

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

به انتظام صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

فهرست مندراجات

<u>عنوان</u>	<u>شماره صفحه</u>
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	(۱) الی (۸)
صورت های مالی	۱ الی ۴۴

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش حسابرسی صورت‌های مالی اظهارنظر

۱- صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مذبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۶ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

به نظر این سازمان، صورت‌های مالی یاد شده، وضعیت مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مذبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه نشان می‌دهد.

مبانی اظهارنظر

۲- حسابرسی این سازمان طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های سازمان طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی توصیف شده است. این سازمان طبق الزامات آیین رفتار حرفه‌ای سازمان حسابرسی، مستقل از شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) است و سایر مسئولیت‌های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبانی اظهارنظر، کافی و مناسب است.

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (۱۵۰۴)
شرکت سرمایه‌گذاری مسگن شمال شرقی (سهامی عام)

مسئل عمدۀ حسابرسی

۳- منظور از مسائل عمدۀ حسابرسی، مسائلی است که به قضایت حرفه‌ای حسابرس، در حسابرسی صورت های مالی سال جاری، دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت های مالی به عنوان یک مجموعه واحد، و به منظور اظهارنظر نسبت به صورت های مالی، مورد توجه قرار گرفته‌اند و اظهارنظر جداگانه‌ای نسبت به این مسائل ارائه نمی‌شود. در این خصوص هیچگونه مسائل عمدۀ حسابرسی برای درج در گزارش وجود ندارد.

تاکید بر مطلب خاص

۴- وضعیت پیشرفت پروژه‌های شرکت

به شرح یادداشت توضیحی ۱۹-۱-۶، شرکت جهت ساخت پروژه ۸۴۰ واحدی مسکونی در میدان فردوسی شهرستان مشهد، اقدام به مشارکت با سازمان بهره‌وری موقوفات آستان قدس رضوی نموده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل ۵۰ درصد (تعداد ۴۲۰ واحد) می‌باشد. علاوه بر توقف سایر پروژه‌ها (یادداشت ۱۹-۱-۱) شرکت جهت تامین مالی از طریق انتشار مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال اوراق مرابحه به شرح یادداشت توضیحی ۲۵-۴ اقدام نموده است. با توجه به درصد پیشرفت ناچیز پروژه، دستیابی به اهداف تعیین شده مستلزم اتخاذ راه کارهای مناسب جهت تامین مالی می‌باشد. مفاد این بند تأثیری بر اظهارنظر این سازمان نداشته است.

سایر اطلاعات

۵- 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 صورت های 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.

مسئولیت‌های هیئت مدیره در قبال صورت‌های مالی

۶- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورت‌های مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده هیئت مدیره است. در تهیه صورت‌های مالی، هیئت مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشاء موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی

۷- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بالاهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های بالاهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی بالاهمیت تلقی می‌شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنها یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت‌های مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف بالاهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود. روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرها طراحی و اجرا و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرقی (سهامی عام)

تبانی، جعل، حذف عمدى، ارائه نادرست اطلاعات، يا زیرباقداری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بالهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بالهمیت ناشی از اشتباه است.

- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی شرکت، شناخت کافی کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشاء مرتبط ارزیابی می‌شود.
- برمبانای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط شرکت و وجود یا نبود ابهامی بالهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی بالهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعديل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود شرکت، از ادامه فعالیت باز بماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بالهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.

همچنین این سازمان به عنوان بازرس قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات قانونی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (آماده)

شرکت سهامی گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و نیز سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

-۸- مفاد ماده ۱۱۰ اصلاحیه قانون تجارت و تبصره ماده ۲۸ اساسنامه شرکت مبنی بر معروفی نماینده شخص حقوقی هیئت مدیره در مورد یک عضو از اعضای هیئت مدیره و برای بخشی از سال مورد گزارش رعایت نشده است.

-۹- به شرح یاداشت توضیحی ۳-۵-۱، طی سال مورد گزارش پس از ارزیابی توسط کارشناسان رسمی دادگستری و برگزاری مناقصه عمومی، دو واحد از واحدهای تجاری کوهسنگی به متراز ۱.۹۴۵ متر مربع به آقایان امیر و حسین حفار مهریزی به مبلغ ۸۸۰ میلیارد ریال در قبال تحويل مقدار ۹۲۰۰۰ متر مکعب بتن مورد نیاز شرکت توافق گردیده است. لیکن براساس الحاقیه مورخ ۱۴۰۲/۳۰ مبلغ ۱۷۶ میلیارد ریال از بتن فوق با مصالح سنگی دپوشده در محل شن شویی تغییر یافته است. توجیه تغییر توافق اولیه و الحاقیه که منجر به تغییر موضوع توافق گردیده به این سازمان ارائه نشده است.

-۱۰- پیگیری های شرکت جهت انجام تکالیف مجمع عمومی عادی سالانه به تاریخ ۱۸ دی ۱۴۰۱ صاحبان سهام، در خصوص موارد مندرج در بند ۱۴ این گزارش به نتیجه قطعی نرسیده است.

-۱۱- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳-۳، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور به استثنای بند ۳-۱۳ این گزارش، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری رعایت شده است.

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (آزاده)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرقی (سهاهی، عام)

۱۲- گزارش هیئت مدیره در باره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۴۹ اساسنامه، که به منظور تقدیم به مجتمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های 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.

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۳- موارد عدم رعایت ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چک لیست‌های ابلاغی آن سازمان به شرح زیر می‌باشد.

ردیف	نام دستورالعمل و شماره ماده	موارد عدم رعایت
۱۳-۱	دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات	
۷	بند ۱ ماده ۷	افشای صورتهای مالی و گزارش تفسیری مدیریت سالانه حسابرسی شده حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع عمومی عادی.
۷	بند ۲ ماده ۷	افشای گزارش هیئت مدیره به مجتمع و اظهارنظر حسابرس در مورد آن حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع عمومی.
۷	بند ۴ ماده ۷	افشای صورتهای مالی و گزارش تفسیری مدیریت میان دوره‌ای ۶ ماهه حسابرسی شده حداقل ۶ روز بعد از پایان دوره ۶ماهه.
۱۰	ماده ۱۰	ارائه صورتجلسه مجمع عمومی به مرجع ثبت شرکت‌ها حداقل ظرف مدت ۱۰ روز پس از تاریخ تشکیل مجمع و افشای صورتجلسه مذکور حداقل ظرف یک هفته پس از ابلاغ ثبت.

تبصره ۵ ماده ۷

اظهارنظر کمیته حسابرسی نسبت به معاملات اشخاص وابسته از جنبه‌های افشاء کامل و منصفانه بودن و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی‌گیری.

تبصره ۱ ماده ۱۴

تصویب منشور کمیته‌های موضوع ماده ۱۴ این دستورالعمل.

