
۴	صورت جریان وجوه نقد
۴	یادداشت‌های توضیحی :
۶-۵	تاریخچه و فعالیت
۹-۶	اهم رویه‌های حسابداری
۱۰-۳۳	یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت‌های مالی بر اساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۸/۹/۱۱ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
شرکت پارس مسکن سامان	غفور خرامهر	رئيس هیأت مدیره (عضو غیر موظف)	
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	احمد هادی زاده	نایب رئيس هیأت مدیره (عضو غیر موظف)	
* شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن	مجید توتونچی	عضو هیأت مدیره و مدیرعامل (عضو موظف)	
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز	سید علیرضا سیف زاده عمرانی	عضو هیأت مدیره (عضو موظف)	
شرکت سرمایه‌گذاری مدیران اقتصاد	مهدی رضایتی چرانی	عضو هیأت مدیره (عضو غیر موظف)	

شترکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

٦٣



جمع دارایی ها

جمع دارایی های غیر جاری

سایر دارایی ها

دانلود های تیکت مشهور

مکتبہ ملی

سرمایه کداری های بلند مدت

دریافتی های بلند مدت

دارایی های غیر جاری

جمع دارایی های جاری

100

مrobjor

دریافتگرانی های بخاری و غیربخاری

موجودی نقد

دارایی های جاری

四  
七

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

یادداشت های توضیحی، بخشن جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۳۲,۳۸۷	۵۶۴,۵۲۰	۲۰	درآمد های عملیاتی
(۵۲۸,۱۳۳)	(۳۹۸,۰۸۱)	۲۱	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۱۰۵,۲۵۴	۱۶۶,۴۳۹		سود ناخالص
(۲۴,۶۱۱)	(۳۵,۳۸۸)	۲۲	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۱,۰۷۴	۱۰,۵۴۸	۲۳	سایر اقلام عملیاتی
(۲۳,۵۳۷)	(۲۴,۸۴۰)		
۸۱,۷۱۷	۱۴۱,۵۹۹		سود عملیاتی
(۳۶,۷۳۵)	(۹۸,۵۱۴)	۲۴	هزینه های مالی
۷,۴۸۲	۶۶۴	۲۵	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۲۹,۲۵۳)	(۹۷,۸۵۰)		
۵۲,۴۶۴	۴۲۳,۷۴۹		سود خالص قبل از مالیات
(۱,۲۳۱)	(۸۱۲)		مالیات بردرآمد
.	(۹,۲۰۵)		
(۱,۲۳۱)	(۱۰,۰۱۷)		
۵۱,۲۲۳	۳۲,۷۳۲		سود خالص
۸۹	۱۴۶		
(۳۳)	(۱۰۹)		
۵۶	۳۷	۲۶	
			سود پایه هر سهم :
			عملیاتی - ریال
			غیرعملیاتی - ریال
			سود پایه هر سهم - ریال
گردش حساب سود(زیان) انباشته			
۵۱,۲۲۳	۳۲,۷۳۲		سود خالص
(۷۰,۷۷۸)	(۱۹,۵۴۵)		زیان انباشته ابتدای سال
(۱۹,۵۴۵)	۱۴,۱۸۷		سود قابل تخصیص
.	(۷۰۹)		اندخته قانونی
(۱۹,۵۴۵)	۱۳,۴۷۸		سود(زیان) انباشته پایان سال

از آنجا که اجزای سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است ، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به  
۱۳۹۷/۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

یادداشت

میلیون ریال

میلیون ریال

فعالیت های عملیاتی :

٣١,٧٧١	٥٢,٠٦٢	٢٧	جربان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
			بازده سرمایه گذاری ها و سودپرداختی بابت تأمین مالی :
١,٣٥٠	٦٥٤	٢٥	سود دریافتی بابت سپرده های بانکی
٤٩٨	.		سود سهام دریافتی
(٢٤,٢٠٥)	(٣,٢٧٩)		سود سهام پرداختی
(٤٧,٥٧٨)	(٧٤,٢٧٢)		سود پرداختی بابت تسهیلات
(٦٩,٩٣٥)	(٧٦,٨٩٧)		جربان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سودپرداختی بابت تأمین مالی

مالیات بردرآمد :

(٧,٠٦٣)	(١٥,٣٩٧)		مالیات بردرآمد پرداختی
			فعالیت های سرمایه گذاری :

(٥٥٩)	(١,٠٣٦)		وجه پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود
٥,٧٩٥	.		وجه دریافتی بابت فروش دارایی های ثابت مشهود
١,٨٣١	.		وجه دریافتی بابت فروش زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
(٢,٥٥٣)	.		وجه پرداختی بابت خرید زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
٦	.		وجه دریافتی بابت فروش دارایی های نامشهود
.	١	٧-١	وجه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری بلند مدت
(١)	.		وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت
٤,٥١٩	(١,٠٣٥)		جربان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
(٤٠,٧٠٨)	(٤١,٢٦٧)		جربان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی

فعالیت های تأمین مالی :

٤٤,٠٠٠	١٥٨,٠٠٠		دربیافت تسهیلات
(١,٤٥٠)	(١١٩,٠١٨)		بازپرداخت اصل تسهیلات
٤٢,٥٥٠	٣٨,٩٨٢		جربان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های تأمین مالی
١,٨٤٢	(٢,٢٨٥)		خالص افزایش(کاهش) در وجه نقد
٥,٩٠٧	٧,٧٤٩		مانده موجودی نقد در ابتدای سال
٧,٧٤٩	٥,٤٦٤		مانده موجودی نقد در پایان سال
٣٢١,٣٥٠	١٠,٢٨٨	٢٨	مبادلات غیرنقدی

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

## **۱- تاریخچه و فعالیت**

### **۱-۱- تاریخچه**

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق به شناسه ملی ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴ در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طبق شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسید. شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ به موجب صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۷ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۲ در بازار اول فرابورس و متعاقباً در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، خیابان کوهسنگی، نبش کوهسنگی ۱۵، طبقه دوم مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است.

### **۱-۲- فعالیت های اصلی**

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر است :

#### **الف - موضوع اصلی**

فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.

#### **ب - موضوعات فرعی**

- تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری.

- مطالعه و طراحی و اجرای کلیه پروژه های شهرسازی و ساختمانی.

- انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه کارفرما باشد یا پیمانکار.

- قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام پروژه های ساختمانی بصورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا امامی .

- تهیه و تولید مصالح و لوازم و وسایل و ماشین آلات ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد بصورت خرید و یا تهیه از داخل یا خارج کشور یا ایجاد کارخانه به منظور استفاده و یا فروش آنها.

- جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها .

- دریافت و اخذ تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تأمین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحدثات .

- فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم .

- واگذاری واحدها ، ساختمانها و تأسیسات احدهای متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدي یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر .

- هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.

- هرگونه فعالیت اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با امور شرکت باشد .

- تأسیس شعب و نمایندگی ها در داخل و خارج از کشور .

- بطور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد .

فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش، اجرای پروژه های ساخت املاک(پروژه های آپاسای، رواق(۱) و نارنج) و مشارکتی (پروژه های بهارستان زاهدان، نسیم(۱)، نسیم(۲) و محیا) بوده است.



# شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

## یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

### **۱-۱- تعداد کارکنان**

تعداد کارکنان در استخدام در پایان سال مالی به شرح زیر بوده است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	
نفر	نفر	کارکنان دائم
۴	۲	کارکنان قراردادی
۵۵	۵۴	
<b>۵۹</b>	<b>۵۶</b>	

### **۲- اهم رویه های حسابداری**

#### **۲-۱- مبنای تهیه صورت های مالی**

صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی و منطبق با فرم ابلاغی سازمان بورس و اوراق بهادر طی مکاتبه شماره ۳۱۵۹۵۰ مورخ ۱۳۹۵/۹/۲۳ تهیه گردیده است.

#### **۲-۲- موجودی املاک**

##### **۲-۲-۱- موجودی املاک در جریان ساخت**

۲-۲-۱-۱- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیتها بی خصیص داد.

۲-۲-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین (ب) مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیتهای ساخت املاک است.

۲-۲-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحد های ساختمانی تخصیص می یابد.

۲-۲-۱-۴- سایر مخارج مشترک به نسبت مخارج انجام شده برای هر پروژه طی سال به پروژه هایی که از این مخارج متفع شده یا انتظار می رود متفع شوند، تخصیص می یابد.

۲-۲-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحد های ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### داداشهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۶-۲-۱-۲- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» اندازه‌گیری می‌شود.

### ۲-۲-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده، به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» منعکس می‌شود.

### ۲-۲-۳- سایر موجودی‌ها

سایر موجودی‌ها شامل موجودی مصالح ساختمانی و قطعات و لوازم یدکی به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» هر یک از اقلام ارزشیابی می‌شود. در صورت فرونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود. بهای تمام شده موجودی‌ها با بکارگیری روش میانگین موزون تعیین می‌شود.

### ۲-۳- سرمایه گذاری‌ها

۱-۲-۳- سرمایه گذاری‌های بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش ابانته هر یک از سرمایه گذاری‌ها ارزشیابی می‌شود.  
۲-۲-۳- درآمد حاصل از سرمایه گذاری‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکتهای سرمایه‌پذیر (تا تاریخ ترازنامه) شناسایی می‌شود.

