

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

به انضمام صورتهای مالی

برای دوره مالی میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

۱ الی ۳

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

۱ الی ۳۷

صورت‌های مالی



وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان حسابرسی

گزارش بررسی اجمالی حسابرسی مستقل

به هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

مقدمه

۱- صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۳۹۸، صورتهای سود و زیان و تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی آن برای دوره میانی ۶ ماهه منتهی به تاریخ مزبور، همراه با یادداشت های توضیحی ۱ تا ۳۵ پیوست، مورد بررسی اجمالی این سازمان قرار گرفته است. مسئولیت صورتهای مالی میان دوره ای با هیئت مدیره شرکت است. مسئولیت این سازمان، بیان نتیجه گیری در باره صورتهای مالی یاد شده براساس بررسی اجمالی انجام شده است.

دامنه بررسی اجمالی

۲- بررسی اجمالی این سازمان براساس استاندارد بررسی اجمالی ۲۴۱۰، انجام شده است. بررسی اجمالی اطلاعات مالی میان دوره ای شامل پرس وجو، عمدتاً از مسئولین امور مالی و حسابداری و با، کارگیری روش های تحلیلی و سایر روش های بررسی اجمالی است. دامنه بررسی اجمالی به مراتب محدودتر از حسابرسی صورتهای مالی است و در نتیجه، این سازمان نمی تواند اطمینان یابد از همه موضوعات مهمی که معمولاً در حسابرسی قابل شناسایی است، آگاه شود و از این رو، اظهار نظر حسابرسی ارائه نمی کند.

نتیجه گیری

۳- براساس بررسی اجمالی انجام شده، این سازمان به موردی که حاکی از عدم ارائه مطلوب صورتهای مالی یاد شده، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری باشد، برخورد نکرده است.

تأکید بر مطلب خاص

۴- همانگونه که در یادداشت توضیحی ۲-۳۴ درج گردیده، در سال مالی قبل سازمان همیاری شهرداری‌های خراسان رضوی، اقاله قرارداد معاوضه یک واحد تجاری از پروژه کوهسنگی به مبلغ ۱۳۵ میلیارد ریال با ساختمان ۹ واحدی واقع در بلوارسجاد مشهد در سال ۱۳۹۷ 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 که رأی دادگاه بدوی به نفع شرکت صادر شده لیکن سازمان مذکور درخواست تجدیدنظر نموده که تا تاریخ این گزارش نتیجه دادخواست مشخص نگردیده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۵- مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت مدیره شرکت است. «سایر اطلاعات» شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.

نتیجه گیری این سازمان نسبت به صورتهای مالی، در برگیرنده نتیجه گیری نسبت به «سایر اطلاعات» نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی‌شود.

در ارتباط با بررسی اجمالی 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 بررسی اجمالی 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.

سایر الزامات گزارشگری

۶- ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در موارد زیر رعایت نشده است:

۶-۱- مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس و اوراق بهادار تهران مبنی بر پرداخت سود تقسیم شده به سهامداران ظرف مهلت قانونی. (ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت).

۶-۲- مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مبنی بر تشکیل کمیته انتصابات زیر نظر هیئت مدیره.

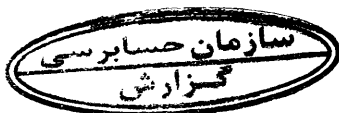
گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

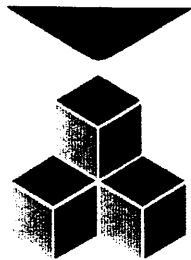
۳-۶- مفاد مواد ۴۲ و ۴۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی در خصوص افشای حقوق و مزایای مدیران اصلی در پایگاه اینترنتی شرکت و ذکر اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی در گزارش تفسیری مدیریت.

سازمان حسابرسی
سید اکبر موسوی داور

حسین زحمتکش

۲۱ اردیبهشت ۱۳۹۹





شرکت سرمایه گذاری
مسکن شمال شرق
سهامی عام شماره ثبت ۳۶۷۱۵

شماره : ۴۲۱۲ / ۸۱۸۷۱
تاریخ : ۱۳۹۹ / ۰۲ / ۲۱
پیوست : دارد

با احترام

به پیوست، صورت‌های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

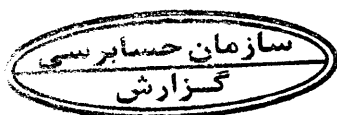
شماره صفحه

۲
۳
۴
۵
۶-۳۷

- صورت سود و زیان
- صورت وضعیت مالی
- صورت تغییرات در حقوق مالکانه
- صورت جریان های نقدی
- یادداشت های توضیحی و سایر اطلاعات مالی

صورت‌های مالی طبق **استانداردهای حسابداری** تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۹/۲/۲۱ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

امضا	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل
	رئیس هیأت مدیره (عضو غیر موظف)	غفور خرامپور	شرکت پارس مسکن سامان
	نایب رئیس هیأت مدیره (عضو غیر موظف)	احمد هادی زاده	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
	عضو هیأت مدیره و مدیر عامل (عضو موظف)	مجید توتونچی	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن
	عضو هیأت مدیره (عضو موظف)	سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز
	عضو هیأت مدیره (عضو غیر موظف)	مهدی رضایتی چرانی	شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
			عملیات در حال تداوم
۵۶۴.۵۲۰	۲۸۰.۲۷۸	۲۷۴.۱۷۸	۵ درآمدهای عملیاتی
(۳۹۸.۰۸۱)	(۲۳۸.۴۰۷)	(۲۷۴.۷۳۵)	۶ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۶۶.۴۳۹	۴۱.۸۷۱	(۵۵۷)	سود(زیان) ناخالص
(۳۵.۳۸۸)	(۲۱.۱۵۱)	(۱۸.۷۷۴)	۷ هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۱۰.۶۴۴	۵.۱۱۵	۳.۵۰۱	۸ سایر درآمدها
(۹۶)	(۱۸۳)	.	۹ سایر هزینه ها
۱۴۱.۵۹۹	۲۵.۶۵۲	(۱۵.۸۳۰)	سود(زیان) عملیاتی
(۹۸.۵۱۴)	(۴۷.۷۷۱)	(۴۸.۵۹۷)	۱۰ هزینه های مالی
۶۶۴	۳۳۲	۱۹.۶۸۹	۱۱ سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۴۲.۷۴۹	(۲۱.۷۸۷)	(۴۴.۷۳۸)	سود(زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
			هزینه مالیات بر درآمد
(۸۱۲)	(۳۶۶)	(۱۶۱)	دوره جاری
(۹.۳۰۵)	.	.	دوره های قبل
۳۳.۷۳۲	(۲۲.۱۵۳)	(۴۴.۸۹۹)	سود(زیان) خالص
			سود(زیان) پایه هر سهم :
۱۴۶	۲۸	(۱۸)	عملیاتی - ریال
(۱۰۹)	(۵۳)	(۳۲)	غیرعملیاتی - ریال
۳۷	(۳۵)	(۵۰)	۱۲ سود(زیان) پایه هر سهم - ریال

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

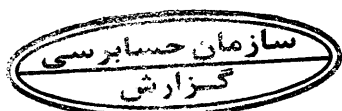
گزارش مالی میان دوره ای

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت	دارایی ها
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۸.۱۹۶	۱۲.۸۳۸	۱۳	دارایی های غیر جاری
۶۷.۹۶۷	۶۷.۹۶۷	۱۴	دارایی های ثابت مشهود
۲۶۲	۲۵۹	۱۵	زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک
۱.۶۰۹	۱.۶۰۹	۱۶	دارایی های نامشهود
۲۰۰	۸۰	۱۷	سرمایه گذاری های بلند مدت
۱.۷۱۰	۱.۷۱۰	۱۸	دریافتی های بلند مدت
۸۹.۹۴۴	۸۴.۴۶۳		سایر دارایی ها
			جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۱۸.۱۱۵	۶۰.۶۹۵	۱۹	پیش پرداخت ها
۱.۵۰۳.۶۳۲	۱.۴۸۰.۹۹۷	۲۰	موجودی املاک و سایر موجودی ها
۲۶۱.۷۷۳	۲۶۶.۹۵۳	۱۷	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
.	۴۷.۸۹۹	۲۱	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۵.۴۶۴	۲۰.۶۱۵	۲۲	موجودی نقد
۱.۷۸۸.۹۸۴	۱.۸۷۷.۱۵۹		جمع دارایی های جاری
۱.۸۷۸.۹۲۸	۱.۹۶۱.۶۲۲		جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۹۰۰.۰۰۰	۹۰۰.۰۰۰	۲۳	سرمایه
۶۱.۶۲۲	۶۱.۶۲۲	۲۴	اندوخته قانونی
۱۳.۴۷۸	(۳۵.۰۲۱)		سود(زیان) انباشته
۹۷۵.۱۰۰	۹۲۶.۶۰۱		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۲۰۹.۳۱۹	۲۶۱.۷۰۸	۲۶	تسهیلات مالی بلند مدت
۱۳.۶۶۳	۱۴.۹۲۲	۲۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۲۲.۹۸۲	۲۷۶.۶۳۰		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۲۶۶.۵۹۰	۲۵۸.۱۸۹	۲۵	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۲۸.۲۱۵	۱۷.۸۶۱	۲۸	مالیات پرداختی
۱۶۴.۷۱۶	۱۶۷.۱۰۰	۲۹	سود سهام پرداختی
۲۱۷.۴۷۱	۳۱۱.۹۳۶	۲۶	تسهیلات مالی
۲.۸۵۴	۳.۳۰۵	۳۰	پیش دریافت ها
۶۸۰.۸۴۶	۷۵۸.۳۹۱		جمع بدهی های جاری
۹۰۳.۸۲۸	۱.۰۳۵.۰۲۱		جمع بدهی ها
۱.۸۷۸.۹۲۸	۱.۹۶۱.۶۲۲		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

جمع کل	سود (زیان) انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۹۷۵,۱۰۰	۱۳,۴۷۸	۶۱,۶۲۲	۹۰۰,۰۰۰
(۳,۶۰۰)	(۳,۶۰۰)	۰	۰
(۴۴,۸۹۹)	(۴۴,۸۹۹)	۰	۰
۹۲۶,۶۰۱	(۳۵,۰۲۱)	۶۱,۶۲۲	۹۰۰,۰۰۰
۹۴۱,۳۶۸	(۱۹,۵۴۵)	۶۰,۹۱۳	۹۰۰,۰۰۰
(۲۲,۱۵۳)	(۲۲,۱۵۳)	۰	۰
۹۱۹,۲۱۵	(۴۱,۶۹۸)	۶۰,۹۱۳	۹۰۰,۰۰۰
۹۴۱,۳۶۸	(۱۹,۵۴۵)	۶۰,۹۱۳	۹۰۰,۰۰۰
۳۳,۷۳۲	۳۳,۷۳۲	۰	۰
۰	(۷۰۹)	۷۰۹	۰
۹۷۵,۱۰۰	۱۳,۴۷۸	۶۱,۶۲۲	۹۰۰,۰۰۰