۱۳-۳

الزمات افشای اطلاعات و تصویب

معاملات اشخاص وابسته ناشران

ماده ۸

تصویب معاملات با اشخاص وابسته موضوع ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت در هیئت مدیره (دریافت مبلغ ۲۷۵ میلیارد ریال از شرکت اصلی)،

ماده ۱۱

افشاء اطلاعات (ظرف ۴۸ ساعت) در مورد موضوع، مبلغ و قیمت منصفانه معامله، طرفین و تاریخ انجام معامله و ... معاملات اشخاص وابسته موضوع ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت مازاد بر ۵ درصد دارایی ناشر، و همچنین اخذ نظر کمیته حسابرسی پیش از انجام قرارداد،

ماده ۱۳

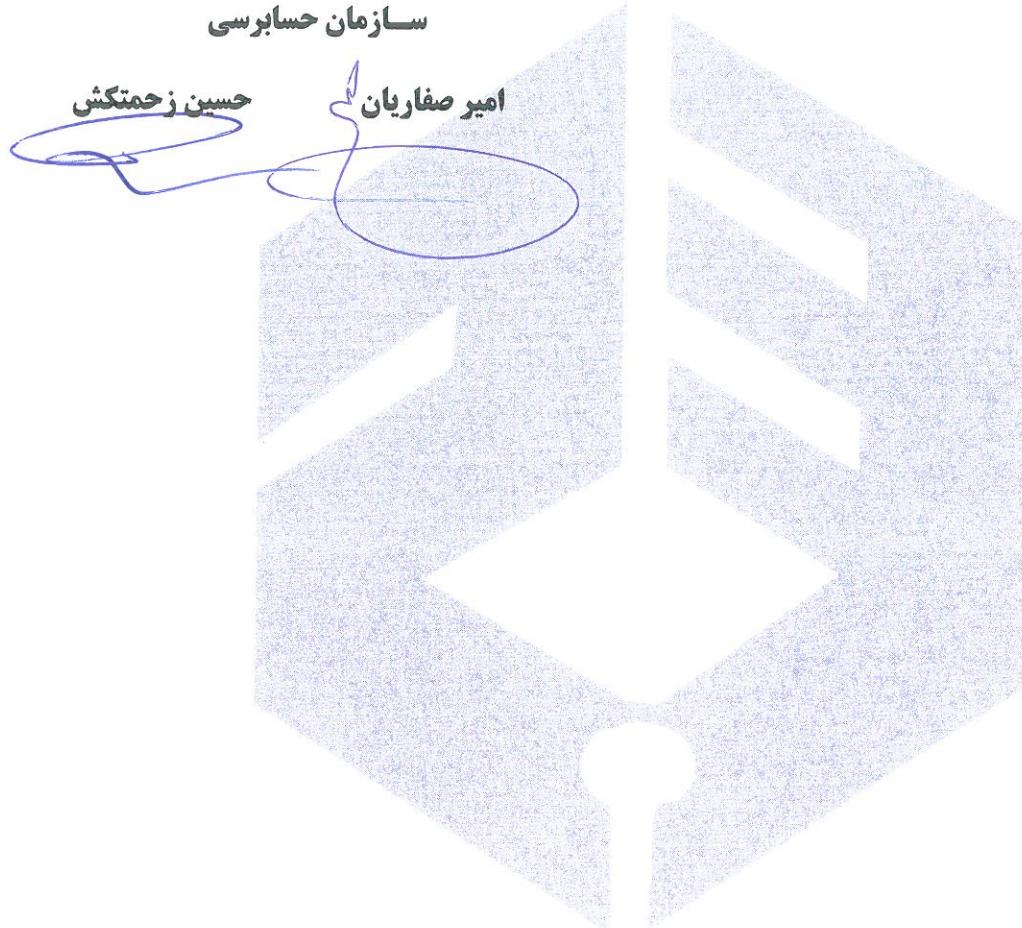
مطلع کردن فوری و کتبی بازرس از انجام معامله.

۱۴- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پوششی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پوششی و آیننامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چکلیستهای ابلاغی مرجع ذیربسط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، به استثنای عدم رعایت برخی مفاد آیننامه اجرایی قانون مبارزه

با پوشش از جمله استعلام صلاحیت امنیتی و عمومی مسئول مبارزه با پوشش از مراجع ذیربط و تهیه نرم‌افزارهای لازم به منظور تسهیل در دسترسی به اطلاعات مورد نیاز در اجرای قانون و مقررات، ایجاد رویه‌های شناسایی خطر تعاملات کاری ارباب رجوع در سطح ساده، معمول و مضاعف و نیز شناسایی سامانه‌ای (سیستمی) معاملات مشکوک، این سازمان به موارد با اهمیت دیگری حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

سازمان حسابرسی

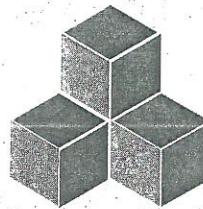
۱۴۰۲ آذر



سازمان حسابرسی

۴۲۱۲/۹۸۳۷۸

۱۴۰۹/۷



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق
سهامی عام | شماره ثبت: ۶۷۵

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست، صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۱
۲
۳
۴
۵
۶-۴۴

- صورت سود و زیان
- صورت وضعیت مالی
- صورت تغییرات در حقوق مالکانه
- صورت جریان‌های نقدی
- یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۲۹/۷ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضاي هيات مديره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	اضا
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	احمد هادی‌زاده	رئيس هیأت مدیره (غیر موظف)	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن	مجید توتونجی	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل	
شرکت پویانوین پارس	مهدی جهانی	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز	سید علیرضا سیف زاده عمرانی	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	
شرکت پارس مسکن سامان	سید جمال الدین حسینی	عضو هیأت مدیره (غیر موظف)	

سازمان حسابرسی

گزارش

آدرس: خواستان رضوی امشهد | بلوار سجاد | بین سجاد و ۱۴ | تلفن: ۰۵۱ - ۳۸۰۸۳ | سایت: www.smaskan.com

پلاک ۲۷۰ | کد پستی: ۳۸۶۷ | نامبر: ۹۱۸ ۶۹۹ ۳۸۶۷ | شناسه ملی: ۰۵۱ - ۳۷۶۰۸۷۴۲

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبلغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	یادداشت
--------------------------------	--------------------------------	---------

۱,۶۹۶,۳۱۰	۱,۵۶۴,۳۳۸	۵	درآمدهای عملیاتی
(۱,۳۶۷,۱۳۴)	(۶۰۱,۶۳۱)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۳۲۹,۱۷۶	۹۶۲,۷۰۷		سود ناخالص
(۸۲,۱۶۰)	(۱۴۴,۸۵۶)	۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۱۲,۸۱۱	۱۰,۵۸۹	۸	سایر درآمدها
۲۵۹,۸۲۷	۸۲۸,۴۴۰		سود عملیاتی
(۲۷,۰۵۶)	(۲۱,۵۳۴)	۹	هزینه های مالی
۳,۹۵۹	۱۳,۰۱۶	۱۰	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۲۳۶,۷۳۰	۸۱۹,۹۲۲		سود قبل از مالیات
(۳۲,۹۱۹)	(۸۴,۵۷۷)	۲۷-۳	هزینه مالیات بر درآمد
۲۰۳,۸۱۱	۷۳۵,۳۴۵		سود خالص

سود پایه هر سهم :

۲۱۰	۶۸۱		عملیاتی - ریال
(۲۱)	(۸)		غیرعملیاتی - ریال
۱۸۹	۶۷۳	۱۱	سود پایه هر سهم - ریال