### ۴- دارایی‌های نامشهود

۱-۴-۲- دارایی‌های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود.  
۲-۴-۲- استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آنی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ و روش زیر محاسبه می‌شود:

روش استهلاک	نرخ استهلاک	نوع دارایی
مستقیم	۳ ساله	نرم افزارهای رایانه‌ای

### ۵- دارایی‌های ثابت مشهود

۱-۵-۲- دارایی‌های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می‌شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی‌های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی‌های مربوط مستهلاک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی‌ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد.

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### دادداشت های توضیحی صورت های مالی

#### سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲-۵-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآورده) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۶ و ۱۲ ساله و ۱۲ و ۲۰ درصد	خط مستقیم/نزاولی
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۳ و ۵ و ۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
ابزارآلات و تجهیزات	۳ و ۶ و ۱۰ ساله و ۱۰ و ۱۲ درصد	خط مستقیم/نزاولی

۲-۵-۲- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود . در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی بیش از ۶ ماه مورد استفاده قرار نگیرد ، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست.

#### **۶- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک**

زمین نگهداری شده برای فعالیت های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی رود ظرف سال مالی آتی فعالیت های ساخت روی آن انجام شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه کاهش ارزش ابانته انعکاس می یابد.

#### **۷- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان**

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس قانون کار و برمبنای یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هرسال خدمت آنان محاسبه و در حساب ها منظور می شود .

#### **۸- درآمد و بهای تمام شده عملیاتی**

۸-۱- عواید و بهای تمام شده ساخت املاک: درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ ترازنامه شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآورده ساخت تعیین می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآورده ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تأمین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار و پیش پرداخت ها نمی شود.

۸-۲- مازاد درآمد شناسایی شده ابانته پیمان بر مبالغ دریافتی و دریافتی بابت پیشرفت کار تا تاریخ ترازنامه به عنوان مبلغ قابل بازیافت قراردادها در حساب های دریافتی تجاری منعکس می شود.

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

- ۲-۸-۳- درآمدهای حاصل از عملیات تحت کنترل مشترک به میزان سهم مورد توافق انجام شده طبق قراردادهای منعقده فی مابین با شریک و استفاده از رویه های مذکور در بالا با توجه به نوع عملیات اجرایی، شناسایی می گردد.
- ۲-۸-۴- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافصله به سود و زیان سال منظور می شود.
- ۲-۸-۵- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

### **۲-۹- مخارج تأمین مالی**

- ۲-۹-۱- مخارج تأمین مالی در سال وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود ، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل اتساب به تحصیل دارایی های واجد شرایط (پروژه های در جریان ساخت ) است .
- ۲-۹-۲- مخارج تأمین مالی پروژه های در جریان ساخت در صورت احراز شرایط زیر محاسبه و به حساب آنها منظور می گردد: هزینه مالی تسهیلات دریافت شده مربوط به هر پروژه خاص در صورت مصرف در پروژه مذکور به حساب همان پروژه منظور می شود. هزینه مالی تسهیلات دریافت شده ای که جهت پروژه های مختلف استفاده می گردد ، متناسب با میانگین مخارج انجام شده طی سال مالی و مانده اول سال به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه های مالی تخصیص یافته سال های مالی قبل آن پروژه ، محاسبه و منظور می گردد. سهم آن گروه از پروژه ها که طی سال مالی تکمیل می گردند از زمان تکمیل تا تاریخ ترازنامه به حساب سود و زیان منظور می گردد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

**۳ - موجودی نقد**

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷.۷۳۶	۵.۴۵۱	۳-۱
۱۳	۱۳	
۷.۷۴۹	۵.۴۶۴	

۱-۳- مانده فوق عمدتاً سپرده های دیداری کوتاه مدت (حساب پشتیبان) می باشد که سود مربوطه در طی سال مالی به مبلغ ۶۵۴ میلیون ریال به شرح یادداشت ۲۵ شناسایی شده است.

**۴- دریافتني های تجاری و غیرتجاري**

**۴-۱- دریافتني های کوتاه مدت**

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		تجاري:
۳۹.۳۵۹	۱۹.۸۲۲	۴-۱-۱	اسناد دریافتني
۱۰۱.۵۷۵	۱۰۸.۴۴۵	۴-۱-۲	حساب های دریافتني
.	۱۸۷		شرکت سرمایه گذاری مدبران اقتصاد - سهامدار و عضو هیأت مدیره
۳۵.۲۲۳	۱۲۳.۸۵۶	۴-۱-۳	مبلغ قابل بازیافت قراردادها
۱۷۶.۱۶۷	۲۵۲.۳۱۰		

**غیرتجاري:**

۴.۸۹۶	۵.۲۰۸	۴-۱-۴	ساازمان امور مالياتي - ماليات بر ارزش افزوده
۱.۷۷۸	۳۶۷		كارکنان (مساعده و على الحساب)
۴.۱۰۳	۳.۸۸۸		ساير
۱۰.۷۷۷	۹.۴۶۳		
۱۸۶.۹۴۴	۲۶۱.۷۷۳		

۱-۴- اسناد دریافتني تجاری به شرح زير است :

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۷.۲۱۱	۳۴.۵۴۰		خریداران واحدهای مسکونی آپاسای
.	۳۰.۵۱۲		خریداران واحدهای مسکونی نسیم (۲)
۱۴۰.۰۸۴	۶.۷۱۲	۴-۱-۲-۲	خریداران واحدهای اقامتی و تجاری اميد
۱۵.۰۵۹	۵.۸۷۹		خریداران واحدهای مسکونی، تجاری کوهشنگی
۳.۰۰۰	۳.۰۰۰		خریدار واحد مسکونی الهیه تهران - قسط انتقال سند
۱.۳۰۴	۲.۷۴۰		خریداران واحدهای مسکونی رواق (۱)
۴.۹۹۸	۲.۲۶۸		ساير
۴۶.۱۹۱	۸۵.۷۵۱		
(۶.۸۳۲)	(۶۵.۹۲۹)	۱۶	اسناد دریافتني به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)
۳۹.۳۵۹	۱۹.۸۲۲		

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)**  
**بادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱**

۴-۱-۲ - حساب های دریافتی تجاری به شرح زیر است :

بادداشت	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۸۳,۷۶۳	خریداران پروژه مسکونی نسیم - فاز (۲)
۲۲,۷۶۴	۶۹,۳۱۵	خریداران پروژه امید
۳۵,۲۴۱	۳۷,۱۲۴	خریداران پروژه کوهسنگی
۹,۶۰۴	۲۶,۲۱۸	خریداران پروژه مسکونی بهارستان - فاز (۱)
۵۸,۸۷۹	۱۴,۴۳۵	خریداران پروژه مسکونی آپاسای
۰	۷,۰۹۸	خریداران پروژه مسکونی محیا
۶,۶۱۵	۶,۶۱۵	خریدار زمین میدان مادر - آقای وهاب رجایی(قسط انتقال سند)
۴,۳۵۹	۶,۵۲۰	خریداران پروژه مسکونی رواق (۱)
۱۷,۴۰۱	۱۰,۳۸۴	خریداران سایر پروژه ها (عمدتاً پروژه های کیش ، یاس زاهدان فاز (۳) و شایسته)
۱۵۴,۸۶۳	۲۶۱,۴۸۲	۴-۱-۲-۱
۲,۷۵۵	۶,۱۴۳	۴-۱-۲-۲
۰	۳۰۳۴	دفتر فروش مجتمع تجاری امید
۱۳,۹۵۸	۱۶,۴۷۸	شرکت همیاران سازندگی و توسعه - قرارداد مشارکت پروژه محیا
۱۷۱,۵۷۶	۲۸۷,۱۳۷	سایر
(۷۰,۰۰۱)	(۱۷۸,۶۹۲)	حساب های دریافتی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)
۱۰۱,۵۷۵	۱۰۸,۴۴۵	

- ۴-۱-۲-۱ - تحويل واحدهای فروخته شده به خریداران منوط به تسويه حساب نهايی با آنها بوده ، لذا بهای واحدهای فروخته شده در سررسيدهای تعين شده در قراردادهای فروش وصول و نياز به اعمال ذخیره در حساب ها نمي باشد.
- ۴-۱-۲-۲ - طبق قرارداد منعقده با شركت توسعه و عمران اميد (وابسته به ستاد اجرائي فرمان حضرت امام) به تاريخ ۱۳۸۶/۴/۲ با موضوع مشارکت در احداث مجتمع تجاری - اقامتي اميد ، سهم شركت مذكور شامل بهای زمين و پروانه و هزينه مطالعه و تهيه نقشه های اجرائي و سهم شركت سرمایه گذاري مسكن شمال شرق شامل اجرا و ساخت كل زيربنای پروژه به ترتيب به ميزان ۶۵/۵ و ۳۴/۵ درصد كل ارزش تمام شده پروژه می باشد . طبق ماده ۹-۱ قرارداد مذكور پيش فروش و فروش واحدها بصورت متمرکز و توسط كميسيوني مرکب از نمايندگان طرفين (دفتر فروش پروژه ) انجام می گردد لذا حساب بانکی ۴۱۹۰۰۵۲۳۸۰۵ نزد بانک مسكن شعبه آزادی با امضای مجاز نمايندگان مذكور (به نام اشخاص حقيقي) ايجاد و مبالغ فروش و هزينه هاي دفتر از محل اين حساب انجام و مانده آن در پایان هر ۱۵ روز به نسبت سهم الشركه طرفين تقسيم می شود . مانده فوق مربوط به سهم شركت از موجودی حساب بانکی فوق الذكر در تاريخ ترازنامه بوده و سهم از استناد دریافتني بابت فروش واحدها شامل ۴۸ فقره چك به مبلغ ۶,۷۱۲ ميليون ریال به شرح يادداشت ۴-۱-۱ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)  
بادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