مانده در ۱۳۹۸/۷/۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹

سود سهام مصوب

زیان خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹

مانده در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹

مانده در ۱۳۹۷/۷/۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹

زیان خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹

مانده در ۱۳۹۷/۱۲/۲۹

مانده در ۱۳۹۷/۷/۱

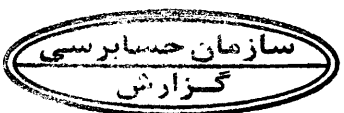
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۳۹۸/۶/۳۱

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

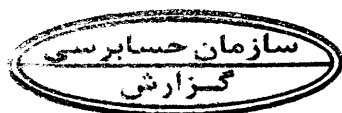
گزارش مالی میان دوره ای

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی			
نقد حاصل از عملیات	۳۱	۲۴.۶۴۵	۵۲.۰۶۲
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱۰.۵۱۵)	(۸.۳۳۹)	(۱۵.۳۹۷)
جریان خالص ورود(خروج) نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی	(۶۰.۹۲۴)	۱۶.۳۰۶	۳۶.۶۶۵
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری			
دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۱۳	.	.
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	۱۳	(۵۸۴)	(۱۰.۳۶)
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت	۲۱	.	.
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها	۱۱	۳۳۲	۶۵۵
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	(۲۴.۳۲۹)	(۲۵۲)	(۳۸۱)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	(۸۵.۲۵۳)	۱۶.۰۵۴	۳۶.۲۸۴
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی			
دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات	۲۶-۱	۱۵۸.۰۰۰	۱۵۸.۰۰۰
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	۲۶-۱	(۱۱۱.۹۰۰)	(۱۱۹.۰۱۸)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	۲۶-۱	(۴۸.۴۶۳)	(۷۴.۲۷۲)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام		(۷۴۰)	(۳.۲۷۹)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	۱۰۰.۴۰۴	(۳.۱۰۳)	(۲۸.۵۶۹)
خالص افزایش(کاهش) در موجودی نقد	۱۵.۱۵۱	۱۲.۹۵۱	(۲.۲۸۵)
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۵.۴۶۴	۷.۷۴۹	۷.۷۴۹
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۲۰.۶۱۵	۲۰.۷۰۰	۵.۴۶۴
معاملات غیرنقدی (تسویه سود سهام شرکت مدیران اقتصاد به طرفیت واگذاری املاک)	.	.	۱۰.۲۸۸

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 طی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسیده است. 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 ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرا بورس 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 به صورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا امانی .

-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 به صورت 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 تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تأمین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحقات .

-فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم .

-واگذاری واحدها ، ساختمانها و تأسیسات احداثی متعلق به شرکت به صورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به

شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر .

-هرنوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری به طور مستقیم یا خرید سهام در

داخل یا خارج کشور.

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

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

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

فعالیت اصلی شرکت طی دوره 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)، لاله، خلیل و محیا) و نیز تولید بتن بوده است.

۱-۳- تعداد کارکنان

تعداد کارکنان در استخدام در پایان دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به شرح زیر بوده است :

سال مالی منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
نفر	نفر	نفر	کارکنان دائم
۲	۳	۲	
۵۴	۵۴	۵۱	کارکنان قراردادی
۵۶	۵۷	۵۳	

۲ - استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند:

۲-۱- استاندارد حسابداری ۳۵ با عنوان ((مالیات بر درآمد))

براساس قضاوت مدیریت شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق با اعمال الزامات این استاندارد از تاریخ لازم الاجرا شدن آن به دلیل نبود تفاوت موقتی با اهمیت، دارایی یا بدهی مالیات انتقالی با اهمیتی حداقل برای نخستین دوره به کارگیری استاندارد متصور نیست.

۳ - اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در مورد سرمایه گذاری جاری سریع معامله از ارزش های جاری استفاده شده است.

۳-۲- درآمد و بهای تمام شده عملیاتی

۳-۲-۱- 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 برآوردی ساخت تعیین می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تأمین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار و پیش پرداخت ها نمی شود.

۲-۲-۳ - مزاد درآمد شناسایی شده انباشته پیمان بر مبالغ دریافتی و دریافتنی بابت پیشرفت کار تا تاریخ ترازنامه به عنوان مبلغ قابل بازیافت پیمانها یا قراردادهای در حساب های دریافتنی تجاری منعکس می شود.

۳-۲-۳ - درآمدهای حاصل از عملیات تحت کنترل مشترک به میزان سهم مورد توافق انجام شده طبق قراردادهای منعقد فی مابین با شریک و استفاده از رویه های مذکور در بالا با توجه به نوع عملیات اجرایی، شناسایی می گردد.

۳-۲-۴ - هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۳-۲-۵ - درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

۳-۳ - مخارج تأمین مالی

۳-۳-۱ - مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی های واجد شرایط (پروژه های در جریان ساخت) است .

۳-۳-۲ - 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.

۳-۴ - دارایی های ثابت مشهود

۳-۴-۱ - دارایی های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های 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 دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۳-۴-۲ - استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و بر اساس نرخ ها و روش های صفحه بعد محاسبه می شود:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۶ و ۱۲ و ۲۰ درصد	خط مستقیم/نزولی
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 و ۱۲ درصد	خط مستقیم/نزولی

۱-۲-۳-۴- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك پذیر پس از آمدگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد، ۷۰ درصد مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقیمانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۳-۵- 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 انباشته انعکاس می یابد.

۳-۶- دارایی های نامشهود

۱-۳-۶-۱- دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود.
 ۲-۳-۶-۲- استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ و روش زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
نرم افزارهای رایانه ای	۳ ساله	مستقیم

۳-۷- زیان کاهش ارزش دارایی ها

۱-۳-۷-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.
 ۲-۳-۷-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، بطور سالانه انجام می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۳-۷-۳- مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۳-۷-۴- تنها در صورتیکه مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳-۷-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می شود.

۳-۸- موجودی املاک و سایر موجودی ها

۳-۸-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۳-۸-۱-۱- 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 فعالیت هایی تخصیص داد.

۳-۸-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.

۳-۸-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۳-۸-۱-۴- سایر مخارج مشترک به نسبت مخارج انجام شده برای هر پروژه طی سال به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، تخصیص می یابد.

۳-۸-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

۳-۸-۱-۶- 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» اندازه گیری می شود.

۳-۸-۲- 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 می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۳-۸-۳- سایر موجودی ها

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

۳-۹- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۳-۱۰- سرمایه گذاری ها

اندازه گیری

سرمایه گذاری های بلندمدت

سرمایه گذاری در اوراق بهادار

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری های جاری

سرمایه گذاری سریع المعامله در بازار

سایر سرمایه گذاری های جاری

ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری های مزبور اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها

شناخت درآمد

سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام

شرکت ها

سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) در زمان تحقق سود تضمین شده

۴- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت مربوط به برآوردها

برآورد بهای تمام شده کل پروژه ها با در نظر گرفتن مخارج واقعی انجام شده و پیش بینی مخارج آتی بر اساس تورم مورد انتظار محاسبه شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۵-۱-۲ مبلغ ۵۲۰۰ میلیون ریال بابت بهای فروش یک نیم طبقه مسکونی باقیمانده در پروژه مسکونی - تجاری سعادت به شرکت صنایع توسعه و ساختمان آروشا به صورت پیمان (خرید مصالح ساختمانی) طبق این نامه معاملات می باشد. شایان ذکر است با توجه به بازکار اخذ شده از شهرداری یک نیم طبقه که قبلا تجاری تلقی شده به مسکونی تغییر کاربری داده شده است.

۵-۲ در آمد فروش واحدهای ساختمانی (املاک) در جریان ساخت

دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به			سال مالی منتهی به			انباشته تا پایان سال مالی منتهی به			انباشته تا پایان دوره شش ماهه منتهی به		
	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱
مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	مبلغ کل واحدهای فروش رفته
درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت	درآمد ساخت
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۶۲,۸۴۸	۶۹,۵۴۷	۶۹,۷۷۷	۹۲,۵۳۲	۱۸۵,۱۸۹	۶۲,۷۸۸	۷۵۰,۹۰۷	۳۳۴,۱۱۷	۶۲,۷۸۸	۳۶۷,۰۷۰	۳۳۰,۵۶۴	۶۹,۷۷۷	۴۵۹,۵۰۲
۵,۲۳۱	۳,۵۲۰	۰	۰	۵,۳۳۱	۱۰۰	۳,۵۲۰	۲۸۸,۷۳۵	۱۰۰	۲۸۸,۷۳۵	۲۸۸,۷۳۵	۱۰۰	۲۸۸,۷۳۵
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۷۵,۷۲۷	۱۰۰	۱۷۵,۷۲۷	۱۷۵,۷۲۷	۱۰۰	۱۷۵,۷۲۷
۶۸۰,۷۷۹	۱۱۲,۱۲۱	۸۶,۵۲۷	۹۲,۵۳۲	۱۹۰,۴۲۰	۲۵۴,۴۲۷	۶۹۸,۵۷۹	۸۳۱,۵۳۲	۷۸۵,۱۲۶	۹۲۴,۰۶۴	۹۲۴,۰۶۴	۱۰۰	۹۲۴,۰۶۴
۱۳۹,۴۰۰	۸۵,۱۳۷	۱۵۸,۴۳۳	۵۶,۱۱۳	۹۸,۹۹۹	۶۷,۸۹۱	۱۸۶,۰۶۹	۹۵,۰۰۳	۱۸۸,۰۶۹	۲۱۰,۳۶۵	۹۵,۰۰۳	۳۳۱,۳۶۷	۲۶۶,۵۳۸
۲,۷۹۴	۱۶,۱۵	۱۷,۳۰۳	۱۱۴,۰۷۰	۲۸,۸۸۹	۲۶۱,۶۷۷	۴۴,۱۲۴	۳,۰۴۱	۱۴۵,۰۹۵	۴۴,۱۲۴	۳,۰۴۱	۱۴۵,۰۹۵	۱۵۸,۱۹۴
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۴,۱۹۴	۱۷۵,۷۴۶	۱۸۲,۳۳۱	۲۵۵,۶۶۰	۳۳۱,۹۸۵	۳۳۹,۶۸۷	۲۵۶,۲۸۱	۳۲۷,۹۸۵	۴۳۸,۶۱۲	۳۲۷,۹۸۵	۴۳۸,۶۱۲	۱۰۰	۳۲۷,۹۸۵
۲۱۰,۴۷۳	۲۸۸,۸۶۷	۲۸۸,۸۶۸	۴۳۸,۱۹۳	۴۲۲,۴۰۵	۵۹۴,۱۱۴	۹۵۴,۸۶۰	۱,۲۰۴,۵۱۷	۱,۳۲۳,۷۳۸	۱,۲۰۴,۵۱۷	۱,۳۲۳,۷۳۸	۱۰۰	۱,۲۰۴,۵۱۷

ساخت املاک:

پروژه مسکونی آسای

پروژه مسکونی رواق فاز (۱)

پروژه مسکونی مسعود فاز (۲)

ساخت املاک - مشارکتی:

پروژه مسکونی بهارستان فاز (۱)

پروژه مسکونی نسیم فاز (۲)

پروژه مسکونی صفا

در جریان ساخت - مشارکتی

۵-۲-۱ در آمد و بهای تمام شده ساخت املاک طبق رويه مندرج در یادداشت ۱-۳-۲-۳ محاسبه گردیده است.