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید طبق پندی شده)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	باداشت	دارایی ها
۱۳,۲۲۰	۴۳,۴۲۴	۱۲	دارایی های غیر جاری
۶۷,۹۶۷	۶۸,۱۰۹	۱۳	دارایی های ثابت مشهود
۵۱۹	۵۲۸	۱۴	دارایی های ناممشهود
۱,۶۰۹	۱,۶۰۹	۱۵	سرمایه گذاری های بلند مدت
۷۶,۷۰۴	۳۳,۵۴۴	۱۶-۲	دريافتني های بلند مدت
۲,۱۱۰	۲,۱۱۰	۱۷	ساير دارایی ها
۱۸۲,۱۲۹	۱۴۹,۳۲۴		جمع دارایی های غیر جاری
۳۰,۶۴۸	۲۵۹,۵۲۸	۱۸	دارایی های جاری
۲,۵۴۷,۶۵۱	۳,۷۵۱,۷۶۶	۱۹	پيش پرداخت ها
۷۳۲,۰۵۹	۱,۱۵۷,۳۰۳	۲۰	موجودي املاک
۱۰۶,۳۲۳	۱۹۶,۳۱۴	۲۱	دريافتني های تجاری و ساير دريافتني ها
۳,۴۱۶,۶۸۱	۵,۳۶۴,۹۱۱		موجودي نقد
۳,۵۷۸,۸۱۰	۵,۵۱۴,۲۳۵		جمع دارایی های جاری
			جمع دارایی ها
۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	۲۱	حقوق مالکانه و بدهی ها
۱,۰۳۶	۰	۲۲	حقوق مالکانه
۸۵,۶۵۰	۱۱۰,۰۰۰	۲۲	سرمایه
۴۱۲,۲۴۴	۱,۱۲۶,۰۳۳	۲۳	صرف سهام خزانه
(۷۷,۳۶۴)	۰	۲۳	اندوخته قانونی
۱,۵۲۶,۵۶۶	۲,۳۳۶,۰۳۳		سود انباشته
			سهام خزانه
۴۸,۷۴۳	۱,۲۷۹,۷۰۷	۲۵	جمع حقوق مالکانه
۴۲,۴۷۱	۶۲,۹۵۶	۲۶	بدهی ها
۹۱,۲۱۴	۱,۳۴۲,۶۶۳		بدهی های غیر جاری
۴۵۷,۵۷۰	۳۸۹,۷۰۹	۲۷	تسهیلات مالی بلند مدت
۴۴,۲۲۲	۱۲۸,۷۹۹	۲۷	ذخيره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴۹,۷۳۹	۲۷,۵۱۹	۲۸	جمع بدهی های غیر جاری
۱,۴۰۹,۳۵۰	۱,۲۸۸,۱۴۳	۲۵	بدهی های جاری
۲۴۹	۱,۲۶۹	۲۹	برداختني های تجاری و ساير برداختني ها
۱,۹۶۱,۰۳۰	۱,۸۳۵,۵۳۹	۲۶	ماليات پرداختني
۲,۰۵۲,۲۴۴	۳,۱۷۸,۲۰۲	۲۷	سود سهام پرداختني
۳,۵۷۸,۸۱۰	۵,۵۱۴,۲۳۵		تسهیلات مالی
			بيش دريافته ها
۱,۹۶۱,۰۳۰	۱,۸۳۵,۵۳۹	۲۸	جمع بدهی های جاری
۲,۰۵۲,۲۴۴	۳,۱۷۸,۲۰۲	۲۹	جمع بدهی ها
۳,۵۷۸,۸۱۰	۵,۵۱۴,۲۳۵		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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

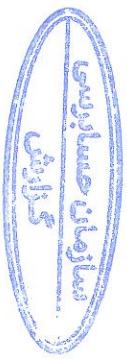


شیرکت سه ماهه گذاری مسکن شمال شرق (سهما، عام)

سال مالی منتہی ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۴ء

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

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



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت حربان‌های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	بادداشت
--------------------------------	--------------------------------	---------

حریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:

نقد مصرف شده در عملیات

حریان خالص خروج نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

حریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:

(۲,۲۵۴)	(۶۶۹,۶۷۲)	۳۱	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
(۲,۲۵۴)	(۶۶۹,۶۷۲)		پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود
(۴,۶۸۶)	(۳۷,۵۴۸)	۱۲	دریافت‌های نقدی حاصل از افزوشن سرمایه‌گذاری کوتاه مدت
۰	(۲۰۰)	۱۴	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام و سایر سرمایه‌گذاری
۸۵,۴۶۵	۰	۱۰-۱	حریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی
۳,۹۵۱	۱,۱۲۲		حریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:
۸۴,۷۳۰	(۳۶,۶۲۶)		دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام
۸۲,۴۷۶	(۷۰۶,۲۹۸)		دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
۱۴,۹۵۲	۴۲,۰۴۴	۱۶-۱-۷	پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه
۲۸,۷۱۵	۷۲,۳۶۴	۲۳	دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات
(۹۳,۸۵۶)	۰	۲۳	پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات
۵۰۰,۹۰۰	۱,۵۰۸,۹۳۵	۲۵-۵	پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات
(۶۴۴,۰۹۳)	(۴۹۶,۳۰۹)	۲۵-۵	پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام
(۸۰,۷۳۱)	(۲۶۸,۳۳۹)	۲۵-۵	حریان خالص ورود(خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی
(۱۳,۷۵۸)	(۶۲,۴۰۶)	۲۸-۱	خالص افزایش(کاهش) در موجودی نقد
(۲۷۷,۸۷۱)	۷۹۶,۲۸۹		مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
(۱۹۵,۳۹۵)	۸۹,۹۹۱		مانده موجودی نقد در پایان دوره
۳۰۱,۷۱۸	۱۰۶,۳۲۳		مبادلات غیر نقدی
۱۰۶,۳۲۳	۱۹۶,۳۱۴		
۳۹۹,۰۰۰	۰	۳۱-۱	

بادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق به شناسه ملی ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ در تاریخ ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت‌ها 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 بهادر پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) وابسته به بانک مسکن می‌باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، بلوار سجاد، بین سجاد ۱۲ و ۱۴، پلاک ۲۷۰ و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است.

۱-۲- فعالیت‌های اصلی

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

الف- موضوع اصلی

فعالیت در زمینه پروژه‌های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.

ب- موضوعات فرعی

تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری.

مطالعه و طراحی و اجرای کلیه پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی.

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

قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انعام پروژه‌های 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.

جدب سرمایه‌های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه‌ها.

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 احتمالی متعلق به شرکت به صورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر.

هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه‌گذاری 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.

تأسیس شعب و نمایندگی‌ها 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 سال مالی مورد گزارش، اجرای پروژه‌های ساخت املاک (پروژه‌آناهیتا) و مشارکتی (پروژه‌های بهارستان زاهدان، آلاله، آلاگل، محیا و فردوسی) بوده است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیعی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱-۳ - کارکنان

کارکنان در استخدام، طی سال به شرح زیر بوده است :

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	
نفر	نفر	
۲	۲	کارکنان دائم
۵۳	۵۹	کارکنان قراردادی
۵۵	۶۱	

۱-۳-۱ - طی سال مالی سیزده نفر استخدام و هفت نفر بازنشسته شده است.

۲ - بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱ - استاندارد حسابداری جدید و تجدیدنظر شده که در دوره جاری لازم الاجرا شده است.

استاندارد حسابداری ۱۶ با عنوان "آثار تغییر در نرخ ارز" که از ابتدای سال ۱۴۰۱ لازم الاجرا شده است، به دلیل نداشتن عملیات ارزی، تاثیری بر وضعیت مالی شرکت ندارد.

۲-۲ - آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدیدنظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند، به شرح ذیل است :

۲-۲-۱ - استاندارد حسابداری ۴۳ با عنوان "درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان" از ابتدای سال ۱۴۰۳ لازم الاجرا می‌گردد، لیکن با توجه به اینکه درآمدهای شرکت بر مبنای استاندارد حسابداری شماره ۲۹ تفکیک و اندازه گیری می‌گردند، استاندارد حسابداری شماره ۴۳ بر شناخت، اندازه گیری و گزارشگری اقلام صورت‌های مالی تاثیر ندارد.

۳ - اهم رویه‌های حسابداری

۳-۱ - مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی

۳-۱-۱ - صورتهای مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۳-۲ - درآمدهای عملیاتی

۳-۲-۱ - درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروشن، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پرورژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پرورژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می‌شود. درصد تکمیل پرورژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآورده ساخت تعیین می‌شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآورده ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تأمین مالی منظور شده به پرورژه، مصالح پای کار و پیش‌پرداخت‌ها نمی‌شود.

۳-۲-۲ - هرگونه زیان مورد انتظار پرورژه (شامل مخارج رفع نقص) بلاfacسله به سود و زیان سال منظور می‌شود.