۴-۱-۳ - مبلغ قابل بازیافت قراردادها ناشی از ساخت املاک به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۶/۳۱			۱۳۹۸/۶/۳۱		
مبلغ قابل بازیافت	مبالغ دریافتی و دریافتی شناسایی شده	کل درآمد شناسایی شده	مبلغ قابل بازیافت	مبالغ دریافتی و دریافتی شناسایی شده	کل درآمد شناسایی شده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
(۲۰۰۵)	(۵۰.۹۳۳)	۴۸.۹۲۸	۹۰.۴۸۶	(۱۴۳.۶۳۱)	۲۳۴.۱۱۷
۸.۸۹۳	(۱۵.۴۰۳)	۲۴.۲۹۶	۷۲.۰۴۳	(۱۳۸.۳۲۲)	۲۱۰.۳۶۵
.	.	.	(۳۶.۰۲۰)	(۸۰.۱۴۴)	۴۴.۱۲۴
.	.	.	(۲.۶۵۳)	(۴.۴۴۵)	۱.۷۹۲
۲۸.۳۴۵	(۲۵۵.۱۵۹)	۲۸۲.۵۰۴	.	.	.
۳۵.۲۳۳	(۳۲۱.۴۹۵)	۳۵۶.۷۲۸	۱۲۳.۸۵۶	(۳۶۶.۵۴۲)	۴۹۰.۳۹۸

۴-۱-۴ - گردش حساب سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده به شرح زیر است :

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۴.۴۶۱	۴.۸۹۶
۴۷۷	۳۴۸
(۴۲)	(۳۶)
۴.۸۹۶	۵.۲۰۸

۴-۱-۵ - تا تاریخ تأیید صورت های مالی ، مبلغ ۲۵,۱۴۶ میلیون ریال از مانده حساب های فوق وصول شده است.

۴-۲ - دریافتی های بلند مدت

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	بادداشت	تجاری:
میلیون ریال	میلیون ریال		استناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی آپاسای
۱.۱۲۲	۳.۱۲۸		استناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی نسیم (۲)
.	۱.۹۰۹		استناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی کوهشنگی
۳.۷۵۰	۲۰۰		استناد دریافتی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)
۴.۸۷۲	۵.۲۳۷	۱۶	
(۱.۱۲۲)	(۵۰.۳۷)		
۳.۷۵۰	۲۰۰		

۵ - موجودی املاک و سایر موجودی ها

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	بادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		املاک در جریان ساخت
۹۲۶.۳۶۹	۱.۰۱۰.۷۸۹	۵-۱	
۵۲۷.۳۶۷	۴۷۰.۹۳۵	۵-۲	احدهای ساختمانی آماده فروش
۹.۷۶۸	۲۱.۹۰۸	۵-۳	سایر موجودی ها
۱.۴۶۳.۵۰۴	۱.۵۰۳.۶۳۲		

۱۵- گردش املاک در جریان ساخت

سال: ابتدائی ۵

سالان طبع فراشی

۳۸۰۲۸  
نخاج ساخت  
مالی نخاج تامین مالی  
۳۸۰۲۸  
۳۹۰۰۰

عملیاتی در آمدهای سدۀ تمام های علیاً:

لای اعمالاتی:

(۱۰۷۹) (۱۰۸۰) (۱۰۸۱) (۱۰۸۲) (۱۰۸۳) (۱۰۸۴)

٤٣٦٢ (٢٠٥٨) مالی نامن تأمین خزانه (١٩٧٣)

سین سال جاری

١٢١٦١٢٣  
جعفر بن سعد  
الخواص  
١٢١٦١٢٤

(一) 七三零四二  
(二) 九零五零一  
(三) 三三零八三  
(四) 一六零三零  
(五) 一零五零一  
(六) 一零零八零  
(七) 一零零八九零

(+18.1111)  
(-1.3)

(Y&3'331) (112111)

مکاری ساخت طی سال نسخه های فروش، اداری و عمومی تاسیع شده به مبلغ ۳۴۶۳ میلیون ریال به شرح یادداشت توپیجی ۲۲ می باشد.



۱-۱-۵ - اعلام تشکیل دخنده مخارج ساخت

تمثیل چندین مشارک ساخت انتقال از ۱۷۵۰۰۰۰۰۰۰۰ روبل و مختار ساخت می‌شود (میان ۳۴۰۰۰۰۰۰ و ۱۷۵۰۰۰۰۰ روبل) می‌باشد.

۲۹۷۱	۱۹۷۰	۱۹۶۹	۱۹۶۸	۱۹۶۷	۱۹۶۶	۱۹۶۵	۱۹۶۴	۱۹۶۳	۱۹۶۲	۱۹۶۱	۱۹۶۰	۱۹۵۹	۱۹۵۸	۱۹۵۷	۱۹۵۶	۱۹۵۵	۱۹۵۴	۱۹۵۳	۱۹۵۲	۱۹۵۱	۱۹۵۰	
۲۹۷۲	۱۹۷۳	۱۹۷۴	۱۹۷۵	۱۹۷۶	۱۹۷۷	۱۹۷۸	۱۹۷۹	۱۹۸۰	۱۹۸۱	۱۹۸۲	۱۹۸۳	۱۹۸۴	۱۹۸۵	۱۹۸۶	۱۹۸۷	۱۹۸۸	۱۹۸۹	۱۹۹۰	۱۹۹۱	۱۹۹۲	۱۹۹۳	۱۹۹۴
۲۹۷۳	۱۹۷۴	۱۹۷۵	۱۹۷۶	۱۹۷۷	۱۹۷۸	۱۹۷۹	۱۹۸۰	۱۹۸۱	۱۹۸۲	۱۹۸۳	۱۹۸۴	۱۹۸۵	۱۹۸۶	۱۹۸۷	۱۹۸۸	۱۹۸۹	۱۹۹۰	۱۹۹۱	۱۹۹۲	۱۹۹۳	۱۹۹۴	۱۹۹۵
۲۹۷۴	۱۹۷۵	۱۹۷۶	۱۹۷۷	۱۹۷۸	۱۹۷۹	۱۹۸۰	۱۹۸۱	۱۹۸۲	۱۹۸۳	۱۹۸۴	۱۹۸۵	۱۹۸۶	۱۹۸۷	۱۹۸۸	۱۹۸۹	۱۹۹۰	۱۹۹۱	۱۹۹۲	۱۹۹۳	۱۹۹۴	۱۹۹۵	۱۹۹۶
۲۹۷۵	۱۹۷۶	۱۹۷۷	۱۹۷۸	۱۹۷۹	۱۹۸۰	۱۹۸۱	۱۹۸۲	۱۹۸۳	۱۹۸۴	۱۹۸۵	۱۹۸۶	۱۹۸۷	۱۹۸۸	۱۹۸۹	۱۹۹۰	۱۹۹۱	۱۹۹۲	۱۹۹۳	۱۹۹۴	۱۹۹۵	۱۹۹۶	۱۹۹۷

۲۴۳

بررسی درصد تجسسی که از میان افراد ساخته شده محظوظ نداشتند، با این تصریح ممکن است بروزه باشد.

- ادامه مخارج ساخت - ۱-۱-۵- اقلام تشکیل دهنده مخارج ساخت -

ادامه - پژوهش مربوط به اطلاعات سایر انسانی - ۱-۱-۰



شرکت سرعتیه گذاری مسکن شمال شرق، (سهامی عام)  
بادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

۱-۲-۵- تغییرات نسبت به سال قبل ناشی مخارج انجام شده طی سال به مبلغ ۱۹,۱۴۸ میلیون ریال و همچنین شناسایی بهای تمام شده واحدهای تکمیل شده و خریداری شده فروش رفته به ترتیب به مبالغ ۶۹,۶۹۳ و ۵,۸۸۷ میلیون ریال (بادداشت توفیضی ۲۱) می باشد.

۲-۲-۵- واحدهای ساختمانی آماده فروشن (به جز مجموعه نه واحدی سجاد به دلیل عدم تحويل و پارکینگ غدیر) به مبلغ ۵۴۵,۴۸۶ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از حریق، انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است.

### ۳-۵- سایر موجودی ها

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹,۵۱۰	۲۱,۲۲۸	موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی
۲۱۶	۵۱۵	موجودی مصالح برقی و الکترونیکی
۴۲	۶۵	سایر (لوازم مصرفی، قطعات یدکی، ابزار آلات)
۹,۷۶۸	۲۱,۹۰۸	

۱-۳-۵- موجودی های ابزار به مبلغ ۱۶,۵۲۶ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از حریق، انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است. لازم به ذکر است موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی شامل ۸,۹۲۲ میلیون ریال انواع میلگرد و مصالح پای کار می باشد که با توجه به عدم وجود مخاطرات برای آنها، تحت پوشش بیمه ای قرار نگرفته است.