۵-۲-۲ درصد تکمیل ساخت املاک به شرح یادداشت ۲-۱-۲ می باشد

۵-۲-۳ پروژه مسکونی مسعود فاز (۲) طی سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱ به طور کامل تکمیل شده و تمام واحدهای قابل واگذاری به فروش رسیده و بهای تمام شده به طور کامل شناسایی شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی منتهی به

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۳-۵- متراژ قابل فروش و فروش رفته پروژه های در جریان ساخت و تکمیل شده

باقیمانده	فروش رفته			قابل فروش
	تا پایان دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	تا ابتدای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
۸۰۰۴۵	(۸.۴۹۹)	(۱.۲۹۸)	(۷.۲۰۱)	۱۶.۵۴۴
۲۰۰۲۵	(۸.۱۷۹)	(۹۴۲)	(۷.۲۳۷)	۱۰۰۲۰۴
۸۰۵۳۰	(۷.۰۶۵)	(۴.۲۹۹)	(۲.۷۶۶)	۱۵.۵۹۵
۱.۶۲۲	(۵۶۹)	(۴۹۷)	(۷۲)	۲.۱۹۱
		.	.	
۲.۳۷۰	(۳.۰۳۷)	.	(۳.۰۳۷)	۵.۴۰۷
۸۴	(۱۴۴)	.	(۱۴۴)	۲۲۸
۱۶۸	(۱.۹۸۲)	(۵۸)	(۱.۹۲۴)	۲.۱۵۰
۹۱۸	(۲۹۶)	.	(۲۹۶)	۱.۲۱۴
۵۲۰	(۲۳.۴۴۶)	.	(۲۳.۴۴۶)	۲۳.۹۶۶
.	(۱۸۴)	.	(۱۸۴)	۱۸۴
۲۸۹	(۳.۶۳۱)	.	(۳.۶۳۱)	۳.۹۲۰
۸۲	(۱.۹۹۲)	.	(۱.۹۹۲)	۲.۰۷۴
۵۴۰	.	.	.	۵۴۰
۴۴۰	(۲۶۴)	.	(۲۶۴)	۷۰۴
۱۵۸	(۱۶۰)	.	(۱۶۰)	۳۱۸
۲۵.۷۹۱	(۵۹.۴۴۸)	(۷.۰۹۴)	(۵۲.۳۵۴)	۸۵.۲۳۹

پروژه های در جریان ساخت:

پروژه آپاسای (نگین) (تجاری - مسکونی)

پروژه مسکونی بهارستان فاز (۱)

پروژه مشارکتی نسیم (مسکونی) - فاز (۲)

پروژه مسکونی محیا

پروژه های تکمیل شده:

پروژه کوهسنگی - تجاری

پروژه کوهسنگی - پارکینگ

پروژه سعادت (تجاری)

پروژه امید - تجاری

یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی

یاس زاهدان فاز (۳) - تجاری

پروژه امید مشارکتی - مالکیت زمانی

پروژه مشارکتی امید - تجاری

پروژه مسکونی غدیر (پارکینگ)

پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)

پروژه بام چالوس

۴-۵- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

درآمد واکتاری	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		درآمد واکتاری	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹		درآمد واکتاری	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
	مبلغ واکتاری	درصد نسبت به کل		مبلغ واکتاری	درصد نسبت به کل		درآمد شناسایی شده	درصد نسبت به کل
۰	۰	۰	۰	۰	۲۶.۰۰۸	۵	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰	۲۴.۳۰۰	۴	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰	۱۱.۴۰۰	۲	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰	۶.۶۸۱	۱	۰	۰
۲۷۴.۱۷۸	۱۰۰	۲۸۰.۲۷۸	۳۳۹.۱۶۸	۱۰۰	۴۹۶.۱۳۱	۸۸	۲۷۴.۱۷۸	۴۵۳.۴۹۱
۲۷۴.۱۷۸	۱۰۰	۲۸۰.۲۷۸	۳۳۹.۱۶۸	۱۰۰	۵۶۴.۵۲۰		۲۷۴.۱۷۸	۴۵۳.۴۹۱

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی و عضو هیات مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال - گروه

شرکت پونپون پارس - گروه

شرکت سرمایه گذاری مدیران ابعاد - سهامدار و عضو هیات مدیره

سایر اشخاص

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

یادداشت	درآمد فروش	بهای تمام شده	سود (زیان) ناخالص	درصد سود (زیان) ناخالص به درآمد فروش
۵-۱-۲	۵.۳۰۰	(۸.۰۹۸)	(۲.۷۹۸)	(۵۲.۸)
۵-۵-۱	۸۶.۵۴۷	(۹۵.۷۷۶)	(۹.۲۲۹)	(۱۰.۷)
۵-۵-۱	۵۶.۱۷۳	(۶۲.۵۶۸)	(۶.۳۹۵)	(۱۱.۴)
	۱۱۴.۰۷۰	(۹۹.۸۳۱)	۱۴.۲۳۹	۱۲.۵
	۱۲.۰۸۸	(۸.۴۴۲)	۳.۶۴۶	۳۰.۰
	۲۶۸.۸۷۸	(۲۶۶.۶۳۷)	۲.۲۴۱	۰.۸
	۲۷۴.۱۷۸	(۲۷۴.۷۳۵)	(۵۵۷)	

واحدهای تکمیل شده:

پروژه سعادت - تجاری

واحدهای در جریان ساخت:

پروژه مسکونی آپاسای

پروژه مسکونی بهارستان فاز (۱)

پروژه مسکونی نسیم فاز (۲)

پروژه مسکونی محیا

۵-۵-۱- زیان ناخالص پروژه های در جریان ساخت به دلیل افزایش برآورد بهای تمام شده پروژه های در جریان تکمیل به شرح یادداشت ۲-۱-۲ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی صان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

یادداشت	آینده تا پایان دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	آینده تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
واحدهای تکمیل شده:					
بروزه امید - تجاری	۴۵,۴۹۴	۴۵,۴۹۴	۳۵,۸۵۱	.	۳۵,۸۵۱
بروزه کوهسنگی - مسکونی	۳۸۹,۶۲۹	۳۸۹,۶۲۹	۱۷,۸۲۹	.	۲۰,۵۲۶
بروزه امید - تجاری مشترک	۱۰۳,۲۱۰	۱۰۳,۲۱۰	۹,۵۱۵	.	۲,۳۲۵
بروزه کوهسنگی - تجاری	۸۶,۸۴۰	۸۶,۸۴۰	۳,۶۳۱	.	.
یاس زاهدان فاز (۳) - تجاری	۲,۵۵۶	۲,۵۵۶	۲,۵۵۶	.	۲,۵۵۶
بروزه کوهسنگی - پارکینگ	۱,۵۵۱	۱,۵۵۱	۲۵۸	.	.
بروزه امید مشارکتی - مالکیت زمانی	۹۵,۳۷۸	۹۵,۳۷۸	۵۳	.	۵۳
بروزه سعادت - تجاری ۶-۱	۷۲,۸۵۸	۶۴,۷۶۰	.	۸,۰۹۸	.
یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی	۱۹۷,۰۴۰	۱۹۷,۰۴۰	.	.	.
بروزه امید - تجاری مشترک	۱۰۳,۲۱۰	۱۰۳,۲۱۰	.	.	.
	۱,۰۹۷,۷۶۶	۱,۰۸۹,۶۶۸	۶۹,۶۹۳	۸,۰۹۸	۶۱,۳۲۱
واحدهای خریداری شده:					
بام چالوس	۵,۸۸۷	۵,۸۸۷	۵,۸۸۷	.	۵,۸۸۷
واحدهای در جریان ساخت:					
بروزه مسکونی بهارستان فاز (۱) ۲۰-۱	۲۳۶,۱۷۰	۱۷۳,۶۰۲	۱۴۸,۰۴۳	۶۲,۵۶۸	۱۱۴,۵۳۶
بروزه مسکونی آبیاسای ۲۰-۱	۲۸۱,۲۶۸	۱۸۵,۴۹۲	۱۳۳,۵۷۴	۹۵,۷۷۶	۴۸۵,۶۱
بروزه مسکونی نسیم فاز (۲) ۲۰-۱	۱۳۳,۹۱۴	۳۴,۰۸۳	۳۴,۰۸۳	۹۹,۸۳۱	۲۳,۵۶
بروزه مسکونی رواق فاز (۱) ۲۰-۱-۲-۷	۲۶۴,۶۵۷	۲۶۴,۶۵۷	۵,۷۴۵	.	۵۷,۴۶
بروزه مسکونی محیا ۲۰-۱	۹,۵۱۸	۱,۰۵۶	۱,۰۵۶	۸,۴۶۲	.
بروزه مسکونی مسعود فاز (۲)	۱۸۹,۹۰۶	۱۸۹,۹۰۶	.	.	.
بروزه سعادت - مسکونی	۱۳۲,۳۰۴	۱۳۲,۳۰۴	.	.	.
بروزه سعادت - تجاری	۶۴,۷۶۱	۶۴,۷۶۱	.	.	.
	۱,۳۱۲,۴۹۸	۱,۰۴۵,۸۶۱	۳۲۲,۵۰۱	۲۶۶,۶۳۷	۱۷۱,۱۹۹
	۲,۴۱۶,۱۵۱	۲,۱۴۱,۴۱۶	۳۹۸,۰۸۱	۲۷۴,۷۳۵	۲۳۸,۴۰۷

۶-۱- بهای تمام شده طی دوره بروزه سعادت شامل مبلغ ۸۰,۴۹ میلیون ریال مخارج آنباشته سنوات قبل و مبلغ ۴۹ میلیون ریال مخارج ساخت طی دوره می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
 گزارش مالی میان دوره ای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

سال مالی منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		
۴۹,۲۶۲	۲۳,۱۸۳	۲۸,۰۷۵	۷-۱	حقوق و دستمزد و مزایا
۱۰,۳۵۱	۳,۰۸۷	۵,۱۲۰		خدمات قراردادی
۱,۶۵۹	۶۰۱	۶۰۵		استهلاک
.	.	۱۰۸		یاداش هیأت مدیره
۸,۴۳۹	۶,۴۰۰	۴,۷۹۴		سایر
۶۹,۷۱۱	۳۳,۲۷۱	۳۸,۷۰۲	۲۰-۱	کسرمی شود: تسهیم هزینه ها به پروژه های در جریان ساخت
(۳۴,۳۲۳)	(۱۲,۱۲۰)	(۱۹,۹۲۸)		
۳۵,۳۸۸	۲۱,۱۵۱	۱۸,۷۷۴		

۷-۱ افزایش حقوق و دستمزد ناشی از افزایش حقوق طبق قانون کار می باشد.