۳-۲-۳ - درآمدها و هزینه‌های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی‌درنگ برگشت می‌شود.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳-۳-۳- مخارج تأمین مالی

۱-۳-۳-۱- مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود. به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی‌های واجد شرایط (پروژه‌های در جریان ساخت) است.

۱-۳-۳-۲- مخارج تأمین مالی پروژه‌های در جریان ساخت در صورت احراز شرایط زیر محاسبه و به حساب آنها منظور می‌گردد:

الف - هزینه‌های مالی مستقیم: هزینه مالی تسهیلات دریافت شده مربوط به هر پروژه خاص در صورت مصرف در پروژه مذکور به حساب همان پروژه منظور می‌شود.

ب- هزینه مالی عمومی: هزینه مالی تسهیلات دریافت شده ای که جهت پروژه‌های مختلف استفاده می‌گردد، متناسب با میانگین مخارج انجام شده طی سال مالی و مانده اول سال به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه‌های مالی تخصیص یافته سال‌های مالی قبل آن پروژه، محاسبه و منظور می‌گردد. سهم آن گروه از پروژه‌ها که طی سال مالی تکمیل می‌گردند از زمان تکمیل تا تاریخ صورت وضعیت مالی به حساب سود و زیان منظور می‌گردد.

۴- دارایی‌های ثابت مشهود

۱-۴-۳- 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.

۱-۴-۴- استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آنی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآورده) دارایی‌های مربوط و با در نظر گرفتن آینه نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های جدول زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۶ و ۱۲ ساله 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 ساله و ۱۰ و ۱۲ درصد	خط مستقیم/ نزولی

۱-۴-۲-۱- برای دارایی‌های ثابتی که طی ماه تحصیل می‌شود و مورد بهره برداری قرار می‌گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب‌ها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاک پذیر (به استثناء ساختمان و تأسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی بیش از ۶ ماه متواتی در یک سال مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک بر حسب مدت باشد، ۷۰ درصد مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقیمانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۵-۳- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

زمین نگهداری شده برای فعالیت‌های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی‌رود ظرف سال مالی آتی فعالیت‌های ساخت روی آن انجام شود، در طبقه دارایی‌های غیرجاری قرار گرفته و بهای تمام شده پس از کسر هر گونه کاهش ارزش ابلاشتہ انعکاس می‌یابد.

۶-۳- دارایی‌های نامشهود

۶-۳-۱- دارایی‌های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود.

۶-۳-۲- استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ روش زیر محاسبه می‌شود:

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

۷-۳- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

۷-۳-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتی دارایی برآورده و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورده مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد.

۷-۳-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی‌های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش، بطور سالانه انجام می‌شود.

۷-۳-۳- مبلغ بازیافتی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می‌باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک‌های مختص دارایی که جریان‌های نقدی آتی برآورده بابت آن تعدیل نشده است، می‌باشد.

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

۷-۳-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداقل تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل، افزایش می‌یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی می‌گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

پادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳-۸- م وجودی املاک

۱-۳-۸- م وجودی املاک در جریان ساخت

۱-۱-۳- مخارج ساخت املاک در برگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت‌های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیتها بی تخصیص داد.

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

۱-۳-۸-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.

۱-۴-۸-۳- سایر مخارج مشترک به نسبت مخارج انجام شده برای هر پروژه طی سال به پروژه‌هایی که از این مخارج متفع شده یا انتظار می‌رود متفع شوند، تخصیص می‌یابد.

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

۱-۶-۳- 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.

۲-۳- م وجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

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

۳-۹- سایر موجودی‌ها

سایر موجودی‌ها شامل موجودی صالح ساختمانی و قطعات و لوازم یدکی به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» گروه‌های اقلام مشابه 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 متحرک تعیین می‌شود.

۴-۱۰- ذخایر

ذخایر، بدھی‌هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن تراویم با ابهام نسبتاً قبل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می‌شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه‌ای اتكاپذیر قابل برآورد باشد.

ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعديل می‌شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می‌شود.

۵-۱۰-۱- 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 هرسال خدمت آنان محاسبه و در حساب‌ها منظور می‌شود.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۱-۳- سرمایه‌گذاری‌ها

نحوه اندازه‌گیری	نوع سرمایه‌گذاری	سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش ابانته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها	سرمایه‌گذاری در اوراق بهادر	
زمان شناخت درامد	نوع سرمایه‌گذاری	
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ تائید صورت وضعیت مالی)	سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری و بلندمدت در سهام شرکت‌ها	انواع سرمایه‌گذاری‌ها
در زمان تحقق سود تضمین شده (با توجه به نرخ سود مؤثر)	سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادر	

۱۲-۳- سهام خزانه

۱۲-۱- سهام خزانه به روش بهای تمام شده در دفاتر شناسایی و ثبت می‌شود و به عنوان یک رقم کاهنده در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی ارائه می‌شود. در زمان خرید، فروش، انتشار یا ابطال ابزارهای مالکانه خود شرکت، هیچ سود یا زیانی در صورت سود و زیان شناسایی نمی‌شود. مابه‌ازای پرداختی یا دریافتی باید بطور مستقیم در بخش حقوق مالکانه شناسایی گردد.

۱۲-۲- هنگام فروش سهام خزانه، هیچگونه مبلغی در صورت سود و زیان و صورت سود و زیان جامع شناسایی نمی‌شود و تفاوت خالص مبلغ فروش و مبلغ دفتری در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» شناسایی و ثبت می‌شود.

۱۲-۳- در تاریخ گزارشگری، مانده بدھکار در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» به حساب سود (زیان) ابانته منتقل می‌شود. مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود (زیان) ابانته، به آن حساب منظور و باقیمانده به عنوان «صرف سهام خزانه» در صورت وضعیت مالی در بخش حقوق مالکانه ارائه و در زمان فروش کل سهام خزانه، به حساب سود (زیان) ابانته منتقل می‌شود.

۱۲-۴- هرگاه تنها بخشی از مجموع سهام خزانه واگذار شود، مبلغ دفتری هر سهم خزانه بر مبنای میانگین بهای تمام شده مجموع سهام خزانه محاسبه می‌شود.

۱۳-۳- مالیات بر درآمد

۱۳-۳- هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می‌شوند، مگر در مواردی که به اقلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شوند.

مطابق تبصره ۲ ماده ۶ آیین نامه اجرایی ماده (۷۷) اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۹۴ که در تاریخ ۱۳۹۶/۳/۲۰ به تصویب هیأت وزیران رسیده، در صورتیکه پروانه ساختمنی پروژه‌ها تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده باشد مشمول مقررات موضوع ماده ۷۷ قانون ۷۷ مالیات‌های مستقیم نمی‌باشد. لذا با توجه به اینکه پروانه ساختمنی کلیه پروژه‌هایی که فروش آنها در سال مالی مورد گزارش محقق شده قبل از تاریخ فوق الذکر صادر شده، ذخیره مالیاتی از این بابت پیش‌بینی نشده است. لذا مالیات بردرآمد عملیات اصلی شرکت که ساخت املاک می‌باشد بر اساس ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم و بر اساس ارزش معاملاتی آنها در سال فروش واحدها ابراز و پرداخت و در هنگام انتقال سند قطعی مالیات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی می‌شود. مالیات بردرآمد حاصل از سایر فعالیت‌های شرکت نیز با در نظر گرفتن معافیت‌های مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه می‌گردد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۱۳-۳- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، براساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی‌ها و بدھی‌ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می‌شود.

در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی‌های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش‌بینی برای بازیافت دارایی‌های مالیات انتقالی ارزیابی می‌گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی‌های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می‌شود. چنین کاهشی، در صورتی برگشت داده می‌شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

۴- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۱-۴- قضاوت‌ها در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۱-۱-۴- طبقه‌بندی سرمایه‌گذاری‌ها در طبقه دارایی‌های غیرجاری

هیات مدیره قصد نگهداری سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه‌گذاری‌ها با هدف نگهداری به عنوان سهام وثیقه مدیران در صورت عضویت در هیات مدیره شرکت‌های گروه انجام شده است.