### ۶- پیش پرداخت ها

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	بادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۶,۵۶۳	۱۲,۳۷۴	۶-۱	بیمانکاران و فروشندهان مصالح
۲,۸۸۷	۲,۹۶۷		هزینه ها - عمدتاً آگهی، تبلیغات و بیمه دارایی ها
۲,۵۲۰	۲,۵۲۰		اخذ بروانه - شرکت عمران و مسکن سازان ثامن
۱,۱۱۸	۲۵۴		خرید مصالح - شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - گروه
۱۳,۰۸۸	۱۸,۱۱۵		

۱-۶- مانده فوق عمدتاً مربوط به بروزه های نسیم (۲)، آپاسای، بهارستان و نارنج می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

نادداشت های توضیحی صورت های عالی

سال مالی پنجم به ۱۳۹۸/۶/۲۱

۷- سرمایه گذاری های بلند عدت

سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

۱۳۹۷/۶/۳۱		۱۳۹۸/۶/۳۱		آرزو امنی هر سهم ریال	درصد سرمایه گذاری درصد	تعداد سهام	بادداشت
بهای تمام سده	بهای تمام سده	میلیون ریال	میلیون ریال				
<b>شرکت های فرابورسی (سریع العائد):</b>							
۱	۱	۱,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰			شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۸	۸	۱,۰۰۰	۰	۶,۰۶۶			شرکت سرمایه گذاری مسکن بودنس
<b>سایر شرکت ها:</b>							
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰			شرکت بازارگرانی سرمایه گذاری مسکن
۱	۰	۱,۰۰۰	۱۰	۱,۰۰۰	۷-۱		شرکت مهندسین مساویر سرمایه گذاری مسکن
۶۰۰	۶۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰.۹۸	۶,۰۰۰			گروه سرمایه گذاری اقتصادی و تحقیقاتی انبوسان هستم
۱,۶۱۰	۱,۶۰۹						

۷-۱- به استناد عکاتیه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام) به شماره ۱۲۰۶/۵/۳ سپاهام ۱۳۹۸/۳/۳۰، سهام شرکت مهندسین عشاور (با زیان انباسته ۱۹,۸۷۷ میلیون ریال در تاریخ ۱۲/۲/۹۹) و ارزش دفتری منشی هر سهم ۱,۹۸۷,۵۰۰ و فاقد بازار فعل معمالتی برای این سهم) به ارزش دفتری به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره) واگذار شده است.

۷-۲- قیمت بازار سهام شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران و سرمایه گذاری مسکن پردازی در تاریخ ۱۳۹۸/۶/۳۱ براساس قیمت پایانی درج شده در تابلو فرابورس به ترتیب ۲,۴۹۹ و ۳,۴۰۰ و برای ارزش سهام سایر شرکت ها قیمت بازار موجود نبوده لیکن براساس آخرین صورت های مالی ارائه شده کاهش ارزشی برای آنها متصور نمی باشد.

۸- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

بهای تمام شده							
۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	افزایش	بهای تمام سده در ابتدای سال	مساحت	بادداشت	بهای تمام شده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	متر مربع			
۶۷,۵۳۶	۶۷,۵۳۶	۰	۶۷,۵۳۶	۴,۳۳۵	۸-۱		زمین واقع در اراضی ذکریا
۲۶۳	۲۶۳	۰	۲۶۳	۱۵۹	۸-۲		بک قطعه زمین واقع در بابت فرسوده اطراف حرم مطهر
۱۶۸	۱۶۸	۰	۱۶۸	۱۰۲	۸-۳		سه داگ بک قطعه زمین واقع در بابت فرسوده اطراف حرم مطهر
۶۷,۹۶۷	۶۷,۹۶۷	۰	۶۷,۹۶۷				

۸-۱- زمین مذکور به مترارز ۴,۳۳۵ متر مربع واقع در بلوار نماز، نماز ۲۵ بوده و سند مالکیت به نام شرکت می باشد.

۸-۲- سند مالکیت زمین مذکور به نام شرکت اصلی (گروه سرمایه گذاری مسکن) می باشد که تاکنون به نام شرکت منتقل نشده است.

۸-۳- سند مالکیت زمین مذکور به نام شرکت عمران و مسکن سازان ثامن می باشد که تاکنون به نام شرکت منتقل نشده است.

۹- دارایی های نامشهود

مبلغ دفتری		استهلاک انباسته		بهای تمام شده			
۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	مقدار در بیان سال	استهلاک	مقدار در ابتدای سال	مقدار در بامن سال	لفزانت (ک.هن)	مقدار در ابتدای سال
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۵۹	۲۵۹	۰	۰	۰	۲۵۹	۰	۲۵۹
۸	۳	۷۹۳	۵	۷۸۸	۷۹۶	۰	۷۹۶
۲۶۷	۲۶۲	۷۹۳	۵	۷۸۸	۱,۰۵۵	۰	۱,۰۵۵

#### ۱- دارایی های ثابت مشهود

مبلغ دفتری	استهلاک ابیشه	بهای تمام شده
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
۱۱۱	۱۱۱	۰
۹.۴۲۵	۱۰.۴۷۵	۳.۵۱۴
۲.۵۹۶	۱.۷۶۶	۳۰.۴۲۲
۱۸۸	۲۲	۲۰.۱۲
۱.۴۸۶	۱.۷۵۹	۷.۳۵۰
۰.۳۷۵	۰.۱۹	۱۱.۲۷۹
۴۶	۴۶	۷۵۶
۱۹.۵۲۷	۱۸.۱۹۶	۴۵.۰۳۳
		۳.۰۵۷۸
		۵۱.۰۷۵۵
		۳۶۳.۵۲۹
		۲۰۵۷
		۰.۰۹۸۲
		جمع

۱-۱۰-۱ دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۷۷.۷۵۲ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، انفجار، صاعقه، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱-۱۰-۲ وسایل تقلیله نیز تحت پوشش بیمه بندی می باشد.

۱-۱۰-۳ سند مالکیت زمین جاده کلات ( محل ابیار و تعمیرگاه های شرکت ) بنام شرکت اصلی ( گروه سرمایه گذاری مسکن ) بوده که تاکنون به شرکت منتقل نشده است.

۱-۱۰-۴ اضافات ساختمان بابت انتقال بهای تمام شده دو واحد مسکونی از بروزه رواق ( ۱ ) از سرفصل املاک در جریان ساخت ( یادداشت توضیحی ۱-۵ ) و اضافات اثاثه و منصوبات عمده بابت خرید پیچوال، اجاق گاز، کولر تلویزیون و صندلی اداری می باشد.

۱-۱۰-۵ یک ساختمان، ۳۹ قلم ماشین آلات، ۱۰ قلم وسایل تقلیله، ۳۰ قلم ابزار آلات و ۷۳ قلم تجهیزات جمعاً به بهای تمام شده ۱۱.۵۷۴ میلیون ریال صد درصد مستهلك شده می باشند.

۱-۱۰-۶ سرفصل زمین شامل زمینی به مساحت ۲۵۰۰۰ متر مربع واقع در گلیومتر ۴ جاده کلات و سرفصل ساختمان شامل ساختمان های موجود در مرکز تولید بتن واقع در جاده کلات، یک واحد از بروزه بام چالوس به مساحت ۱۶۰ متر مربع و نیز یک واحد از بروزه ستاره کیش به مساحت ۱۰۰ متر مربع می باشد.

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

۱۱ - سایر دارایی ها

مبلغ ۱,۷۲۰ میلیون ریال بمحض دو فقره تفاهم نامه سه ساله (قابل تمدید در سررسید) جهت برداخت تسهیلات قرض الحسن به کارگران با معروفی شرکت، نزد بانک قرض الحسن مهر ایران به صورت قرض الحسن سپرده گذاری شده (وجوه مسدود شده) و تا برداخت آخرین قسط غیرنقدان تسهیلات، قابل برداشت نخواهد بود.

۱۲ - برداختنی های تجارتی و غیر تجارتی

برداختنی های کوتاه مدت:

بادداشت	یادداشت	تجاري:
میليون ریال	میليون ریال	حساب های پرداختنی:
۱۵,۹۴۹	۲۲,۴۷۷	پیمانکاران و مشاورین
۲,۱۰۹	۲۷,۴۵۲	فروشنده‌گان مصالح
.	۹,۵۱۵	شهرداری منطقه یک - بهای عوارض اضافه متراژ پروژه کوهسنگی
۱,۶۳۶	۱,۴۷۷	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن - سهادار و عضو هیأت مدیره
۱۱,۰۰۰	.	سازمان همیاری شهرداری های خراسان رضوی - فروشنده مجموعه نه واحدی سجاد
۷۵۹	۲,۴۱۵	سایر
۳۱,۴۵۲	۸۴,۴۳۷	

غیر تجارتی:

۱,۹۵۲	.	استناد پرداختنی - اداره کل امور عالیاتی - مالیات تکلیفی سال های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵
۱۲۳,۸۵۴	۱۱۳,۰۱۵	حساب های پرداختنی:
۳۰,۴۸۹	۴۰,۹۸۰	اشخاص وابسته
۹,۶۳۵	۸,۵۷۷	سپرده حسن انجام کار و بیمه پیمانکاران
۱۵,۸۸۸	۱۹,۶۸۱	ودیعه واحدهای استیجاری
۱۸۱,۸۱۹	۱۸۲,۲۵۳	سایر
۲۱۲,۷۷۲	۲۶۶,۵۹۰	

۱۲-۱ - اشخاص وابسته به شرح زیر است:

بادداشت	یادداشت	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره
میليون ریال	میليون ریال	شرکت بوسان پارس - گروه
۱۲۳,۲۱۷	۱۱۲,۷۲۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال - گروه
۱۸۳	۲۷۷	شرکت پارس مسکن سامان - سهامدار و عضو هیأت مدیره
۱۳	۱۳	
۴۶۱	.	
۱۲۳,۸۵۴	۱۱۳,۰۱۵	