۸- سایر درآمدها

سال مالی منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		
۵,۰۳۴	۱,۵۷۷	۲,۰۴۹	۸-۱	درآمد اجاره واحدها
.	.	۵۷۳		درآمد حاصل از دیرکرد پرداخت اقساط فروش واحدها
۸۵۰	۶۴۳	۴۳۴		درآمد حاصل از نقل و انتقال واحدهای واگذاری
۳,۰۱۷	.	.		کاهش عوارض پروژه کاوه
۱,۶۰۰	.	.		فروش ۸ واحد پارکینگ ساختمان مدرس
۱۴۳	۲,۸۹۵	۴۴۵		سایر
۱۰,۶۴۴	۵,۱۱۵	۳,۵۰۱		

۸-۱ مبلغ ۲,۰۴۹ میلیون ریال درآمد اجاره مربوط به اجاره طبقه منفی یک مجتمع کوهسنگی به گروه فروشگاه های زنجیره ای کالا به علاوه یک درقبال ودیعه رهن به مبلغ ۵,۰۰۰ میلیون ریال و اجاره ماهانه به مبلغ ۲۷۹ میلیون ریال) و واحدهای تجاری امید به ترتیب به مبلغ ۱,۵۵۳ و ۴۹۶ میلیون ریال می باشد.

۹- سایر هزینه ها

سال مالی منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹
۹۶	۱۸۳	.

خالص زیان فروش اقلام مازاد انبارها

۱۰- هزینه های مالی

سال مالی منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		
۸۱,۷۳۶	۳۹,۶۵۰	۴۵,۲۳۴	۲۶-۱	وام های دریافتی:
۱۶,۷۷۸	۸,۱۲۱	۹,۳۲۳	۱۰-۱	بانک مسکن- تسهیلات فروش اقساطی و مشارکت در احداث پروژه ها
۹۸,۵۱۴	۴۷,۷۷۱	۵۴,۵۵۷		شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره
.	.	(۵,۹۶۰)	۱۰-۲	تسهیم به املاک در جریان ساخت
۹۸,۵۱۴	۴۷,۷۷۱	۴۸,۵۹۷		

۱۰-۱ در سنوات مالی گذشته به منظور جبران کسری نقدینگی مبلغ ۷۹,۰۰۰ میلیون ریال از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن دریافت شده است. با توجه به اینکه شرکت مذکور مبلغ فوق را از محل تسهیلات دریافتی از بانک ها تأمین نموده، هزینه مالی مربوطه (با نرخ ۲۵ درصد) به حساب های فی مابین منظور شده است.

۱۰-۲ با توجه به تمدید تسهیلات پروژه های تکمیل شده مسکونی و تجاری کوهسنگی، یاس و بینالود و همچنین مصرف تسهیلات دریافتی سنوات قبل پروژه های آباسای و بهارستان جهت بازپرداخت تسهیلات پروژه نسیم و هزینه های جاری، کلیه مخارج تأمین مالی تسهیلات دریافتی در سنوات قبل در سرفصل هزینه های مالی منظور گردیده است. لیکن با توجه به مصرف تسهیلات دریافتی طی دوره مورد گزارش جهت تکمیل پروژه های در جریان ساخت مبلغ ۵,۹۶۰ میلیون ریال مخارج تأمین مالی تسهیلات دریافت شده براساس رویه مندرج در یادداشت ۲-۳-۳ به املاک در جریان ساخت (یادداشت ۲۰-۱) تسهیم گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۵۴	۳۳۲	۲.۴۴۲	۱۱-۱ سود حاصل از سپرده های سرمایه گذاری بانکی و سایر اوراق بهادار
۰	۰	۱۷.۱۸۰	۱۳-۶ سود ناشی از فروش دارایی های ثابت مشهود
۳۲	۰	۰	سود سهام
(۲۲)	۰	۶۷	سایر
۶۶۴	۳۳۲	۱۹.۶۸۹	

۱۱-۱- مبلغ مذکور شامل مبلغ ۳۴۳ میلیون ریال سود سپرده های کوتاه مدت بانکی و مبلغ ۲.۰۹۹ میلیون ریال سود سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار به شرح یادداشت های ۱-۲۱ و ۱-۲۲ می باشد.

۱۲- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴۱.۵۹۹	۲۵.۶۵۲	(۱۵.۸۳۰)	سود (زیان) ناشی از عملیات در حال تداوم- عملیاتی
(۱۰۰.۱۷)	(۳۶۶)	(۱۶۱)	اثر مالیاتی
۱۳۱.۵۸۲	۲۵.۲۸۶	(۱۵.۹۹۱)	
(۹۷.۸۵۰)	(۴۷.۴۳۹)	(۲۸.۹۰۸)	زیان ناشی از عملیات در حال تداوم- غیر عملیاتی
۰	۰	۰	اثر مالیاتی
(۹۷.۸۵۰)	(۴۷.۴۳۹)	(۲۸.۹۰۸)	
۳۳.۷۳۲	(۲۲.۱۵۳)	(۴۴.۸۹۹)	سود (زیان) خالص
(۱۰۰.۱۷)	(۳۶۶)	(۱۶۱)	اثر مالیاتی
۲۳.۷۱۵	(۲۲.۵۱۹)	(۴۵.۰۶۰)	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	میانگین موزون تعداد سهام عادی- میلیون سهم
۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	

۱۳- دارایی های ثابت مشهود

جمع	تجهیزات	ابزارآلات	اثاثه و منمویات	وسایل نقلیه	ماشین آلات	ساختمان	زمین
۶۰۰۹۸۲	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۵۴۲۷	۳۰	۸۸	۹۱۸	۰	۰	۱۵۵۱۱	۰
۶۳۵۲۹	۸۰۰	۱۵۲۹۸	۹۱۰۹	۲۰۳۴	۲۳۱۸۸	۱۳۹۸۹	۱۱۱
۳۷۲	۰	۱۲	۶۷	۰	۰	۲۹۳	۰
(۶,۴۹۲)	۰	۰	(۳۱۱)	۰	۰	(۶,۱۸۱)	۰
(۱,۰۳۲)	۰	۰	۰	۰	۰	(۱,۰۳۲)	۰
۵۶,۳۸۵	۸۰۰	۱۵,۳۱۰	۸,۸۶۵	۲۰,۳۴	۲۳,۱۸۸	۷۰,۷۷	۱۱۱

بهای تمام شده

مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۸

استهلاک

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۸

استهلاک

سایر نقل و انتقالات و تغییرات

مانده در پایان دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

مبلغ دفتری در پایان دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۸

۱۳-۱- دارایی های ثابت مشهود تارزش ۸۷,۱۶۲ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، انفجار، صافه، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است. وسایل نقلیه نیز تحت پوشش بیمه بدنه می باشد.

۱۳-۲- سند مالکیت زمین چاده کلات (صل ایبار و تعمیرگاه های شرکت) بنام شرکت اصلی (گروه سرمایه گذاری مسکن) بوده که تاکنون به شرکت منتقل نشده است.

۱۳-۳- کاهش ساختمان بابت فروش یک واحد از پروژه بام چالوس و اضافات اثاثه و منمویات عمدتاً بابت خرید یک دستگاه بر بنتر و آب سردکن و اضافات ابزارآلات بابت خرید یک دستگاه بالابر می باشد.

۱۳-۴- یک ساختمان ۴۰ قلم ماشین آلات، ۱۱ قلم وسایل نقلیه، ۲۰۶۴ قلم اثاثه، ۱۲۷ قلم ابزارآلات و ۸۰ قلم تجهیزات جمعاً به بهای تمام شده ۲۲,۳۱۱ میلیون ریال صد در صد مستهلک شده می باشند.

۱۳-۵- سرفصل زمین مختصر به زمینی به مساحت ۲۵,۰۰۰ متر مربع واقع در کبلمتر ۴ چاده کلات و سرفصل ساختمان شامل ساختمان های موجود در مرکز تولید بتن واقع در چاده کلات، یک واحد از پروژه بام چالوس به مساحت ۱۶۰ متر مربع و نیز یک واحد از پروژه ستاره کیش به مساحت ۱۰۰ متر مربع می باشد.

۱۳-۶- طی دوره مالی یک باب ساختمان واقع در پروژه بام چالوس به مساحت ۱۶۰ متر مربع به همراه اثاثه موجود در واحد بر اساس این نامه معاملات شرکت (به شرح یادداشت ۱-۱-۵) به شرح زیر به فروش رسیده است.

مبالغ به میلیون ریال

سودزبان)	بهای فروش	ارزش دفتری	استهلاک انباشته	بهای تمام شده	طبقه دارایی	شرح
۱۷,۱۸۰	۲۱,۵۰۰	۲۲۶۷	(۱,۹۱۳)	۶۱۸۰	ساختمان	فروش
		۵۳	(۲۵۹)	۲۱۲	اثاثه و منمویات	

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۱۴ - زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	مساحت	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	متر مربع	
۶۷.۵۳۶	۶۷.۵۳۶	۴.۳۳۵	۱۴-۱ زمین واقع در اراضی زگریا
۲۶۳	۲۶۳	۱۵۹	۱۴-۲ یک قطعه زمین واقع در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر
۱۶۸	۱۶۸	۱۰۲	۱۴-۳ سه دانگ یک قطعه زمین واقع در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر
۶۷.۹۶۷	۶۷.۹۶۷		

۱۴-۱- زمین مذکور به متراژ ۴.۳۳۵ متر مربع واقع در بلوار نماز، نماز ۲۵ بوده و سند مالکیت به نام شرکت می باشد.

۱۴-۲- سند مالکیت زمین مذکور به نام شرکت اصلی (گروه سرمایه گذاری مسکن) می باشد که تاکنون به نام شرکت منتقل نشده است.

۱۴-۳- سند مالکیت زمین مذکور به نام شرکت عمران و مسکن سازان ثامن می باشد که تاکنون به نام شرکت منتقل نشده است.