۴-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

مدیریت جهت برآورد بهای تمام شده کل پرورده‌ها با در نظر گرفتن مخارج واقعی انجام شده و تعیین بخش‌های باقی مانده جهت تکمیل و پیش‌بینی مخارج آتی بر اساس تورم مورد انتظار هر بخش نسبت به بروزرسانی برآورد بهای تمام شده در طی و پایان سال مالی اقدام می‌نماید. مضافاً شرکت در خصوص واحدهای فروش رفته پس از تحويل به خریداران هیچ گونه تعهدی نداشته و لذا ذخیره‌ای در این خصوص در حساب‌ها منظور نمی‌گردد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

داداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳ شهریور

۵- درآمدهای عملیاتی

(مبلغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳ شهریور ۱۴۰۴	داداشت	
۲۰۶,۶۶۸	۱,۲۸۳,۱۷۷	۵-۱	فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده	
۱,۰۹۰,۶۴۲	۲۸۱,۱۶۱	۵-۲	فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت	
۳۹۹,۰۰۰	۰		فروش زمین پروژه نارنج	
۱,۶۹۶,۳۱۰	۱,۵۶۴,۳۳۸			

۵-۱- فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده

واحدهای ساختمانی تکمیل شده:	پروژه امید - تجاری			
پروژه کوهسنگی - تجاری	پروژه کوهسنگی - تجاری			
پارکینگ	پارکینگ			
پروژه مسکونی آپاسای	پروژه مسکونی آپاسای			
پروژه مسکونی نسیم فاز (۲)	پروژه مسکونی نسیم فاز (۲)			
پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۱	پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۱			
واحدهای ساختمانی خریداری شده:				
پروژه تجاری امید مالکیت زمانی	پروژه تجاری امید مالکیت زمانی			
پروژه تجاری امید	پروژه تجاری امید			
۲۸,۰۷۰	۲۹۱	۲	۰	۰
۶۰,۰۲۴	۴۵	۱	۰	۰
۸۸,۰۹۴	۳۳۶	۳	۰	۰
۲۰۶,۶۶۸	۷۳۱	۱۸	۱,۲۸۳,۱۷۷	۳,۶۱۷
				۲۲

۵-۱-۱- شرایط و اکذار واحدهای ساختمانی (به صورت نقد و یا اقساطی) و نرخ های فروش طبق آئین نامه معاملات، توسط واحد فروش پیشنهاد و بعد از تصویب هیأت مدیره، اجرا می گردد.

۵-۱-۲- سه دستگاه آپارتمان به مترارز ۱۳۴ متر مربع از واحدهای و اگذار شده از پروژه مسکونی آپاسای، یک دستگاه آپارتمان به مترارز ۸۸ متر مربع از واحدهای و اگذار شده از پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)، یک دستگاه آپارتمان به مترارز ۹۲ متر مربع از واحدهای و اگذار شده از پروژه مسکونی نسیم (۲) در سال مورد گزارش مردبوط به تهاتر واحد با پیمانکاران یا فروشندهان مصالح به نرخ زمان انعقاد قرارداد به مبلغ ۵۴,۹۴۲ میلیون ریال بوده است.

۵-۱-۳- طی سال مورد گزارش پس از ارزیابی توسط کارشناسان رسمی دادگستری و برگزاری مناقصه عمومی، دو واحد از واحدهای تجاری کوهسنگی به مترارز ۱۳۴ متر مربع به آقایان امیر و حسین حفار مهریزی به مبلغ ۸۸۰,۰۰۰ میلیون ریال در قبال تحويل مقدار ۹۲,۰۰۰ متر مکعب بتن مورد نیاز شرکت توافق و سپس تفاهم نامه فی مابین به شماره ۱۴۰۱/۱۲/۱۶ ۴۲۱۲/۹۶۱۳۰ مورخ ۱۴۰۲/۶/۳۰ مورخ ۴۲۱۲/۹۷۸۱۳ بنا به درخواست شرکت مبلغ پیش دریافت (۱۷۶,۰۰۰ میلیون ریال) از محل مصالح سنگی دپوشده در محل شن شویی جهت ساخت بتن مورد نیاز و با کیفیت تائید شده پروژه های شرکت تامین شده است.

۵-۱-۴- طی سال مورد گزارش مبلغ ۱۸۶,۱۵۴ میلیون ریال آپارتمان به مترارز ۵۲۰ متر مربع از پروژه آپاسای و مبلغ ۱۲۲,۴۱۳ میلیون ریال آپارتمان به مترارز ۲۶۳,۶۵ متر مربع از پروژه محجا مجموعاً به مبلغ ۳۰۸,۵۶۷ میلیون ریال به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره)- اشخاص وابسته، در قبال دریافت ۲۷۵,۰۰۰ میلیون ریال وجه نقد و تسوبیه ۳۳,۵۶۷ میلیون ریال مطالبات سود سهام و اگذار شده است.

داداشت های توسعه صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۰ شهریور ۱۴۰۲

卷之三

۱-۲-۵- در آمد املاک طبق روبه های مندرج در پادا شت های ۳-۲-۱-۳-۱-۳-۲-۳-۱ محسنه گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

۵-۳- متراظ قابل فروش و فروش رفته بروزه های در جریان ساخت و تکمیل شده به شرح زیر می باشد:

باقیمانده	فروش رفته					قابل فروش
	تا پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۲	تا ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۲	متوجه	متوجه	
متوجه	متوجه	متوجه	متوجه	متوجه	متوجه	بروزه های در جریان ساخت:
۲,۸۷۷	(۱۰,۱۴۶)	(۳۳۱)	(۹,۸۱۵)	۱۳۰۰۳		بروزه مسکونی بهارستان فاز(۲)
۸۱	(۲,۲۱۸)	(۵۰۶)	(۱,۷۱۲)	۲,۲۹۹		بروزه مسکونی محیا
						بروزه های تکمیل شده و آماده برای فروش :
۰	(۵,۲۱۷)	(۱,۹۴۵)	(۳,۲۷۲)	۵,۲۱۷		بروزه کوهسنگی - تجاری
۲۲۰	(۲۳۲)	(۵۰)	(۱۸۲)	۴۵۲		بروزه کوهسنگی - پارکینگ
۶۱۸	(۱۵,۶۰۶)	(۹۹۰)	(۱۴,۶۱۶)	۱۶,۲۲۴		بروزه آپاسای(نگین) (تجاری - مسکونی)
۱۷۶	(۱۵,۳۶۹)	(۴۰۶)	(۱۴,۹۱۳)	۱۵,۰۴۵		بروزه نسیم - فاز(۲)(مسکونی)
۱,۲۵۰	(۸,۳۸۸)	۰	(۸,۳۸۸)	۹,۶۳۸		بروزه مسکونی بهارستان فاز(۱)
۰	(۳,۷۶۲)	۰	(۳,۷۶۲)	۳,۷۶۲		بروزه مشارکتی شایسته - مسکونی
۰	(۲,۵۵۸)	۰	(۲,۵۵۸)	۲,۵۵۸		بروزه مشارکتی نادر - مسکونی
۱۶۹	(۱,۰۴۵)	۰	(۱,۰۴۵)	۱,۲۱۴		بروزه امید - تجاری
۳۸	(۲,۰۱۹)	۰	(۲,۰۱۹)	۲,۰۵۷		بروزه مشارکتی امید - تجاری
۵۲۶	(۱۴)	۰	(۱۴)	۵۴۰		بروزه مسکونی، تجاری غدیر(پارکینگ)
۵۲۰	(۲۳,۴۴۶)	۰	(۲۳,۴۴۶)	۲۳,۹۶۶		یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی
۲۶۴	(۴۴۰)	(۱۷۶)	(۲۶۴)	۷۰۴		بروزه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)
۱,۹۹۹	۰	۰	۰	۱,۹۹۹		مجموعه ۹ واحدی بلوار سجاد
۱۰۸	۰	۰	۰	۱۰۸		بروزه مسکونی آپاسای
۱۰۳	(۴۵)	۰	(۴۵)	۱۴۸		بروزه تجاری امید
۱۵۸	(۱۶۰)	۰	(۱۶۰)	۳۱۸		بروزه بام چالوس
۹,۱۰۷	(۹۰,۶۶۵)	(۴,۴۵۴)	(۸۶,۲۱۱)	۹۹,۷۷۲		