۱۲-۱-۱ - مانده فوق عمدتاً مربوط به انتقال مانده طلب شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب به مبلغ ۲۲۶,۷۸۸ میلیون ریال به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۲۱ و مبلغ ۶۴ میلیون ریال تسهیلات دریافتی (مبلغ ۴۴,۰۰۰ میلیون ریال در سال مالی قبل و ۲۵,۰۰۰ میلیون ریال در سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۲۱ با نرخ ۲۵ درصد) می باشد. شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی از طریق سپرده گذاری در بانک کارآفرین نسبت به دریافت تسهیلات جهت شرکت های تحت کنترل خود اقدام نموده که تسهیلات دریافتی مذکور از این محل بوده و عمدتاً جهت تسويه تسهیلات دریافتی از بانک سامان (با نرخ ۲۹/۵ درصد) مصرف شده و سررسید آن هرساله براساس توالی و قصد شرکت در خصوص رمان تسویه، تجدید یا تسویه می گردد. گردش حساب طی سال مالی به شرح زیر است:

بادداشت	یادداشت	مانده ابتدای سال
میليون ریال	میليون ریال	فروشن ۴ واحد پروژه آباسای
۶۱,۷۷۱	۱۲۲,۲۱۷	هزینه های مالی تسهیلات دریافتی
.	(۴۰,۷۷۷)	دریافت تسهیلات
۸,۵۶۵	۱۶,۷۷۸	سایر
۴۴,۰۰۰	.	
۸,۸۸۱	۱۳۵,۰۷	
۱۲۲,۲۱۷	۱۱۲,۷۲۵	

۱۲-۲ - تاریخ تأیید این صورت های مالی، مبلغ ۷,۴۹۸ میلیون ریال از مانده حساب های فوق تسویه شده است.

مکالمہ احمدیہ

درآمد مشمول مالیات		سداد مالی		سود (زیان) ابرازی		ابرازی		تشخیصی		قطعی		مالیات		نحوه تشخصیون			
ماده پرداختنی	مالیات	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	اصل بدهی	جرائم	پرداختنی	ماله پرداختنی	میلیون ریال	میلیون ریال	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر		
رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۵۵۱۸۰	۱۵۵۱۸۰	۲۹۶۸۲	۲۹۶۸۲	۹۰۹۵	۸۰۳۰۹	۳۰۱۳۷	۹۰۹۵	۱.۳۴۶	۱.۳۴۶	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر		
رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۶۸۲۵۳	۱۶۸۲۵۳	۲۴۰۲۹	۲۴۰۲۹	۷۶۳۵	-	-	۷۶۳۵	۷.۵۳۵	۷.۵۳۵	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر		
رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۸۷۲۵۴	۱۸۷۲۵۴	۳۳۴۰۲	۳۳۴۰۲	۱۱.۳۲۷	۱۱.۳۲۷	۳۰۴۸۰	۶.۰۸۷۰	۴.۵۶۸	۱۰.۶۵۶	۱۰.۶۵۶	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	
رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۲۸۳۵۷۰	۲۸۳۵۷۰	۴۶۷۰۸	۴۶۷۰۸	۸۰۴۹	-	۱۱.۰۲۷	۱۱.۰۲۷	۰.	۰.۳۰۴	۰.۳۰۴	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	
رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۵۰۱۵۹	۱۵۰۱۵۹	۱۷۱۶	۱۷۱۶	۷۵۶۷	۷۵۶۷	۳۰۰۲۵	۱.۴۰۹	۱.۴۰۹	۲۵۷۶	۷.۲۲۵	۷.۲۲۵	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر
رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۰۴۰۷۶	۱۰۴۰۷۶	۲۳۰۸۱	۲۳۰۸۱	۵۰۵۳۶	۴۶۷۸	۴۲۵۴۶	۱.۰۷۳۴	۱.۰۷۳۴	۳.۰۷۸	۳.۰۷۸	۳.۰۷۸	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر
رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۵۲۴۶۶	۵۲۴۶۶	۹۳۷	۹۳۷	۱۰۹۹	-	-	۱۰۹۹	۱.۲۳۱	۱.۲۳۱	۰.۹۹	۰.۹۹	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر
رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۴۳۷۷۴	۴۳۷۷۴	۳۵۶۹	۳۵۶۹	(۵۴۵۳۸)	۳۱۵۷۹	۱.۲۳۱	۱.۲۳۱	۸۱۲	۸۱۲	-	-	رسیدگی به دفاتر	رسیدگی به دفاتر

۱-۳- مالیات پر درآمد شرکت بروای گلید سال های مالی قبل از ۱۳۹۲ و سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است

۱۳-۲- پایان سال مالی شامل مبلغ ۴۵۶۸ میلیون ریال اسناد پوداختنی در وجه سازمان امور مالیاتی جهت سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱- باشت مالیات عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۳/۰۶/۳۱- ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ و قطعی اختلاف شده که ترتیبه آن ناگفتوں مشخص نگردیده است. مالده مالیات پرداختنی در

THE JOURNAL OF CLIMATE

بی: های عملیاتی و غیرعملیاتی به عنوان ذخیره منظور شده است.

۱۳-۵- مطابق بصوره ۲ ماده ۶ آينه نامه اجرایي ماده (۷) قانون ماليات هاي اصلاحی تعييب هيات و زيران رسيد، در صورت يكه بروانه ها تا پيان سال ۱۳۹۴ مصادر شده که در تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۰۱ به تصویب هيات و زيران رسیده، در صورت يكه بروانه ها تا پيان سال ۱۳۹۶ مصادر شده، باشد مشمول مقررات موضوع ماده ۷۷ قانون ماليات هاي مستقيم نمی باشد لذا با توجه به اينکه بروانه هاي مستقيم نمی باشند اما در سال مالي مود گزارش محقق شده قبل از تاریخ فوق المدى مصادر شده، باشند.

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)**

**داداشت های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱**

**۱۴- سود سهام پرداختنی**

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۷,۶۰۴	۷۴,۳۹۸	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱
۸۳,۹۶۷	۸۲,۶۳۷	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱
۶,۷۱۲	۶,۶۸۱	سال های مالی قبل از ۱۳۹۴/۶/۳۱
<b>۱۷۸,۲۸۳</b>	<b>۱۶۴,۷۱۶</b>	

- ۱۴- سود نقدی هر سهم در سال های مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ و ۱۳۹۵/۶/۳۱ و ۱۱۰ و ۲۵۱ ریال بوده است. مانده پایان سال شامل سود سهام شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار اصلی) و شرکت پویانوین پارس (شرکت فرعی گروه سرمایه گذاری مسکن) به ترتیب به مبالغ ۱۰۴,۴۸۹ و ۲,۹۸۶ میلیون ریال می باشد.

**۱۵- تسهیلات مالی**

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	الف - به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات :
میلیون ریال	میلیون ریال	
.	۱۳۸,۵۸۹	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی بهارستان - اشخاص وابسته
۹۲,۸۸۲	۸۱,۲۹۸	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی کوهسنگی - اشخاص وابسته
۹۰,۰۳۵	۷۸,۹۳۶	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی فاز (۳) یاس زاهدان - اشخاص وابسته
۸۶,۷۸۰	۷۶,۰۸۳	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی بینالود - اشخاص وابسته
۶۲,۹۲۱	۷۱,۲۳۲	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی رواق (۱) - اشخاص وابسته
.	۷۴,۷۱۸	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی آپاسای - اشخاص وابسته
۴۴,۷۰۹	۳۹,۱۹۷	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه تجاری کوهسنگی - اشخاص وابسته
۱۴۶,۳۸۲	.	بانک مسکن - تسهیلات سرمایه در گردش پروژه مسکونی نسیم - اشخاص وابسته
<b>۵۲۳,۷۰۹</b>	<b>۵۶۰,۰۵۳</b>	
(۱۴۳,۳۶۵)	(۱۳۳,۲۶۳)	سود و کارمزد سال های آتی
۳۸۰,۳۴۴	۴۲۶,۷۹۰	حصه بلند مدت
(۱۵۹,۴۹۸)	(۲۰۹,۳۱۹)	حصه جاری
<b>۲۲۰,۸۴۶</b>	<b>۲۱۷,۴۷۱</b>	

**ب - به تفکیک نرخ سود و کارمزد:**

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۸ درصد
میلیون ریال	میلیون ریال	
<b>۵۲۳,۷۰۹</b>	<b>۵۶۰,۰۵۳</b>	

**ج - به تفکیک زمان بندی پرداخت:**

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۷/۲۱ لغایت ۱۴۰۲/۶/۲۱ (اقساط ماهانه)
۲۷۵,۵۱۴	۱۳۹۸/۱۲/۱
۷۱,۲۳۲	۱۳۹۹/۶/۲۴
۱۳۸,۵۸۹	۱۴۰۰/۲/۱۲
۷۴,۷۱۸	
<b>۵۶۰,۰۵۳</b>	

**د - به تفکیک نوع وثیقه:**

۱۳۹۸/۶/۳۱	چک و سفته
میلیون ریال	زمین بروزه آپاسای
۴۱۴,۱۰۳	(۱)
۷۴,۷۱۸	
۷۱,۲۳۲	
<b>۵۶۰,۰۵۳</b>	

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

۱۵-۱- مخارج تأمین مالی تسهیلات اخذ شده طی سال به مبلغ ۸۱,۷۳۶ میلیون ریال با توجه به اینکه جهت بازپرداخت تسهیلات و هزینه های جاری صرف شده است به سرفصل هزینه های مالی به شرح بادداشت ۲۴ منظور شده است.