۱۵- دارایی های نامشهود

مبلغ دفتری		استهلاک انباشته		بهای تمام شده			
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	مانده در پایان دوره	استهلاک	مانده در ابتدای دوره	افزایش (کاهش)	مانده در ابتدای دوره	مانده در پایان دوره
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۵۹	۲۵۹	۰	۰	۰	۰	۲۵۹	۲۵۹
۳	۰	۷۹۶	۳	۷۹۳	۰	۷۹۶	۷۹۶
۲۶۲	۲۵۹	۷۹۶	۳	۷۹۳	۰	۱۰۵۵	۱۰۵۵

۱۶- سرمایه گذاری های بلند مدت

سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹			
بهای تمام شده	بهای تمام شده	ارزش اسمی هر سهم	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
میلیون ریال	میلیون ریال	ریال	درصد	
۱	۱	۱.۰۰۰	۰	۱.۰۰۰
۸	۸	۱.۰۰۰	۰	۶.۰۶۶
۱.۰۰۰	۱.۰۰۰	۱.۰۰۰	۱	۱.۰۰۰.۰۰۰
۶۰۰	۶۰۰	۱۰۰.۰۰۰	۰.۹۸	۶.۰۰۰
۱.۶۰۹	۱.۶۰۹			

شرکت های فرابورسی (سریع المعامله) :

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

سایر شرکت ها :

شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن

گروه سرمایه گذاری اقتصادی و تحقیقاتی انبوسازان هشتم

۱۶-۱- قیمت بازار سهام شرکت های ثبت شده نزد فرابورس ایران در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ براساس قیمت پایانی درج شده در تابلو فرابورس برای سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران و سرمایه گذاری مسکن پردیس به ترتیب ۷.۵۶۱ و ۱۵.۹۹۳ ریال بوده 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.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۱۷- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۷-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

یادداشت	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
تجاری:		
اسناد دریافتنی	۲۱,۰۸۴	۱۹,۸۲۲
حساب های دریافتنی	۱۹۶,۷۰۷	۱۰۸,۴۴۵
شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد - سهامدار و عضو هیأت مدیره	۱۸۷	۱۸۷
مبلغ قابل باز یافت قراردادهای	۳۵,۹۳۱	۱۲۳,۸۵۶
	۲۵۳,۹۰۹	۲۵۲,۳۱۰
سایر دریافتنی ها:		
سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده	۵,۲۳۲	۵,۲۰۸
کارکنان (مساعده و علی الحساب)	۱,۴۵۱	۳۶۷
سایر	۶,۳۶۱	۳,۸۸۸
	۱۳,۰۴۴	۹,۴۶۳
	۲۶۶,۹۵۳	۲۶۱,۷۷۳

۱۷-۱-۱- اسناد دریافتنی تجاری به شرح زیر است:

یادداشت	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
خریداران واحدهای مسکونی آپاسای	۴۵,۶۴۳	۳۴,۵۴۰
خریداران واحدهای مسکونی نسیم (۲)	۵۲,۴۰۰	۳۰,۵۱۲
خریداران واحدهای مسکونی بام چالوس	۷,۰۸۰	۰
خریداران واحدهای اقامتی و تجاری امید	۶,۷۰۷	۶,۷۱۲
خریداران واحدهای پروژه مسکونی بهارستان - فاز (۱)	۳,۰۳۹	۰
خریداران واحدهای مسکونی، تجاری کوهسنگی	۳,۲۳۵	۵,۸۷۹
خریدار واحد مسکونی الهیه تهران - قسط انتقال سند	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
خریداران واحدهای مسکونی محیا	۶,۵۷۹	۰
سایر	۴,۲۵۳	۵,۱۰۸
	۱۳۱,۹۳۶	۸۵,۷۵۱
اسناد دریافتنی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)	(۱۱۰,۸۴۳)	(۶۵,۹۲۹)
۳۰	۲۱,۰۸۴	۱۹,۸۲۲

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
گزارش مالی میان دوره ای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۱۷-۱-۲- حساب های دریافتی تجاری به شرح زیر است :

	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۶/۳۱	
	میلیون ریال	میلیون ریال	یادداشت
	۱۵۳.۳۷۳	۸۲.۷۶۳	خریداران پروژه مسکونی نسیم - فاز (۲)
	۱۰۳.۰۳۰	۱۴.۴۳۵	خریداران پروژه مسکونی آپاسای
	۵۶.۲۵۶	۶۹.۳۱۵	خریداران پروژه امید
	۳۶.۸۰۰	۳۷.۱۳۴	خریداران پروژه کوهسنگی
	۴۴.۶۷۹	۲۶.۲۱۸	خریداران پروژه مسکونی بهارستان - فاز (۱)
	۲۲.۰۰۲	۷.۰۹۸	خریداران پروژه مسکونی محیا
	۰	۶.۶۱۵	خریدار زمین میدان مادر - آقای وهاب رجایی (قسط انتقال سند)
	۴.۱۶۱	۶.۵۲۰	خریداران پروژه مسکونی رواق (۱)
	۱۰.۸۳۳	۱۰.۳۸۴	خریداران سایر پروژه ها (عمدتاً پروژه های کیش ، یاس زاهدان فاز (۳) و شایسته)
۱۷-۱-۲-۱	۴۳۱.۱۳۴	۲۶۱.۴۸۲	
	۵.۵۱۸	۴.۲۸۹	فروشگاه زنجیره ای مایا-اجاره طبقه منهای یک پروژه کوهسنگی
۱۷-۱-۲-۲	۵.۴۴۸	۶.۱۴۳	دفتر فروش مجتمع تجاری امید
	۵۸۶	۳.۰۳۴	شرکت همیاران سازندگی و توسعه - قرارداد مشارکت پروژه محیا
	۱۰.۲۵۵	۱۲.۱۸۹	سایر
	۴۵۲.۹۴۱	۲۸۷.۱۳۷	
۳۰	(۲۵۶.۲۳۴)	(۱۷۸.۶۹۲)	حساب های دریافتی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)
	۱۹۶.۷۰۷	۱۰۸.۴۴۵	

۱۷-۱-۲-۱- تحویل واحدهای فروخته شده به خریداران منوط به تسویه حساب نهایی با آنها بوده ، لذا بهای واحدهای فروخته شده در سررسیدهای تعیین شده در قراردادهای فروش وصول و نیاز به اعمال ذخیره در حساب ها نمی باشد.

۱۷-۱-۲-۲- طبق قرارداد منعقد شده با شرکت توسعه و عمران امید (وابسته به ستاد اجرایی فرمان حضرت امام) به تاریخ ۱۳۸۶/۴/۲ با موضوع مشارکت در احداث مجتمع تجاری - اقامتی امید ، سهم شرکت مذکور شامل بهای زمین و پروانه و هزینه مطالعه و تهیه نقشه های اجرایی و سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق شامل اجرا و ساخت کل زیربنای پروژه به ترتیب به میزان ۶۵/۵ و ۳۴/۵ درصد کل ارزش تمام شده پروژه می باشد . طبق ماده ۹-۱ قرارداد مذکور پیش فروش و فروش واحدها بصورت متمرکز و توسط کمیسیون مرکب از نمایندگان طرفین (دفتر فروش پروژه) انجام می گردد لذا حساب بانکی ۴۱۹۰۰۰۵۲۳۸۰۵ نزد بانک مسکن شعبه آزادی با امضای مجاز نمایندگان مذکور (به نام اشخاص حقیقی) ایجاد و مبالغ فروش و هزینه های دفتر از محل این حساب انجام و مانده آن در پایان هر ۱۵ روز به نسبت سهم شرکت طرفین تقسیم می شود . مانده فوق مربوط به سهم شرکت از موجودی حساب بانکی فوق الذکر در تاریخ ترازنامه بوده و سهم از اسناد دریافتی بابت فروش واحدها شامل ۴۳ فقره چک به مبلغ ۶.۷۰۷ میلیون ریال به شرح یادداشت ۱۷-۱-۱ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی، صان، دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۱۷-۱-۳- مبلغ قابل بازبافت قراردادهای ناشی از ساخت املاک به شرح زیر است:

۱۳۹۸/۶/۳۱			۱۳۹۸/۱۲/۲۹			
مبلغ قابل بازبافت	مبالغ دریافتی و دریافتی	کل درآمد شناسایی شده	مبلغ قابل بازبافت	مبالغ دریافتی و دریافتی	کل درآمد شناسایی شده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۰.۴۸۶	(۱۴۳.۶۳۱)	۲۳۴.۱۱۷	۱۹.۷۶۶	(۳۰۰.۸۹۸)	۳۲۰.۶۶۴	پروژه مسکونی آپاسای
۷۲.۰۴۳	(۱۳۸.۳۲۲)	۲۱۰.۳۶۵	۴۹.۲۹۸	(۲۱۷.۲۴۰)	۲۶۶.۵۳۸	پروژه مسکونی بهارستان - فاز (۱)
(۳۶.۰۲۰)	(۸۰.۱۴۴)	۴۴.۱۲۴	(۲۸.۲۴۷)	(۱۸۶.۴۴۱)	۱۵۸.۱۹۴	پروژه مسکونی نسیم (۲)
(۲.۶۵۳)	(۴.۴۴۵)	۱.۷۹۲	(۴.۸۸۶)	(۱۸.۷۶۶)	۱۳.۸۸۰	پروژه مسکونی محیا
۱۲۳.۸۵۶	(۳۶۶.۵۴۲)	۴۹۰.۳۹۸	۳۵.۹۳۱	(۷۲۳.۲۴۵)	۷۵۹.۲۷۶	

۱۷-۱-۴- گردش حساب سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده به شرح زیر است:

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴.۸۹۶	۵.۲۰۸	مانده در ابتدای دوره
۳۴۸	۶۱	مالیات و عوارض ارزش افزوده خرید کالا
(۳۶)	(۳۷)	مالیات و عوارض ارزش افزوده فروش و خدمات
۵.۲۰۸	۵.۲۳۲	

۱۷-۲- دریافتی های بلند مدت

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳.۱۳۸	۶.۷۱۱		تجاری:
۱.۹۰۹	۴۲.۳۳۵		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی آپاسای
	۱۲.۸۴۸		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی نسیم (۲)
۲۰۰	۸۰		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی محیا
۵.۲۳۷	۶۱.۹۷۴		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی کوهسنگی
(۵۰.۳۷)	(۶۱.۸۹۴)	۲۹	اسناد دریافتی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)
۲۰۰	۸۰		

۱۷-۲-۱- سررسید اسناد دریافتی بلند مدت از تاریخ ۱۴۰۰/۱/۲ لغایت تاریخ ۱۴۰۱/۱/۱۶ می باشد.

۱۸- سایر دارایی ها

مبلغ ۱.۷۱۰ میلیون ریال بموجب دو فقره تفاهم نامه سه ساله (قابل تمدید در سررسید) جهت پرداخت تسهیلات قرض الحسنه به کارکنان با معرفی شرکت، نزد بانک قرض الحسنه مهر ایران به صورت قرض الحسنه سپرده گذاری شده (وجوه مسدود شده) و تا پرداخت آخرین قسط گیرندگان تسهیلات، قابل

۱۹- پیش پرداخت ها

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۲.۳۷۴	۵۴.۶۱۵	۱۹-۱	بیمانکاران و فروشندگان مصالح
۲.۹۶۷	۳.۳۰۶		هزینه ها - عمدتاً آجپه، نبلغات و بیمه دارایی ها
۲.۵۲۰	۲.۵۲۰	۱۹-۲	اخذ پروانه - شرکت عمران و مسکن سازان نامن
۲۵۴	۲۵۴		خرید مصالح - شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - گروه
۱۸.۱۱۵	۶۰.۶۹۵		

۱۹-۱- مانده فوق عمدتاً مربوط به پروژه های نارنج، آپاسای، بهارستان و نسیم (۲) می باشد.

۱۹-۲- مانده فوق مربوط به توافق نامه منعقد با شرکت عمران و مسکن سازان نامن مبنی بر اخذ پروانه ساختمانی برای پروژه های شرکت به نرخ شش ماهه اول سال ۱۳۹۴ بابت مابه التفاوت وجه معاوضه زمین های بافت فرسوده حرم مطهر می باشد.