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

۴-۵-درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص به شرح زیر است.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱ شهریور				سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور			
درآمد شناسایی به کل شده	مبلغ واگذاری میلیون ریال	درصد نسبت به کل	درآمد شناسایی به کل شده	مبلغ واگذاری میلیون ریال	درصد نسبت به کل	درآمد شناسایی به کل شده	مبلغ واگذاری میلیون ریال
۲۴	۳۹۹,۰۰۰	۳۹۹,۰۰۰	۱۶	۲۴۳,۶۵۸	۳۰۸,۵۶۷	۱۴۰۲	۱۴۰۲
۰	۰	۰	۵۶	۸۸۰,۰۰۰	۸۸۰,۰۰۰		
	۳۹۹,۰۰۰	۳۹۹,۰۰۰		۱,۱۲۳,۶۵۸	۱,۱۸۸,۵۶۷		
۷۶	۱,۲۹۷,۳۱۰	۱,۰۱۴,۸۹۲	۲۸	۴۴۰,۶۸۰	۳۵۱,۷۴۶		
	۱,۶۹۶,۳۱۰	۱,۴۱۳,۸۹۲		۱,۵۶۴,۳۳۸	۱,۵۴۰,۳۱۳		

اشخاص وابسته - شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن -

سهامدار اصلی و عضو هیات مدیره

امیر و حسین خنار مهریزی

سایر اشخاص

۵- جدول مقایسه‌ای درآمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده

(بالغ به میلیون ریال)						
۱۴۰۱	۱۴۰۲	بادداشت	درآمد فروش	بهای نامشده	سود[زبان] ناخالص به فرامد	سود[زبان]
سود[زبان] ناخالص به درآمد فروش	سود[زبان] ناخالص به فرامد	سود[زبان] ناخالص	سود[زبان] ناخالص	بهای نامشده	درآمد فروش	پادداشت
درصد	درصد	درصد	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۹.۷	۶۸.۱	۱۷۹,۷۰۷	(۸۴,۰۵۰)	۲۶۳,۷۵۷		پروژه مسکونی آپاسای
(۵۳.۸)	(۱۰.۶)	(۱۰,۷۲۰)	(۱۱۲,۱۵۶)	۱۰۱,۴۳۶	۵-۵-۱	پروژه مسکونی نسیم فاز (۲)
۹۵	۹۲.۴	۸۲۴,۵۷۴	(۶۸,۱۲۰)	۸۹۲,۶۹۴		پروژه کوهسنگی - تجاری
۰	۹۸.۷	۲۴,۹۵۲	(۳۳۸)	۲۵,۲۹۰		پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۱
(۲۲)	۷۹	۱,۰۱۸,۵۱۳	(۲۶۴,۶۶۴)	۱,۲۸۳,۱۷۷		
واحدهای تکمیل شده:						
(۳.۳)	(۱۵۳.۹)	(۱۲۲,۴۱۵)	(۲۰۱,۹۵۰)	۷۹,۵۳۵	۵-۵-۱	پروژه مسکونی بهارستان فاز (۲)
۲۹	۳۳.۰	۶۶,۶۰۹	(۱۳۵,۰۱۷)	۲۰۱,۶۲۶		پروژه مسکونی محیا
۴	(۲۰)	(۵۵,۸۰۶)	(۲۳۶,۹۶۷)	۲۸۱,۱۶۱		
(۸)	۶۲	۹۶۲,۷۰۷	(۶۰۱,۶۳۱)	۱,۵۶۴,۳۳۸		
واحدهای در جریان ساخت:						

۱-۵- زیان ناخالص پروژه‌های نسیم (۲) و بهارستان فاز (۲) به دلیل افزایش برآورد بهای تمام شده کل پروژه‌ها با توجه به تورم و افزایش قیمت‌ها به شرح بادداشت ۱-۱-۹۰ و کاهش فروش نسبت به سال‌های قبل و افزایش حاشیه سود ناخالص پروژه‌های آپاسای و یاس زاهدان نسبت به دوره قتل ناشی از فروش واحدهای با نرخ های بالاتر می‌باشد. شایان ذکر است با توجه به برآورد مخارج تکمیل پروژه‌ها و همچنین برآورد فروش واحدهای باقیمانده بر اساس نرخ های روز در تاریخ تأیید صورت‌های مالی، فروش واحدهای باقیمانده منجر به سود ده شدن کل پروژه خواهد شد لذا احتساب کاهش ارزش در این ارتباط متصور نمی‌باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳ اشهریور ۱۴۰۲

۶- بهای تمام شده در آمدهای عملیاتی

بادداشت	انباشته تا پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳ اشهریور ۱۴۰۲	انباشته تا پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ اشهریور ۱۴۰۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱ اشهریور ۱۴۰۳
پارکینگ	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
بادداشت				

واحدهای تکمیل شده:

پروژه امید - تجاری	۱۶۲,۵۷۰	۱۶۲,۵۷۰	۱۶۲,۵۷۰	۵۲,۴۲۷	۰
پروژه مسکونی آپاسای	۸۴,۰۵۰	۰	۸۴,۰۵۰	۰	۸۴,۰۵۰
پروژه مسکونی نسیم فاز (۲)	۱۱۲,۱۵۶	۰	۱۱۲,۱۵۶	۰	۱۱۲,۱۵۶
پروژه یاس زاهدان فاز ۱	۳۳۸	۰	۳۳۸	۰	۳۳۸
پروژه کوهسنگی - تجاری	۱۵۸,۶۰۳	۹۵,۳۲۱	۹۵,۳۲۱	۶۳,۲۸۲	۱,۶۹۰
پروژه مسکونی بهارستان فاز (۱)	۲۶۴,۳۶۵	۲۶۴,۳۶۵	۲۶۴,۳۶۵	۰	۰
پروژه مشارکتی امید-تجاری	۱۰۴,۶۷۶	۱۰۴,۶۷۶	۱۰۴,۶۷۶	۰	۰
پروژه کوهسنگی - پارکینگ	۶,۷۹۸	۱,۹۶۰	۱,۹۶۰	۴,۸۳۸	۰
پروژه غدیر - پارکینگ	۵۲	۵۲	۵۲	۰	۰
	۸۹۳,۶۰۸	۶۲۸,۹۴۴	۶۲۸,۹۴۴	۲۶۴,۶۶۴	۵۴,۱۱۷

واحدهای خریداری شده:

پروژه تجاری امید-مالکیت زمانی	۱۱۴,۸۴۸	۱۱۴,۸۴۸	۱۱۴,۸۴۸	۱۰,۰۵۹	۰
پروژه تجاری امید	۷,۱۹۲	۷,۱۹۲	۷,۱۹۲	۷,۱۹۲	۰
	۱۲۲,۰۴۰	۱۲۲,۰۴۰	۱۲۲,۰۴۰	۱۷,۲۵۱	۰

واحدهای در جریان ساخت:

پروژه مسکونی بهارستان فاز (۲)	۹۷۸,۲۲۴	۷۷۶,۲۷۴	۷۷۶,۲۷۴	۲۰۱,۹۵۰	۴۷۶,۶۴۹
پروژه مسکونی آپاسای	۷۳۹,۴۳۶	۷۳۹,۴۳۶	۷۳۹,۴۳۶	۰	۱۷,۰۲۷۹
پروژه تجاری آپاسای	۲۵۰,۰۸۵۴	۲۵۰,۰۸۵۴	۲۵۰,۰۸۵۴	۰	۰
پروژه مسکونی نسیم فاز (۲)	۱,۲۶۶,۳۶۷	۱,۲۶۶,۳۶۷	۱,۲۶۶,۳۶۷	۰	۴۶۷,۳۰۰
پروژه مسکونی محیا	۳۱۵,۰۵۹	۱۸۰,۲۴۲	۱۸۰,۲۴۲	۱۳۵,۰۱۷	۹۷,۲۴۷
	۳,۵۵۰,۱۴۰	۳,۲۱۳,۱۷۳	۳,۲۱۳,۱۷۳	۲۳۶,۹۶۷	۱,۲۱۱,۴۷۵
فروش زمین پروژه نارنج	۰	۸۴,۲۹۱	۸۴,۲۹۱	۰	۸۴,۰۹۱
	۴,۵۶۵,۷۸۸	۴,۰۴۸,۴۴۸	۴,۰۴۸,۴۴۸	۶۰۱,۶۳۱	۱,۳۶۷,۱۳۴

۶- کاهش بهای تمام شده نسبت به سال مالی قبل ناشی از فروش واحدهای تجاری تکمیل شده در سال‌های قبل می‌باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳

۷- هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳	بادداشت
۵۰,۵۱۹	۸۳,۵۷۸	۷-۱
۵,۱۱۸	۱۱,۷۷۱	۷-۱
۱۱,۸۹۱	۱۵,۸۴۲	۷-۱
۹,۷۴۱	۱۶,۱۷۰	۷-۱
۲۵,۳۲۶	۵۱,۲۱۰	۷-۲
۱۵,۸۳۴	۳۹,۵۹۴	۷-۳
۲,۲۴۰	۲,۷۷۴	
۸۲۵	۱,۰۵۵	۷-۴
۲۸,۷۳۱	۳۱,۵۴۰	۷-۵
۱۵۰,۲۲۵	۲۵۳,۰۳۴	
(۶۸,۰۶۵)	(۱۰,۸,۶۷۹)	۱۹-۱
۸۲,۱۶۰	۱۴۴,۸۵۶	

حقوق و دستمزد
اضافه کار و فوق العاده ماموریت
باخرید خدمت و مرخصی
بیمه سهم کار فرما
سایر هزینه‌های کارکنان
خدمات قراردادی
استهلاک
پاداش هیأت مدیره
سایر

کسرمی شود : تسهیم هزینه‌ها به پروژه‌های در جریان ساخت

۷-۱- افزایش حقوق و دستمزد عمده‌تاً ناشی از افزایش حقوق طبق قانون کار و افزایش ده درصدی حقوق کارکنان طبق مصوبه هیأت مدیره و همچنین افزایش ناشی از جذب و جایگزینی کارکنان جدید می‌باشد.

۷-۲- افزایش سایر هزینه‌های کارکنان عمده‌تاً ناشی از کارانه و پاداش کارکنان در رابطه با تکمیل پروژه بهارستان و آغاز عملیات اجرایی پروژه فردوسی در دوره مورد گزارش می‌باشد.

۷-۳- هزینه مذکور عمده‌تاً مربوط به قراردادهای خدمات مشاوره‌ای، حق الوکاله و حق الزحمه حسابرسی می‌باشد.

۷-۴- براساس صورتجلسه تکالیف و سایر مصوبات مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۸ ، پاداش هیأت مدیره مبلغ ۱۰,۵۵ میلیون ریال به صورت ناخالص مورد تصویب قرار گرفته و پرداخت شده است.

۷-۵- هزینه‌های مذکور عمده‌تاً مربوط به هزینه‌های انتقال اسناد واحدهای فروخته شده و تعمیر و نگهداری ساختمان‌ها و تاسیسات می‌باشد.

۸- سایر درآمداتها

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳	بادداشت
۵,۳۲۶	۶۲۷	۸-۱
۴,۲۸۸	۶,۹۹۱	
۲,۳۵۰	۲,۹۴۷	
۸۴۷	۲۴	
۱۲,۸۱۱	۱۰,۵۸۹	

درآمد اجاره واحدها
درآمد حاصل از جریمه دیرکرد اقساط فروش واحدهای واگذاری
درآمد حاصل از نقل و انتقال واحدهای واگذاری
سایر

۸-۱- کاهش درآمد اجاره واحدها مربوط به فروش واحدهای تجاری امید و فسخ قرارداد اجاره طبقه منفی یک مجتمع کوهسنگی با فروشگاه زنجیره ای مایا می‌باشد.

۹- هزینه‌های مالی

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳	بادداشت
۲۰۰,۱۳۰	۱۶۵,۶۹۱	
۱۹,۰۷۸	۱۶,۸۳۷	
۹,۴۹۶	۴۰,۸۵۷	۹-۱
۲۲۸,۷۰۴	۲۲۳,۳۸۵	
.	۱۴۹,۶۸۵	۹-۲
۲۲۸,۷۰۴	۳۷۳,۰۷۰	۹-۳
.	۶۰,۰۰۰	۹-۴
(۱۷۶,۴۲۳)	(۴۰۴,۰۳۶)	
(۲۵,۲۲۵)	(۷,۵۰۰)	
۲۷,۰۵۶	۲۱,۵۴۴	

وام‌های دریافتی :
بانک مسکن- تسهیلات فروش اقساطی و مشارکت در احداث پروژه‌ها
بانک تجارت- تسهیلات خرید دین
بانک اقتصادنوین- تسهیلات سرمایه در گردش پروژه‌ها
اوراق مرابحه
هزینه تعهد بذیره نویسی اوراق مرابحه توسط شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
تسهیم به املاک در جریان ساخت
مخارج تامین مالی سهم خردباران

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق، (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳ شهریور

۹-۱- افزایش هزینه مذکور ناشی از اخذ تسهیلات جدید در طی سال مالی می‌باشد.

۹-۲- شرکت در طی دوره مالی اقدام به انتشار اوراق مرابعه کرده که می‌باشد سود اوراق به صورت هر سه ماه یکبار و اصل اوراق بعد از گذشت چهار سال به دارندگان اوراق پرداخت گردد. هزینه مذکور مربوط به تعهد پذیره نوبسی و پرداخت سود اوراق مرابعه به شرح بادداشت ۲۵-۴ می‌باشد.

۹-۳- با توجه به مصرف بخشی از تسهیلات دریافتی طی دوره مورد گزارش و سال مالی قبل جهت تکمیل پروژه‌های در جریان ساخت، مبلغ ۴۰.۳۶ میلیون ریال مخارج تأمین مالی تسهیلات دریافت شده براساس رویه مندرج در بادداشت ۳-۲ به املاک در جریان ساخت (بادداشت ۱۹-۱) تسهیم گردیده است.

۹-۴- با توجه به درخواست خریداران پروژه‌ها مبنی بر استفاده از تسهیلات خرید واحدهای مسکونی، هزینه مالی تسهیلات مذکور به حساب خریداران منظور شده است.

۱۰- سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳ شهریور	بادداشت
۳,۹۵۱	۱,۱۲۲	۱۰-۱
۸	۱۱,۸۹۴	۱۰-۲
۳,۹۵۹	۱۳,۰۱۶	

۱۰-۱- مبلغ فوق بابت سود سپرده‌های کوتاه مدت بانکی به شرح بادداشت ۱-۲۰ (مبلغ ۴۶ میلیون ریال مربوط به حساب‌های سپرده کوتاه مدت نزد بانک مسکن و مبلغ ۱۰.۷۶ میلیون ریال مربوط به حساب‌های سپرده نزد سایر بانک‌ها) می‌باشد.