**۱۶- پیش دریافت ها**

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	بادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۹,۴۵۳	۱۳۵,۶۸۶	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه آپاسای
.	۱۰۰,۹۷۲	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه نسیم (۲)
۹,۰۰۹	۱۱,۰۰۲	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه بهارستان - فاز (۱)
.	۴,۷۳۱	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه محیا
۳۲۶	.	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه امید مشارکتی
۳,۳۰۱	.	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه رواق (۱)
۳,۰۰۰	.	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه یاس فاز (۳)
۸۵,۰۹۹	۲۵۲,۳۹۱	۱۶-۱
۱,۴۶۳	۱,۱۲۱	پیش دریافت فروش مصالح ساختمانی و اجاره واحدها
۸۶,۵۶۲	۲۵۳,۵۱۲	
(۶,۸۳۲)	(۶۵,۹۲۹)	۴-۱-۱ پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاری کوتاه مدت - خریداران پروژه ها
(۷۰,۰۰۱)	(۱۷۸,۶۹۲)	۴-۱-۲ پیش دریافت ها به طرفیت حساب های دریافتی تجاری - خریداران پروژه ها
(۱,۱۲۲)	(۵,۰۳۷)	۴-۲ پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاری بلند مدت - خریداران پروژه ها
۸,۶۰۷	۳,۸۵۴	

۱۶-۱- پیش دریافت از خریداران واحدهای ساختمانی، بخشی از بهای واحدهای فروش رفته تکمیل نشده بوده که براساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ محاسبه و تحت سرفصل فوق منعکس گردیده است . جهت ارائه صحیح مانده مطالبات و تعهدات شرکت، آن بخش از بهای املاک واگذاری که تحت سرفصل حساب ها و اسناد دریافتی تجاری به طرفیت پیش دریافت ها در تاریخ ترازنامه در صورت های مالی انعکاس یافته ، کسرگردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

۱۷- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸.۵۲۱	۱۰.۳۴۷	مانده در ابتدای سال
(۱.۶۱۳)	(۳.۰۴۴)	پرداخت شده طی سال
۳.۴۳۹	۶.۳۶۰	ذخیره تأمین شده - ۵۶ نفر (سال قبل ۵۹ نفر)
۱۰.۳۴۷	۱۳.۶۶۳	مانده در پایان سال

۱۷-۱ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان طبق رویه مندرج در یادداشت ۲-۷ در حساب ها منظور شده است. افزایش ذخیره تأمین شده نسبت به سال قبل، تماماً به دلیل افزایش حقوق کارکنان می باشد.

۱۸- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۶/۳۱ مبلغ ۹۰۰.۰۰۰ میلیون ریال ، شامل ۹۰۰ میلیون سهم یک هزار ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

ترکیب سهامداران در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است :

۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱			
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۵۹.۲	۵۳۲.۷۶۱.۵۰۶	۵۶.۲	۵۰۵.۷۳۷.۴۰۹	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۱۲.۲	۱۰۹.۴۰۰.۰۰۰	۴.۵	۴۰.۹۳۰.۹۴۵	شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد (سهامی خاص)
.	.	۱.۲	۱۰.۴۰۰.۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری سهم آشنا
۵.۳	۴۷.۸۹۸.۰۰۰	۱.۱	۹.۹۰۶.۳۲۰	بانک دی (سهامی عام)
.	.	۱.۱	۹.۸۰۰.۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری ارزش آفرینان دی
۲۳.۳	۲۰۹.۹۴۰.۴۹۴	۳۵.۹	۲۲۳.۲۲۵.۲۲۶	سایر سهامداران (کمتر از ۱ درصد)
۱۰۰	۹۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰	۹۰۰.۰۰۰.۰۰۰	

۱۸-۱ شرکت های مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن ، سرمایه گذاری مسکن البرز و پارس مسکن سامان اعضا هیأت مدیره می باشند که اسامی آنها در سایر سهامداران درج شده است.

۱۹- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه ، مبلغ ۶۱.۶۲۲ میلیون ریال (سال قبل ۶۰.۹۱۳ میلیون ریال) از سود قابل تخصیص به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن اندوخته قانونی به ۵۵ درصد سرمایه شرکت ، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نیست .

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سپاهانی) عالم**

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

بادداشت سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

ملیون ریال

**۲۰- درآمدهای عملیاتی**

فروش زمین

فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش  
درآمد فروش واحدهای ساختمانی (املاک) در جریان ساخت

درآمد فروش زمین

زمین واقع در میدان هفده شهر بور مشهد (پروره صدر)

زمین های بافت فرسوده اطراف حرم مطهر

**۲۰- درآمد فروش واحدهای ساختنی آماده فروش**

بادداشت

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱

واحدهای ساختمانی تکمیل شده:

فروشن:

بروزه امبد - تجاری مشترک

بروزه امبد - تجاری

بروزه کوهسنگی - تجاری

بروزه کوهسنگی - مسکونی

یاس زاهدان فاز (۳) - تجاری

بروزه امبد مشترکی - مالکیت زمانی

بروزه یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی

بروزه کوهسنگی - پارکینگ

برگشت از فروش:

بروزه کوهسنگی - تجاری

واحدهای ساختمانی خردیاری شده:

بام چالوس

بروزه امبد - تجاری

ویلا کرمان

سال مالی منتهی به ۳۱/۰۴/۹۸

۳۰-۳- درآمد فروش واحدهای ساختمنی (املای) در جریان ساخت

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱	
مبلغ کل واحدی فروش رفته	درصد تکمیل مليون ریال	مبلغ کل واحدی فروش رفته	درصد تکمیل مليون ریال	مبلغ کل واحدی فروش رفته	درصد تکمیل مليون ریال	مبلغ کل واحدی فروش رفته	درصد تکمیل مليون ریال
۴۸.۹۲۸	۴۲.۰۲	۱۱۶.۱۶۳	۱۸۵.۱۸۹	۶۳.۷۸	۲۵۰.۹۰۷	۲۳۴.۰۱۷	۶۳.۷۸
۷۳.۵۱۸	۹۹.۴۵	۴۸.۵۶۶	۵.۰۳۱	۱۰.	۳۵۶۰	۲۸۸.۷۳۵	۱۰۰
۴۶.۱۲	۱۰.	۲.۹۳۶	۰.	۱۷۵.۷۲	۱۷۵.۷۲	۱۷۵.۷۲	۱۰۰
۱۳۷.۰۵۸	۱۶۷.۶۶۳	۱۹۰.۴۷۰	۲۵۰.۵۳۷	۹۹۸.۵۷۹	۸۳۴۵۳۲	۸۳۴۵۳۲	۸۳۴۵۳۲
۲۴۲.۹۶	۷۲.۹۵	۳۳۵.۰۵	۱۱۶.۰۶۹	۹۵.۰۳	۱۱۰.۲۶۸	۹۵.۰۳	۲۱۱.۳۷۶
۰.	۰.	۰.	۴۴.۱۳۴	۳۰.۴۱	۱۱۵.۰۹۵	۴۴.۰۱۴	۳۰.۴۱
۲۴.۳۹۶	۰.	۰.	۱.۷۹۲	۳۷.۴۷	۶.۵۱۳	۱.۷۹۲	۳۷.۴۷
۱۶۱.۴۶۴	۳۰۰.۹۶۸	۴۲۲.۴۰	۳۳۱.۰۸۵	۳۳۹.۶۸۰	۳۵۶.۵۸۱	۳۷۷.۹۸۵	۱.۱۰۴۵۱۷

۱-۳۰-۳-۲- در اصل و بهای تمام ساخت املاک طبق رویه مندرج در پیادا شت ۱-۵-۸-۲-۱-۵-۲-۳-۰-۴- در گردیده است.

## ۲۰-۴- عمران قابل فروش و فروش رفته

پاسخنده	فروش رفته				قابل فروش
	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱				
مشرب	مشرب	مشرب	مشرب	مشرب	بروزه های در جریان ساخت:
۹.۲۴۳	۷.۲۰۱	۴.۱۴۹	۲.۰۵۲	۱۶.۵۴۴	بروزه آباسی (تجاری - مسکونی)
۲.۹۶۷	۷.۲۲۷	۵.۸۴۹	۱.۳۸۸	۱۰.۲۰۴	بروزه مسکونی بهارسان فاز (۱)
۳۹	۷.۰۱۹	۷۴	۶.۹۴۵	۷۰.۵۸	بروزه مسکونی رواق (۱)
۱۴.۵۶۲	۲.۷۶۶	۲.۷۶۶	۰	۱۷.۳۲۸	بروزه نسم (مسکونی) - فاز (۲)
۲.۱۱۹	۷۲	۷۲	۰	۲.۱۹۱	بروزه مسکونی محا
					بروزه های تکمیل شده:
۲.۳۷۰	۲.۰۳۷	۱۲۷	۲.۹۱۰	۵۰.۴۰۷	بروزه کوهستانی - تجاری
۸۴	۱۴۴	۲۴	۱۲۰	۲۲۸	بروزه کوهستانی - بارکسنج
۱۶۸	۱.۹۲۴	۰	۱.۹۲۴	۲۰.۹۲	بروزه سعادت (تجاری)
۹۱۸	۲۹۶	۲۳۰	۶۶	۱.۲۱۴	بروزه امید - تجاری
۵۲۰	۲۲.۴۴۶	۰	۲۲.۴۴۶	۲۲.۹۶۶	باس زاهدان فاز (۲) - مسکونی
۰	۱۸۴	۱۸۴	۰	۱۸۴	باس زاهدان فاز (۲) - تجاری
۲۸۹	۲.۶۳۱	۲	۳.۶۲۹	۳۰.۹۲۰	بروزه امید مشارکتی - مالکت زمانی
۸۲	۱.۹۹۲	۲۲۶	۱.۶۶۶	۲۰.۰۷۴	بروزه امید - تجاری مستمر
۵۴۰	۰	۰	۰	۵۴۰	بروزه مسکونی، تجاری غدیر (بارکسنج)
۴۴۰	۲۶۴	۰	۲۶۴	۷۰۴	بروزه مسکونی باس زاهدان فاز (۱)
۱۵۸	۱۶۰	۱۶۰	۰	۲۱۸	بروزه بام جالوس
۲۴.۵۹۹	۵۹.۳۷۲	۱۳.۹۶۳	۴۵.۴۱۰	۹۲.۹۷۷	