۲۰- موجودی املاک و سایر موجودی ها

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱.۰۱۰.۷۸۹	۹۶۹.۸۵۶	۲۰-۱	املاک در جریان ساخت
۴۷۰.۹۳۵	۴۶۹.۸۰۱	۲۰-۲	واحدهای ساختمانی آماده فروش
۲۱.۹۰۸	۴۱.۳۴۰	۲۰-۳	سایر موجودی ها
۱.۵۰۳.۶۳۲	۱.۴۸۰.۹۹۷		

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره‌ای

یادداشت‌های توضیحی صورت مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ اسفند ۱۳۹۸

۲-۱-۱-۲ براساس قرارداد مشارکت منقده با شهرداری زاهدان، ساخت پروژه تجاری مسکونی بهارستان به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروژه معادل ۱۰/۱ درصد می باشد. با توجه به سیاست شرکت مبنی بر فروش پروژه در دو فاز یک و دو، مزاج پنج بلوک به عنوان مزاج فاز یک و مزاج پنج بلوک به عنوان مزاج فاز دو منظور شده است.

۲-۱-۱-۳ براساس قرارداد مشارکت منقده با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان رضوی، ساخت پروژه مسکونی نسیم تا مرحله اسکلت به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروژه معادل ۵۳/۳۸ درصد می باشد. بنا بر توافقات فی مابین مزاج شد مالکیت اسکلت و سهم العرصه سهم شرکت از قرارداد مشارکت در ازای تکمیل عملیات اجرایی بوموقع مشارکت به شرکت واگذار گردد و شرکت در عملیات خارج از قرارداد فی مابین مشارکتی نداشته باشد لذا با توجه به تکمیل عملیات مشارکت، مزاج صرف شده توسط شرکت به شرح یادداشت ۱-۱-۲ به عنوان بهای تمام شده اسکلت و سهم العرصه پروژه نسیم (۲) منظور و سهم شرکت از تعداد واحد و متراژ قابل فروش فاز یک صفر شده است. شایان ذکر است در دوره گزارش طبق رأی هیات داور مرضی العرفین با توجه به کاهش متراژ کل ساخته شده پروژه سهم شرکت از ۱۹۷ واحد به ۱۷۶ واحد کاهش یافته است.

۲-۱-۱-۴ پروژه آپاسی در زمینی به مساحت ۴۳۴۴ متر مربع در مرحله نازک کاری و پروژه تاراج در زمینی به مساحت ۱۲۱۵ مترمربع در مرحله گودبرداری می باشد.

۲-۱-۱-۵ براساس قرارداد مشارکت منقده با شرکت همکاران سازندگی و توسعه، ساخت پروژه ۴ واحدی مسکونی عصیا به نسبت مساوی در قبال اخذ هزینه های ساخت و بالاسری مربوط به ساخت به این شرکت واگذار شده است و پروژه مذکور در مرحله اسکلت می باشد. شایان ذکر است متراژ کل زمین پروژه مذکور ۱۳۲۵ مترمربع بوده و سهم شرکت از سرکاه طبق اسناد رسمی تینی ۶۶۴ مترمربع می باشد.

۲-۱-۱-۶ براساس قرارداد مشارکت منقده با شرکت عمران و مسکن سازان تامین، ساخت پروژه مسکونی لاله به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروژه معادل ۳۷/۱۶ درصد بوده و مرحله مطالعات و طراحی می باشد.

۲-۱-۱-۷ پروژه رواق (۱) طی سال مالی قبل به طور کامل تکمیل شده و تمام واحدهای قابل واگذاری به فروش رسیده و بهای تمام شده به طور کامل شناسایی شده است لذا در دوره جاری فاقد مزاج و بهای تمام شده می باشد.

۲-۱-۱-۸ زمین پروژه رواق (۱) و آپاسی در قبال دریافتی در نتیجه بانک مسکن می باشد.

۲-۲ واحدهای ساختمانی آماده فروش

۱۳۹۸/۱۲/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	تعداد	متراژ	مبلغ	تعداد	متراژ	مبلغ
		مستط	مترمربع	میلیون ریال	مستط	مترمربع	میلیون ریال
		۳۵	۹۱۸	۱۴۳۶۹۳	۳۵	۹۱۸	۱۴۳۶۹۳
		۵	۳۳۷۰	۷۰۰۱۸۹	۵	۳۳۷۰	۷۰۰۱۸۹
		۲	۱۶۸	۴۹۴۴۶	۲	۱۶۸	۴۹۴۴۶
		۶	۵۲۰	۱۶۳۶۸	۶	۵۲۰	۱۶۳۶۸
		۵	۸۲	۴۳۴۷	۵	۸۲	۴۳۴۷
		۰	۷۸۹	۷۵۹۱	۰	۷۸۹	۷۵۹۱
		۳۸	۵۴۰	۱،۹۹۸	۳۸	۵۴۰	۱،۹۹۸
		۵	۴۴۰	۸۲۹	۵	۴۴۰	۸۲۹
		۷	۸۴	۹۰۵	۷	۸۴	۹۰۵
		۱۰	۱۴۳	۱	۱۰	۱۴۳	۱
		۱۱۳	۵،۵۵۴	۳۹۵،۱۶۷	۱۱۳	۵،۵۵۴	۳۹۵،۱۶۷
		۹	۱،۹۹۹	۱۴۹،۶۹۱	۹	۱،۹۹۹	۱۴۹،۶۹۱
		۲	۸۶	۱۴،۶۶۵	۲	۸۶	۱۴،۶۶۵
		۱	۱۵۸	۶،۶۰۰	۱	۱۵۸	۶،۶۰۰
		۲	۲۰	۳،۶۷۸	۲	۲۰	۳،۶۷۸
		۱۴	۲،۲۶۳	۱۷۴،۶۳۴	۱۴	۲،۲۶۳	۱۷۴،۶۳۴
		۱۲۷	۷،۸۰۲	۶۶۹،۸۰۱	۱۲۷	۷،۸۰۲	۶۶۹،۸۰۱
		۲۰-۳-۱			۲۰-۳-۱		

واحدهای ساختمانی تکمیل شده:

- پروژه امید تجاری
- پروژه کوهسنگی (تجاری)
- پروژه سعادت (تجاری)
- پروژه پاش زاهدان فاز ۳ (مسکونی)
- پروژه امید (تجاری مشترک)
- پروژه امید مالکیت زمانی مشترک)
- پروژه مسکونی، تجاری غدیر (بارکینگ)
- پروژه مسکونی لاس زاهدان فاز (۱)
- پروژه مسکونی کوهسنگی (بارکینگ)
- پروژه مسکونی مدرس (بارکینگ)

واحدهای ساختمانی خریداری شده:

- مجموعه ۹ واحدی بلوار سعادت
- پروژه تجاری امید مالکیت ۱۰۰ درصدی
- پروژه باه جالوس
- پروژه تجاری امید مالکیت ۳۴/۵ درصدی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۲-۲-۱ تغییرات نسبت به سال قبل ناشی از مخارج انجام شده طی سال به مبلغ ۶,۹۶۴ میلیون ریال و همچنین شناسایی بهای تمام شده فروش واحد تکمیل شده پروژه سعادت به مبلغ ۸,۰۹۸ میلیون ریال به شرح یادداشت ۱-۶ می باشد.

۲-۲-۲ واحدهای ساختمانی آماده فروش به مبلغ ۵۴۵,۴۸۶ میلیون ریال درمقابل خطرات ناشی از حریق، انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است.

۲-۲-۳ سایر موجودی ها

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی
۲۱,۳۲۸	۳۱,۱۴۰	موجودی مصالح برقی و الکترونیکی
۵۱۵	۹,۵۷۹	سایر (لوازم مصرفی، قطعات یدکی، ابزارآلات)
۶۵	۶۲۱	
۲۱,۹۰۸	۴۱,۳۴۰	

۲-۲-۳-۱ موجودی های انبار به مبلغ ۳۷,۹۲۶ میلیون ریال درمقابل خطرات ناشی از حریق، انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است. لازم به ذکر است موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی شامل ۸,۹۳۲ 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.

۲-۲-۳-۲ افزایش سایر موجودی ها نسبت به سال مالی قبل عمدتاً ناشی از خرید اقلام مورد نیاز پروژه ها جهت تکمیل در شش ماهه دوم سال مالی به دلیل پیش بینی تورم قیمت ها می باشد.

۲۱- سرمایه گذاری کوتاه مدت

۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	سرمایه گذاری سریع معامله در بازار:
۲,۵۷۱	صندوق س. یاداش سهامداری توسعه (اسپاس ۱)
۱۵,۲۵۹	صندوق س. یارند پایدار سپهر (پارند ۱)
۳۰,۰۶۹	صندوق س با درآمد ثابت تصمیم (تصمیم ۱)
۴۷,۸۹۹	

۲۱-۱ سود مربوطه در طی دوره مالی به مبلغ ۲,۰۹۹ میلیون ریال به شرح یادداشت ۱۱ شناسایی شده است.

۲۲- موجودی نقد

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	موجودی نزد بانک ها
۵,۴۵۱	۱۷,۳۱۱	۲۲-۱
۱۳	۳,۳۰۴	۲۲-۲
۵,۴۶۴	۲۰,۶۱۵	موجودی نزد صندوق و تنخواه گردان ها

۲۲-۱ مانده فوق عمدتاً سپرده های دیداری کوتاه مدت (حساب پشتیبان) می باشد که سود مربوطه در طی دوره مالی به مبلغ ۳۴۳ میلیون ریال به شرح یادداشت ۱۱ شناسایی شده است.

۲۲-۲ افزایش موجودی تنخواه گردان ها عمدتاً ناشی از تأمین نقدینگی ناشی از شیوع کرونا ویروس با توجه به احتمال تعطیلی دفتر مرکزی شرکت به منظور دسترسی سریع به وجه نقد در موارد ضروری بوده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۲۳- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ 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 :

۱۳۹۸/۶/۳۱		۱۳۹۸/۱۲/۲۹		
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۵۶,۲	۵۰۵,۷۳۷,۴۰۹	۵۵,۱	۴۹۶,۲۸۸,۶۶۶	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۰	۰	۱,۰	۸,۷۷۳,۲۰۵	صندوق سرمایه گذاری مشترک رشد سامان
۰	۰	۰,۹	۸,۵۰۰,۰۰۰	شرکت بیمه سامان (سهامی عام)
۴,۵	۴۰,۹۳۰,۹۴۵	۰,۰	۰	شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد (سهامی خاص)
۰	۱۰,۴۰۰,۰۰۰	۰,۰	۰	صندوق سرمایه گذاری سهم آشنا
۱,۱	۹,۹۰۶,۳۲۰	۰,۰	۰	بانک دی (سهامی عام)
۱	۹,۸۰۰,۰۰۰	۰,۰	۰	صندوق سرمایه گذاری ارزش آفرینان دی
۳۵,۹	۳۲۳,۲۲۵,۳۲۶	۴۲,۹	۳۸۶,۴۳۸,۱۲۹	سایر سهامداران (کمتر از ۱ درصد)
۱۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۲۳-۱- شرکت های مهندسیین مشاور سرمایه گذاری مسکن ، سرمایه گذاری مسکن البرز و پارس مسکن سامان اعضاء هیأت مدیره می باشند که اسامی آنها در سایر سهامداران درج گردیده است.