## ۲۰-۵- جدول مقایسه ای درآمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده

درصد سود (زان)	سود (زان) ناچالص	سود (زان) ناچالص	بهای تعامل شده	فرآمد فروشن	واحدهای تکمیل شده:
درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	بروزه امید - تجاری
(۴.۸)	(۱.۶۵۵)	(۳۵.۸۵۱)	۳۴.۱۹۶		بروزه امید - تجاری مستمر
۶۲.۷	۳۰۰.۳۱	(۱۷.۸۲۹)	۴۷.۸۶۰		بروزه امید مشارکتی - مالکت زمانی
۸۴.۱	۲۸۰	(۵۲)	۲۲۳		بروزه کوهستانی - تجاری
۸۵	۲۰.۵۷۰	(۳.۶۳۱)	۲۴.۳۰۱		بروزه کوهستانی - مسکونی
۵۳	۱۰.۵۵۰	(۹.۵۱۵)	۲۰.۰۶۵		باس زاهدان فاز (۲) - تجاری
۱۴.۸	۴۴۴	(۲.۵۵۶)	۳.۰۰۰		بروزه کوهستانی - بارکسنج
۷۲.۱	۷۰۲	(۲۵۸)	۹۶۰		واحدهای خریداری شده:
۴۶.۷	۶۱.۰۲۲	(۵۹.۶۹۳)	۱۲۰.۷۱۵		بام جالوس
۴۸.۴	۵.۵۱۳	(۵.۸۸۷)	۱۱.۴۰۰		واحدهای در جریان ساخت:
۲۷.۹	۵۱.۶۱۵	(۱۲۲.۵۷۴)	۱۸۵.۱۸۹		بروزه مسکونی آباسی
(۹.۸)	(۵۱۴)	(۵.۷۴۵)	۵.۲۳۱		بروزه مسکونی رواق فاز (۱)
۲۰.۴	۳۸.۰۲۶	(۱۴۸.۰۴۳)	۱۸۶.۰۶۹		بروزه مسکونی بهارسان فاز (۱)
۲۲.۸	۱۰.۰۴۱	(۳۴۰.۰۸۳)	۴۴.۱۲۴		بروزه مسکونی نسم فاز (۲)
۴۱.۱	۷۲۶	(۱.۰۵۶)	۱.۷۹۲		بروزه مسکونی محا
۲۲.۷	۹۹.۹۰۴	(۳۲۲.۵۰۱)	۴۲۲.۴۰۵		
	۱۶۶.۴۳۹	(۳۹۸.۰۸۱)	۵۶۴.۵۲۰		

## ۲۰-۶- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱			
درآمد شناسایی شده	درآمد شناسایی شده	مبلغ والناری	مبلغ والناری
۵	۲۶.۰۰۸	۴۰.۷۷۷	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره
۴	۲۴.۳۰۰	۲۴.۳۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال - گروه
۲	۱۱.۴۰۰	۱۱.۴۰۰	شرکت بولانیون بارس - گروه
۱	۶.۶۸۱	۱۰.۴۷۵	شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد - سهامدار و عضو هیأت مدیره
۸۸	۴۹۶.۱۳۱	۶۲۹.۲۰۴	سایر اشخاص
	۵۶۶.۴۳۹	۷۱۶.۱۵۶	

**شرکت سرمایه‌گذاری، مسکن شمال شرق (سهامی عام)**

**بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱**

**۲۱- بهای تمام شده در آمدهای عملیاتی**

بادداشت	ابنese نا دابان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۷/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	ملیون ریال
زمعین:	ملیون ریال	ملیون ریال	ملیون ریال	ملیون ریال
زمن و نوع در میدان هفده شهر بور منهد (بروره صدر)	۰	۲۹۲,۴۸۷	۲۹۲,۴۸۷	۲۹۷,۴۸۷
زمن های بافت فرسوده اطراف حرم مطهر	۰	۴۹,۳۷۱	۴۹,۳۷۱	۱,۸۳۱
	۳۴۶,۸۵۸	۳۴۶,۸۵۸	۳۹۹,۳۱۸	

**واحدهای تکمیل شده:**

بروره اسد - بخاری	۴۵,۴۹۴	۴۵,۸۵۱	۰
بروره اسد - بخاری مسرگ	۱۰۳,۲۱۰	۱۷,۸۴۹	۰
بروره کوهستانگی - مسکونی	۲۸۹,۶۲۹	۹۵۱۵	۴,۷۹۵
بروره کوهستانگی - بخاری	۸۶,۸۴۰	۳۶۳۱	۲۲,۵۹۹
ناس زاهدان فاز (۳) - بخاری	۲۵۵۶	۲,۵۵۶	۰
بروره کوهستانگی - بارکنگ	۱,۵۵۱	۲۵۸	۱۳۰
بروره اسد مسارتکنی - هالکیب زمانی	۹۵,۳۷۸	۵۳	۰
ناس زاهدان فاز (۳) - مسکونی	۱۹۷,۰۴۰	۰	۲,۹۹۲
	۹۲۱,۵۹۸	۶۹,۶۹۳	۳۹,۶۱۷
۵-۲-۱			

**واحدهای ساختمانی خریداری شده:**

بام حالوس	۵,۸۸۷	۵,۸۸۷	۰
بروره اسد - بخاری	۱۴,۹۵۸	۰	۱۴,۹۵۸
وللا کرمان	۹,۰۷۵	۰	۹,۰۷۵
	۲۹,۹۲۰	۵,۸۸۷	۲۴,۰۳۳
۵-۲-۱			

**واحدهای در جریان ساخت:**

بروره مسکونی بهارسان فاز (۱)	۱۷۳,۵۰۲	۱۴۸,۰۴۳	۲۵,۵۵۹
بروره مسکونی آنسای	۱۸۵,۴۹۲	۱۲۲,۵۷۴	۵۱,۹۱۶
بروره مسکونی نسم فاز (۲)	۳۴,۰۸۳	۳۴,۰۸۳	۰
بروره مسکونی روان فاز (۱)	۲۶۴,۵۵۷	۵,۷۴۵	۷۶,۰۸۵
بروره مسکونی محما	۱,۰۵۶	۱,۰۵۶	۰
بروره مسکونی مسعود فاز (۲)	۱۸۹,۹۰۶	۰	۱۲,۳۹۹
بروره سعادت - مسکونی	۱۳۲,۳۰۴	۰	(۳۳۴)
بروره سعادت - بخاری	۶۴,۷۶۱	۰	(۱۲۶)
	۱,۰۴۵,۸۶۱	۲۲۲,۵۰۱	۱۶۵,۱۶۵
	۲,۲۴۴,۳۳۷	۲۹۸,۰۸۱	۵۲۸,۰۱۳

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت‌های توسعه‌ی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

**۲۲- هزینه‌های فروش، اداری و عمومی**

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	بادداشت	
میلیون ریال ۲۱.۸۶۳	میلیون ریال ۴۹.۲۶۲	۲۲-۱	حقوق و دستمزد و مزايا
۸.۲۴۱	۱۰.۳۵۱		خدمات قراردادی
۱.۳۷۶	۱.۶۵۹		استهلاک
۱۰.۵۸۰	۸.۴۳۹		ساير
۵۲.۰۶۰	۶۹.۷۱۱		
(۲۷.۴۴۹)	(۳۴.۳۲۲)	۵-۱	کسرمی شود: تسهیم هزینه‌ها به بروزه‌های در جریان ساخت
۲۴.۶۱۱	۳۵.۳۸۸		

۲۲-۱ افزایش حقوق و دستمزد ناشی از افزایش حقوق طبق قانون کار و همچنین افزایش سه میلیون ریال به حقوق همه کارکنان طبق مصوبه هیأت مدیره مورخ ۱۳۹۷/۹/۸ می باشد.