۲۴- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه ، مبلغ ۶۱,۶۲۲ میلیون ریال از سود قابل تخصیص به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ده درصد سرمایه شرکت ، انتقال یک بیستم از سودخالص 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 (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۲۵ - پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

پرداختنی های کوتاه مدت:

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
		تجاری:
		حساب های پرداختنی:
۳۳.۴۷۷	۲۹.۶۶۴	پیمانکاران و مشاورین
۳۷.۴۵۲	۳۶.۱۷۵	فروشندهگان مصالح
۹.۵۱۵	۰	شهرداری منطقه یک - بهای عوارض اضافه مترآز پروژه کوهسنگی
۱.۴۷۷	۱.۰۴۸	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن - سهامدار و عضو هیات مدیره
۲.۴۱۵	۱.۱۵۴	سایر
۸۴.۳۳۷	۶۸.۰۴۱	
		سایر پرداختنی ها:
۰	۳۵۳	اسناد پرداختنی - فروشگاه شما همراه
		حساب های پرداختنی:
۱۱۳.۰۱۵	۱۲۲.۶۱۵	۲۵-۱ اشخاص وابسته
۴۰.۹۸۰	۴۵.۵۲۵	سپرده حسن انجام کار و بیمه پیمانکاران
۸.۵۷۷	۸.۸۳۶	ودیعه واحدهای استیجاری
۱۹.۶۸۱	۱۲.۸۱۹	سایر
۱۸۲.۲۵۳	۱۹۰.۱۴۸	
۲۶۶.۵۹۰	۲۵۸.۱۸۹	

۲۵-۱- اشخاص وابسته به شرح زیر است:

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۱۲.۷۲۵	۱۲۲.۲۳۷	۲۵-۱-۱ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی و عضو هیات مدیره
۰	۲۸۸	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب - گروه
۲۷۷	۷۷	شرکت یویا نوین پارس - گروه
۱۳	۱۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال - گروه
۱۱۳.۰۱۵	۱۲۲.۶۱۵	

۲۵-۱-۱- مانده فوق عمدتاً مربوط به مبلغ ۷۹.۰۰۰ میلیون ریال تسهیلات دریافتی (مبلغ ۴۴.۰۰۰ میلیون ریال در سال مالی قبل و ۲۵.۰۰۰ میلیون ریال در سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ و ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ با نرخ ۲۵ درصد) می باشد. شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی از طریق سپرده گذاری در بانک کار آفرین نسبت به دریافت تسهیلات جهت شرکت های تحت کنترل خود اقدام نموده که تسهیلات دریافتی مذکور از این محل بوده و عمدتاً جهت تسویه تسهیلات دریافتی از بانک سامان (با نرخ ۲۹/۵ درصد) مصرف شده و سررسید آن هرساله براساس توانایی و قصد شرکت در خصوص زمان تسویه، تمدید یا تسویه می گردد. گردش حساب طی دوره مالی به شرح زیر است:

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲۳.۲۱۷	۱۱۲.۷۲۵	مانده ابتدای دوره
۱۶.۷۷۸	۹.۳۳۳	۱۰-۱ هزینه های مالی تسهیلات دریافتی
(۴۰.۷۷۷)	۰	فروش ۴ واحد پروژه آپاسای
۱۰.۰۰۰	۰	دریافت تسهیلات
۳.۵۰۷	۱۸۹	سایر
۱۱۲.۷۲۵	۱۲۲.۲۳۷	

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۲۶ - تسهیلات مالی

الف - به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات :

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳۸.۵۸۹	۳۰۱.۶۸۱	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی بهارستان - اشخاص وابسته
۸۱.۳۹۸	۷۰.۹۲۸	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی کوهسنگی - اشخاص وابسته
۷۸.۹۳۶	۶۸.۹۶۵	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی فاز (۳) یاس زاهدان - اشخاص وابسته
۷۶.۰۸۳	۶۶.۴۶۸	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی بینالود - اشخاص وابسته
۷۱.۲۳۲	۶۷.۴۱۳	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی رواق (۱) - اشخاص وابسته
۷۴.۷۱۸	۹۲.۳۸۲	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی آپاسای - اشخاص وابسته
۳۹.۱۹۷	۳۴.۲۴۶	بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه تجاری کوهسنگی - اشخاص وابسته
۵۶۰.۰۵۳	۷۰۲.۰۸۳	
(۱۳۳.۲۶۳)	(۱۲۸.۴۳۹)	سود و کارمزد سال های آتی
۴۲۶.۷۹۰	۵۷۳.۶۴۴	
(۲۰۹.۳۱۹)	(۲۶۱.۷۰۸)	حصه بلند مدت
۲۱۷.۴۷۱	۳۱۱.۹۳۶	حصه جاری

ب - به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۶۰.۰۵۳	۷۰۲.۰۸۳	۱۸ درصد

ج - به تفکیک زمان بندی پرداخت با احتساب سود و کارمزد سال های آتی:

۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	سال ۱۳۹۹
۳۸۱.۸۱۱	سال ۱۴۰۰
۱۸۲.۱۴۱	سال ۱۴۰۱
۹۷.۳۷۲	سال ۱۴۰۲
۴۰.۷۵۹	
۷۰۲.۰۸۳	

د - به تفکیک نوع وثیقه:

۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	چک و سفته
۵۴۲.۲۸۸	زمین پروژه آپاسای
۹۲.۳۸۲	زمین پروژه رواق (۱)
۶۷.۴۱۳	
۷۰۲.۰۸۳	

۲۶-۱ طی دوره مالی مورد گزارش مبلغ ۱۵۸.۷۰۰ میلیون ریال بابت پروژه های بهارستان و آپاسای از بانک مسکن دریافت گردیده و همچنین مبالغ ۳۵.۰۲۵ و ۲۲.۰۵۵ میلیون ریال به ترتیب بابت اصل و سود و کارمزد تسهیلات پرداخت شده است. شایان ذکر است مخارج تأمین مالی تسهیلات اخذ شده طی دوره مبلغ ۴۵.۲۳۴ میلیون ریال به شرح یادداشت ۱۰ بوده است.

۲۷ - ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای دوره
۱۰.۳۴۷	۱۳.۶۶۳	پرداخت شده طی دوره
(۳.۰۴۴)	(۱۶۴)	ذخیره تأمین شده
۶.۳۶۰	۱.۴۲۳	مانده در پایان دوره
۱۳.۶۶۳	۱۴.۹۲۲	

۲۷-۱ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان طبق رویه مندرج در یادداشت ۹-۳ به حساب منظور گردیده است.

نوع تشخیص	مایات				درآمد مشمول مایات				سال دوره مالی			
	مانده پرداختنی	مانده پرداختنی	پرداختی	جرایم	قطعی	اصل بدهی	تشخیصی	انروزی		تشخیصی	انروزی	سود (زیان) انروزی
۱۳۹۸/۶/۳۱												
رسیدگی به دلتا	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال
رسیدگی به دلتا	۷,۶۳۵	۰	۷,۸۱۱	۷۷	۷,۶۳۴	۷,۶۳۵	-	۲۴,۲۲۹	(۱۵,۳۲۴)	۱۶۸,۳۵۳	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
رسیدگی به دلتا	۴,۴۶۸	۱۶۷	۱۱,۸۳۷	۷۷۷	۱۱,۳۲۷	۱۱,۳۲۷	-	۲۳,۴۰۲	(۷۳,۹۸۲)	۱۸۷,۲۵۴	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱
رسیدگی به دلتا	۲,۵۷۶	۱,۶۱۰	۲,۴۱۵	۱,۴۰۹	۴,۰۳۵	۷,۶۶۷	۱,۷۱۴	۲۳,۸۸۱	(۲۱,۹۶۸)	۱۵۰,۱۵۹	۱۳۹۵/۶/۳۱	۱۳۹۵/۶/۳۱
رسیدگی به دلتا	۱,۷۳۴	۸	۵,۵۳۶	۸	۵,۵۳۶	۷,۶۶۷	۱,۷۱۴	۲۳,۸۸۱	(۲۱,۹۶۸)	(۱۰۶,۱۷۶)	۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۶/۳۱
رسیدگی به دلتا	۱۰,۹۹۰	۶,۱۴۶	۱,۶۵۷	۸۷۸	۶,۹۲۵	۱۰,۹۹۰	۱,۳۳۱	۳۱,۴۷۹	(۵۴,۶۳۸)	۵۲,۴۶۴	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱
رسیدگی تنده	۸۱۲	۹,۷۶۹	-	-	-	-	-	۸۱۲	-	۴۳,۷۴۹	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۶/۳۱
	۰	۱۶۱	-	-	-	-	-	-	-	(۴۴,۷۳۸)	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹
	۲۸,۳۱۵	۱۷,۸۶۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

۲۸-۱- مایات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۴ و سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ به ۱۳۹۶/۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است. (مانده بدهی مربوط به جرائم بوده که در فروردین ماه سال ۱۳۹۹ پرداخت شده است).
۲۸-۲- برگ قطعی مایات عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱ و ۱۳۹۷/۶/۳۱ مورد پذیرش شرکت قرار گرفته و ترتیب پرداخت اقساطی اصل مایات به سازمان امور مالیاتی داده شده است. پس از تسویه اصل بدهی، درخواست بخشودگی جرائم به سازمان امور مالیاتی ارائه خواهد شد. مانده مایات پرداختنی در پایان سال مالی به ترتیب شامل مبالغ ۱,۶۱۰ و ۶,۱۴۶ میلیون ریال اسناد پرداختنی در وجه سازمان امور مالیاتی جهت سال های مالی مذکور می باشد.

۲۸-۳- سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ مبلغ ۱۳۹۸/۶/۳۱ منجر به سود گردیده لیکن پروانه پروژه هایی که در آید و بهای تمام شده داشته اند، تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده است لذا جهت سال مذکور تنها مایات نقل و انتقال و مایات خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی به عنوان ذخیره منظور شده است.

۲۸-۴- مطابق تبصره ۲ ماده ۶ آیین نامه اجرایی ماده (۷۷) اصلاحی قانون مایات های مستقیم - مصوب ۱۳۹۴ که در تاریخ ۱۳۹۶/۳/۳۰ به تصویب هیأت وزیران رسیده، در صورتیکه پروانه ساختمانی پروژه ها تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده باشد مشمول مقررات موضوع ماده ۷۷ قانون مایات های مستقیم نمی باشد لذا با توجه به اینکه پروانه ساختمانی کلیه پروژه هایی که فروش آنها در دوره مالی مورد گزارش محقق شده قبل از تاریخ فوق الذکر صادر شده، ذخیره مالیاتی از این بابت پیش بینی نشده است. لذا مایات بردرآمد عملیات اصلی شرکت می باشد بر اساس ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم و بر اساس ارزش معاملاتی آنها در سال تحویل واحدها ابراز و پرداخت و در هنگام انتقال سند قطعی مایات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی می شود. مایات بردرآمد حاصل از سایر فعالیت های شرکت نیز با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مایات های مستقیم محاسبه می گردد. هیأت مدیره معتقد است ذخیره منظور شده از این بابت در حساب ها کفاف برگ تشخیص صادره برای عملکرد سال های مذکور را خواهد نمود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۲۹- سود سهام پرداختنی

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۳,۱۸۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱
۷۴,۳۹۸	۷۴,۲۸۶	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱
۹۰,۳۱۸	۸۹,۶۳۳	سال های مالی قبل از ۱۳۹۵/۶/۳۱
۱۶۴,۷۱۶	۱۶۷,۱۰۰	

۲۹-۱- آخرین تقسیم سود نقدی هر سهم مربوط به سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ به مبلغ ۴ ریال بوده است. مانده پایان دوره شامل سود سهام شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار اصلی) و شرکت پویانوبین پارس (شرکت فرعی گروه سرمایه گذاری مسکن) به ترتیب به مبالغ ۱۰۹,۰۸۳ و ۲,۹۸۶ میلیون ریال می باشد.

۳۰- پیش دریافت ها

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳۵,۶۸۶	۱۳۸,۹۳۸	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه آپاسای
۱۰۰,۹۷۲	۲۵۱,۰۴۶	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه نسیم (۲)
۱۱,۰۰۲	۲,۷۲۰	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه بهارستان - فاز(۱)
۴,۷۳۱	۳۹,۰۶۴	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه محیا
۲۵۲,۳۹۱	۴۳۱,۷۶۸	۳۰-۱
۱,۱۲۱	۵۰۷	پیش دریافت فروش مصالح ساختمانی و اجاره واحدها
۲۵۳,۵۱۲	۴۳۲,۲۷۵	
(۶۵,۹۲۹)	(۱۱۰,۸۴۲)	۱۷-۱-۱ پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاری کوتاه مدت - خریداران پروژه ها
(۱۷۸,۶۹۲)	(۲۵۶,۲۳۴)	۱۷-۱-۲ پیش دریافت ها به طرفیت حساب های دریافتی تجاری - خریداران پروژه ها
(۵,۰۳۷)	(۶۱,۸۹۴)	۱۷-۲ پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاری بلند مدت - خریداران پروژه ها
۳,۸۵۴	۳,۳۰۵	

۳۰-۱- 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، کسر گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۳۱- نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به	شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به	یادداشت
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۲.۷۲۲	(۲۲.۱۵۳)	(۴۴.۸۹۹)	سود(زیان) خالص
			تعدیلات
۱۰۰۰۱۷	۳۶۶	۱۶۱	۲۸ هزینه مالیات بر درآمد
۹۸.۵۱۴	۴۷.۷۷۱	۴۸.۵۹۷	۱۰ هزینه های مالی
۰	۰	(۱۷.۱۸۰)	۱۳-۶ سود ناشی از فروش دارایی های ثابت مشهود
۳.۳۱۶	۳۵۶	۱.۲۵۹	۲۷ افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱.۶۵۹	۶۰۱	۶۰۸	۱۳ استهلاك دارایی های غیر جاری
(۳۲)	۰	۰	سود سهام
(۶۵۴)	(۳۳۲)	(۲.۴۴۲)	۱۱ سود حاصل از سپرده های سرمایه گذاری بانکی
۱۱۲.۸۲۰	۴۸.۷۶۲	۳۱.۰۰۳	جمع تعدیلات
			تغییرات در سرمایه در گردش
(۸۱.۵۳۵)	(۶۱.۵۷۰)	(۵۰.۶۰)	کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی
(۳۹.۷۱۵)	۱۷.۳۹۰	۲۹.۴۰۰	کاهش (افزایش) موجودی املاک و سایر موجودی ها
(۵۰.۲۷)	(۵.۵۰۰)	(۴۲.۵۸۰)	کاهش (افزایش) پیش پرداخت ها
۳۶.۵۴۰	۳۷.۰۶۳	(۱۷.۷۲۴)	افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی
(۴.۷۵۳)	۱۰.۶۵۳	(۵۴۹)	افزایش (کاهش) پیش دریافت های عملیاتی
(۹۴.۴۹۰)	(۱.۹۶۴)	(۳۶.۵۱۳)	جمع تغییرات سرمایه در گردش
۵۲.۰۶۲	۲۴.۶۴۵	(۵۰.۴۰۹)	نقد حاصل از عملیات

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۳۲- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۲-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. استراتژی کلی شرکت از سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست. کمیته مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی می کند. به عنوان بخشی از این بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مدنظر قرار می دهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۸۵٪-۹۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به سرمایه تعیین شده است. نسبت اهرمی در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ با نرخ ۱۱۱ درصد بالاتر از محدوده هدف بوده و شرکت در نظر دارد با تحقق فروش پیش بینی شده و کسب سود نسبت به تأمین هدف نسبت اهرمی اقدام نماید.

۳۲-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان دوره به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به	شش ماهه منتهی به	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	جمع بدهی ها
۹۰۳,۸۲۸	۱,۰۳۵,۰۲۱	موجودی نقد
(۵,۴۶۴)	(۲۰,۶۱۵)	خالص بدهی
۸۹۸,۳۶۴	۱,۰۱۴,۴۰۶	حقوق مالکانه
۹۷۵,۱۰۰	۹۲۶,۶۰۱	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)
۹۲٪	۱۰۹٪	

۳۲-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته مدیریت ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه و تحلیل می کند، ارائه می کند. این ریسک ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک سایر قیمت ها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته مدیریت ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد، به صورت فصلی به هیات مدیره گزارش می دهد. شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات این ریسک ها از طریق تنوع بخشی به منابع تأمین مالی و روش های فروش محصولات است. رعایت سیاست ها و محدودیت های آسیب پذیری، توسط حسابرسان داخلی به طور مستمر بررسی می شود.

۳۲-۳- ریسک بازار

فعالیت های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک های مالی تغییرات در نرخ های مبادله ارزی قرار می دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب پذیری از ریسک ارزی موارد زیر را به کار می گیرد:

الف) آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت اندازه گیری می شود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تأثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ های ارز در طی سال را ارزیابی می کند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسک های بازار کمک می کند.

ب) هیچگونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک ها، رخ نداده است.

۳۲-۴- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد مقتضی، را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند.

تمرکز ریسک اعتباری مرتبط با سایر طرف های قرارداد از ۵ درصد ناخالص دارایی های پولی، در هر زمانی در طول سال، تجاوز نمی کند.

۳۲-۵- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند.

۳۲-۶- ریسک فراگیر عملیات

به تشخیص شرکت، آثار ناشی از شیوع COVID-۱۹ از جمله رویدادهای تعدیلی بعد از تاریخ صورت های مالی نیست. بنابراین وضعیت مالی در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۳۹۸ و نتایج عملیات برای دوره منتهی به آن تاریخ به منظور انعکاس اثر آن رویدادها تعدیل نشده است. مدت و تأثیر همه گیری COVID-۱۹ و همچنین اثر بخشی واکنش های دولت و بانک مرکزی، در حال حاضر نامشخص است. لذا نمی توان برآورد قابل اتکالی از مدت و شدت پیامدها و همچنین تأثیر آن ها بر وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکت برای دوره های آتی ارائه کرد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
گزارش مالی سال دوره اول
داداشتهای توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۳۳- معاملات با اشخاص وابسته

۳۳-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی دوره مالی مورد گزارش:

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت	نوع تعیین قیمت	دوره تسهلات	هزینت مالی تسهلات
شرکت اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	عضو هیات مدیره	✓	ارزش منصفانه	۰	۹,۳۲۳
سایر اشخاص وابسته	بانک مسکن	سایر اشخاص وابسته		ارزش منصفانه	۱۵۸,۷۰۰	۰

۳۳-۱-۱- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

۳۳-۲- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرح	شرکت اصلی و نهایی	دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸					
		نام شخص وابسته	پیش برداشت ها (برداشت ۱۹)	برداشت های تجاری (برداشت ۲۵)	غیر تجاری (برداشت ۲۵-۱)	سود سهام برداشته (برداشت ۲۹)	تسهلات دریافتی (برداشت ۲۶)
شرکت های تحت کنترل مشترک		شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	(۱۲۲,۲۳۷)	(۱,۹۰۰,۸۳)	۰
		پوناپونین پارس	۰	۰	(۷۷)	(۲,۹۸۶)	۰
		شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	۰	۰	۰	۰	۰
		شرکت مهیندین مشاور سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۰
		شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	۰	۰	(۲۸۸)	۰	۰
شرکت های تحت کنترل مشترک		شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۲۵۴	۰	۰	۰	۲۵۴
		شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۰	۰	(۱۳)	۰	۰
		بانک مسکن	۰	۰	۰	(۵۷۲,۶۴۴)	(۵۷۲,۶۴۴)
جمع		۲۵۴	(۱,۰۴۸)	(۱۲۲,۶۱۵)	(۱۱۲,۰۶۹)	(۵۷۲,۶۴۴)	
			۲۵۴	(۸۰۹,۳۷۶)	۲۵۴	(۵۷۲,۶۴۴)	(۴۴۸,۷۵۷)

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش مالی میان دوره ای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

۳۴- تعهدات سرمایه ای، بدهی ها و دارایی های احتمالی

۳۴-۱- بدهی های موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه شامل ارائه دو فقره چک جهت تضمین تسهیلات دریافت شده توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) - همگروه به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ و ۸۸,۰۰۰ میلیون ریال به ترتیب نزد بانک سامان و اقتصاد نوین می باشد.

۳۴-۲- در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱، یک واحد تجاری از پروژه کوهسنگی به مبلغ ۱۳۵,۰۰۰ میلیون ریال درقبال تحصیل ساختمان ۹ واحدی واقع در بلوار سجاد مشهد به سازمان همیاری شهرداری های خراسان رضوی واگذار گردیده که منجر به شناسایی سود در سال مالی مذکور به مبلغ ۱۰۲,۹۱۴ میلیون ریال شده است. در سال مالی قبل، سازمان مذکور درخواست فسخ معامله را داشته که شرکت با این موضوع مخالفت و طی دادخواستی الزام به تحویل ملک و تنظیم سند از سوی مراجع قضایی را درخواست نموده که رای دادگاه بدوی به نفع شرکت صادر شده لیکن سازمان مذکور درخواست تجدیدنظر نموده و نتیجه تا تاریخ تهیه این صورت های مالی مشخص نشده است.

۳۴-۳- شرکت فاقد دارایی های احتمالی در تاریخ ترازنامه می باشد.

۳۵- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

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