**۲۳- سایر اقلام عملیاتی**

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	بادداشت	
میلیون ریال ۴.۲۸۶	میلیون ریال ۵۰.۳۴	۲۲-۱	درآمد اجاره واحدها
.	۳۰۱۷	۲۲-۲	کاهش عوارض بروزه کاوه
.	۱.۶۰۰	۵-۲-۵	فروش ۸ واحدپارکینگ ساختمان مدرس
۹۲۸	۸۵۰		درآمد حاصل از نقل و انتقال واحدهای واگذاری
(۷۳۳)	(۹۶)		خالص زیان فروش اقلام مازاد انبارها
(۳.۴۱۷)	۱۴۳		ساير
۱۰۷۴	۱۰.۵۴۸		

۲۳-۱ درآمد اجاره عمدها مربوط به طبقه ۱- مجتمع کوهسنگی است که درقبال و دیعه رهن به مبلغ ۵.۰۰۰ میلیون ریال و اجاره ماهانه به مبلغ ۲۱۰ میلیون ریال به گروه فروشگاه‌های زنجیره‌ای کالا بعلاوه یک اجاره داده شده است.

۲۳-۲ مبلغ مذکور مربوط به کاهش متراده در نتیجه کاهش مبلغ عوارض بروانه بروزه کاوه به مبلغ ۳۰.۱۷ میلیون ریال می باشد که به دلیل شناسایی درآمد و بهای تمام شده آن در سنوات قبل، مبلغ مربوطه به عنوان سایر اقلام عملیاتی ثبت شده است.

**۲۴- هزینه‌های مالی**

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	بادداشت	وام‌های دریافتی:
میلیون ریال ۲۸.۱۷۰	میلیون ریال ۸۱.۷۳۶	۱۵-۱	بانک مسکن- تسهیلات فروش اقساطی و مشارکت در احداث بروزه ها
۸.۵۶۵	۱۶.۷۷۸	۲۴-۱	شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن- سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره
۲۶.۷۳۵	۹۸.۵۱۴		

۲۴-۱ در سنوات مالی گذشته به منظور جبران کسری نقدینگی مبلغ ۶۹.۰۰۰ میلیون ریال از شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن دریافت شده است. با توجه به اینکه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن مبلغ فوق را از محل تسهیلات دریافتی از بانک ها تأمین نموده، هزینه مالی مربوطه (با نزد ۲۵ درصد) به حساب های فی مایین منظور شده است.

۲۴-۲ با توجه به تمدید تسهیلات بروزه‌های تکمیل شده مسکونی و تجاری کوهسنگی، باس و بینالود و همچنین مصرف تسهیلات دریافتی بروزه های آپاسای و بهارستان جهت بازپرداخت تسهیلات پروزه نسیم و هزینه های جاری، کلیه مخارج تأمین مالی تسهیلات مذکور در سال مورد گزارش در سرفصل هزینه های مالی منظور گردیده است، در حالیکه در سنوات قبل قسمتی از هزینه های مالی به بهای تمام شده بروزه ها طبق بادداشت توضیحی ۲-۹ منظور می شده است. این امر موجب افزایش هزینه های مالی نسبت به سال قبل گردیده است.

**۲۵- سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی**

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	بادداشت	
میلیون ریال ۱.۳۵۰	میلیون ریال ۶۵۴	۳-۱	سود حاصل از سپرده های بانکی
۴۹۸	۳۲		سود سهام
۵.۶۲۶	۰		سود ناشی از فروش دارایی های ثابت مشهود
۸	(۲۲)		ساير
۷.۴۸۲	۶۶۴		

### شرکت سرعایه گذاری مسکن شمال شرق (سهابی عالم)

#### بادداشت های توضیحی صورت های عالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	
۸۱,۷۱۷	۱۴۱,۵۹۹	سود عملیاتی - میلیون ریال
(۱,۲۲۱)	(۱۰,۰۱۷)	انر مالیاتی - میلیون ریال
۸۰,۴۸۶	۱۳۱,۵۸۲	سود خالص عملیاتی - میلیون ریال
۹۰۰	۹۰۰	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
۸۹	۱۴۶	سود عملیاتی هر سهم - ریال
(۲۹,۲۵۲)	(۹۷,۸۵۰)	زیان غیرعملیاتی - میلیون ریال
.	.	انر مالیاتی
(۲۹,۲۵۲)	(۹۷,۸۵۰)	زیان خالص غیرعملیاتی - میلیون ریال
۹۰۰	۹۰۰	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
(۲۳)	(۱۰۹)	زیان غیرعملیاتی هر سهم - ریال
۵۶	۳۷	سود پایه هر سهم - ریال

#### ۲۷- صورت تطبیق سود عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	سود عملیاتی
۸۱,۷۱۷	۱۴۱,۵۹۹	استهلاک دارایی های ثابت مشهود و دارایی های نامشهود
۱,۳۷۶	۱۶۵۹	افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱,۸۲۶	۲,۳۱۶	کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی
۶۸,۹۰۷	(۸۱,۵۳۵)	(افزایش) موجودی املاک و سایر موجودی ها
(۳۴۵,۵۲۶)	(۳۹,۷۱۵)	کاهش (افزایش) پیش برداخت ها
۵,۶۲۸	(۵,۰۲۷)	الفزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی
(۲,۰۷۹)	۳۶,۵۴۰	الفزایش (کاهش) پیش دریافت های عملیاتی
۶۶,۶۴۶	(۴,۷۵۳)	زیان زمین نگهداری شده جهت ساخت املاک
۲۲,۰۶۸	.	سایر درآدها و هزینه های غیرعملیاتی
۸	(۲۲)	
۳۱,۷۷۱	۵۲,۰۶۲	

#### ۲۸- مبادلات غیرنقدی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	پرداخت سودسهام شرکت مدبران اقتصاد به طرفیت واگذاری املاک
.	۱۰,۲۸۸	پرداخت اصل و سود تسهیلات باتک سامان به طرفیت واگذاری املاک
۲۷۴,۲۱۹	.	بخشودگی جرائم تسهیلات باتک سامان و مسکن به طرفیت موجودی املاک در جریان ساخت
۴۷,۱۳۱	.	
۲۲۱,۳۵۰	۱۰,۲۸۸	

۲۸-۱- مبلغ ۱۹۲۴ میلیون ریال مربوط به هزینه استهلاک منظور شده به سرفصل املاک در جریان ساخت بوده و مبلغ ۱۵۱۱ میلیون ریال نیز مربوط به انتقال دو واحد از پروژه رواق (۱) از سرفصل املاک در جریان ساخت به دارایی های ثابت می باشد.

۲۸-۲- مبلغ ۱۶,۷۷۸ میلیون ریال هزینه عالی تسهیلات مربوط به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به طرفیت پرداختنی های عملیاتی منظور شده است. مبلغ ۲,۰۶۶ میلیون ریال هزینه عالی پرداخت نشده می باشد.

۲۸-۳- مبلغ ۳۲ میلیون ریال سود سهام دریافت نشده می باشد

۳۹- تعهدات سرمایه ای، بدھی ها و دارایی های احتمالی

۱- بدھی های موضوع ماده ۲۳۵ اصلحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه شامل ازانه دریافت شده توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)- همگروه به مبالغ ۳۰۰.۰۰۰ و ۸۸.۰۰۰ روپیه دریافت شد که جهت تضمین تسهیلات دریافت شده توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) میباشد.

۲- در سال مالی منتظری به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱، یک واحد تجاری از بروزه گوئی به مبلغ ۱۳۵.۰۰۰ میلیون ریال در مقابل تحمیل ساختمان نه واحدی واقع در بلوار سجاد مشهد به سازمان هیماری شهیداری های خراسان رضوی واذکار گردیده که منجز به شناسایی سود در سال مالی مذکور به مبلغ ۱۰۲.۹۱۶ میلیون ریال شده است. طی سال مالی، سازمان مذکور درخواست فسخ معامله را داشته که شرکت با این موضوع مخالفت و طی دادخواستی الزام به تحويل مالک و تنظیم سند از سوی مراجعت قضایی را درخواست نموده است.

۳- شرکت فاقد تعهدات سرمایه ای و دارایی های احتمالی در تاریخ ترازنامه می باشد.

### ۳- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تأیید این صورت های مالی، هیچگونه رویداد با اهمیت، مستلزم اصلاح یا افشاء در صورت های مالی باشد، رخ نداده است.

### ۳۱- معاملات با اشخاص وابسته

#### ۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش:

همایل به میلیون ریال)						
نوع وابستگی	نام شخص وابسته	شرح	فروش سهام	خرنده مالی تسهیلات دریافت	ارائه خدمات	فروش کالا
شرکت اصلی ونهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن	بادداشت	بادداشت	بادداشت	بادداشت
عضو هیأت مدیره	عضو هیأت مدیره	عضو هیأت مدیره	۱۶.۷۷۸	۳۱-۱-۲	۳۱-۱-۱	۴۰.۷۷۷
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد	شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد	شروع	شروع	شروع	شروع
بوانا نوین پارس	عضو هیأت مدیره	عضو هیأت مدیره	۳۱۷	۱۱۴۰۰	۱۰۴۷۵	۳۲۰
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	عضو هیأت مدیره	عضو هیأت مدیره	۷۶۹	۰	۰	۷۶۹
شرکت بازارگانی سرمایه گذاری مسکن	عضو مشترک هیأت مدیره	عضو مشترک هیأت مدیره	۱	۸۶۵	۱	۱۶۷۷۸
جمع						
				۱۰۹۶	۸۷۸۱۷	

۱- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقوقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

۲- طی سال مالی ۱۳۹۷ سهم شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن به ارزش دفتری به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن ترازنامه شده (به شرح بادداشت توضیحی ۱-۷) و هزینه مالی تسهیلات دریافتی از شرکت مذکور نیز به تاریخ ۲۵ درصد (به شرح بادداشت توضیحی ۱-۱) می باشد.