۱۰-۲- مبلغ مذکور عمدتاً بابت مابه التفاوت مصالح تحويلی به شرکت همیاران سازندگی و توسعه براساس استعلام نرخ‌های روز می‌باشد.

۱۱- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱ شهریور	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور	سود عملیاتی
۲۵۹,۸۲۷	۸۲۸,۴۴۰	اثر مالیاتی
(۳۲,۹۱۹)	(۸۴,۵۷۷)	
۲۲۶,۹۰۸	۷۴۳,۸۶۳	زیان غیرعملیاتی
(۲۳,۰۹۷)	(۸,۵۱۸)	اثر مالیاتی
*	*	
(۲۳,۰۹۷)	(۸,۵۱۸)	سود قبل از مالیات
۲۲۶,۷۳۰	۸۱۹,۹۲۲	اثر مالیاتی
(۳۲,۹۱۹)	(۸۴,۵۷۷)	سود خالص
۲۰۳,۸۱۱	۷۳۵,۳۴۵	

(سال مالی منتهی به ۱۴۰۱ شهریور)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱ شهریور	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور	بادداشت
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
(۱۸,۳۰۱,۲۰۵)	(۸,۳۲۰,۴۶۲)	۲۳-۱
۱,۰۸۱,۶۹۸,۷۹۵	۱,۰۹۱,۵۷۹,۵۳۸	
۱۸۹	۶۷۷	میانگین موزون تعداد سهام عادی انتشار یافته

میانگین موزون تعداد سهام عادی انتشار یافته

میانگین موزون تعداد سهام خزانه

میانگین موزون تعداد سهام عادی

سود پایه هر سهم-ریال

- دارایی های قابل مشاهده

زمین	ساختمان	ماشین آلات	اپارتمان و منصوبات	وسیله نقلیه	ازار آلات	تجهیزات	اصلاح به میلیون ریال)
۷۰,۷۸	۲۲,۵۸۱	۲,۰۳۴	۱۱,۳۶۳	۱۰,۵۴۱	۸۰۰	۴۹,۵۰۸	۵۹,۵۰۸
۷,۰۷۸	۲۲,۵۸۱	۰	۴,۳۹۰	۳۹۱۹	۴۵۸۶	۴۵۸۶	۴۵۸۶
۱۱۱	۰	۰	۰	۰	۱,۱۹۳	۱۰,۵۴۱	۶۱,۱۹۴
۱۱۱	۷,۰۷۸	۲۲,۵۸۱	۰	۰	۱۲,۸۷۸	۱۰,۵۴۱	۳۷,۵۴۸
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۳۳)
۱۱۱	۷,۰۷۸	۰	۰	۰	۲۸,۵۱۹	۳۳,۹۱۶	۱۰,۷۱۹
۱۱۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

نهایی تمام شدند.

ماهنه در ابتدای سال مالی ۱۴۰۱

افزایش

ماهنه در پایان سال مالی ۱۴۰۱

افزایش

ماهنه در پایان سال مالی ۱۴۰۳

برکناری

ماهنه در پایان سال مالی ۱۴۰۱

استهلاک ابیاشته:

ماهنه در ابتدای سال مالی ۱۴۰۱

استهلاک

برکناری

ماهنه در پایان سال مالی ۱۴۰۳

استهلاک

صلنخ دفتری در پایان سال مالی ۱۴۰۲

استهلاک

صلنخ دفتری در پایان سال مالی ۱۴۰۱

استهلاک

همی باشد.

۱۲-۱- دارایی های ثابت مشهود تاریزش ۴۳۵,۸۹۵ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، انفجار، صاعقه، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است. وسائل نقلیه نیز تحت پوشش بیمه بدهه است.

۱۲-۲- سند مالکیت زمین چاده کلات (محل ابزار و تعمیرگاه های شرکت اصلی (گروه سرمایه گذاری مسکن) یوده که تاکنون به شرکت منتقل نشده است .

۱۲-۳- اضافات اثاثه و منصوبات بابت خرید ۸ دستگاه کامپیوتور، اضافات ابزار آلات بابت خرید قالب رامکا فلزی جهت قالب تولی بروزه فردوسی و اضافات ماشین آلات بابت خرید ۸ دستگاه دیزل زائر تور جهت بروزه فردوسی می باشد.

۱۲-۴- تعداد ۲ باب ساختمان، ۱۱ قلم ماشین آلات، ۱۱ قلم وسائل نقلیه، ۱۳۰ قلم ابزار آلات و ۸۰ قلم تجهیزات جمعاً به بیهی تام شده ۳۸۰,۱۳ میلیون ریال صد و صد مستهلاک شده می باشند.

۱۲-۵- سرفصل زمین منحصر به زینتی به مساحت ۲۵۰۰ متر مربع واقع در کیلو متر ۴ جاده کلات و سرفصل ساختمان شامل ساختمان های موجود در مرکز تولید بتون واقع در جاده کلات، یک واحد از بروزه ستاره کیش به مساحت ۱۰۰ متر مربع نیز دو واحد بروزه رواق به مساحت ۹۲ متر مربع می باشد.

۱۲-۶- دارایی های برکنار شده تعدادی اثاثه و منصوبات شامل یچجال، گار دوشله و میز تحریر اهدایی به بروزه آلهیده می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

۱۳ - زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

بادداشت	مساحت	۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱
زمین واقع در اراضی زکریا	متر مربع	میلیون ریال	میلیون ریال
یک قطعه زمین واقع در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر	۴,۳۳۵	۶۷,۵۳۶	۶۷,۵۳۶
سه دانگ یک قطعه زمین واقع در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر	۱۰۲	۱۶۸	۱۶۸
	۶۸,۱۰۹	۶۷,۹۶۷	

۱-۱۳-۱ - زمین مذکور واقع در بلوار نماز، نماز ۲۵ می باشد که سند مالکیت آن به منظور تضمین قرارداد مشارکت پروژه فردوسی در رهن بنیاد بهره وری آستان قدس رضوی قرار گرفته است. شایان ذکر است اخذ پروانه احداث ۱۰ واحد ساختمانی از شهرداری مربوطه در جریان بوده لیکن شرکت در حال حاضر برنامه ای جهت ساخت پروژه ندارد.

۱-۱۳-۲ - سند مالکیت زمین مذکور به نام شرکت اصلی (گروه سرمایه گذاری مسکن) می باشد که تاکنون به نام شرکت منتقل نشده است.

۱-۱۳-۳ - سند مالکیت زمین مذکور به نام شرکت عمران و مسکن سازان ثامن می باشد که تاکنون به نام شرکت منتقل نشده است. زمین های واقع در اطراف حرم مطهر عمدها با سایر زمین های تحصیل شده توسط شرکت تجمیع و یا تهاوار شده و جهت ساخت پروژه آتی نگهداری شده اند.

۱۴ - دارایی های نامشهود

حق امتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای	بهای تمام شده	استهلاک انبیاشته	مبلغ دفتری	(مبالغ به میلیون ریال)
مانده در ابتدای سال مالی	مانده در ابتدای سال مالی	مانده در ابتدای سال مالی	مانده در پایان سال مالی	مانده در سال مالی	مانده در سال مالی
۲۵۹	۲۵۹	۰	۰	۰	۱۴۰۱/۶/۳۱
۲۶۰	۲,۶۶۱	(۱,۱۹۶)	(۱۹۱)	(۱,۰۰۵)	۱۴۰۲/۶/۳۱
۵۱۹	۵۲۸	(۱,۱۹۶)	(۱۹۱)	(۱,۰۰۵)	

۱۵ - سرمایه گذاری های بلند مدت
سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

شرکت های فرابورسی :	شروع سرمایه گذاری مسکن تهران	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	هزار شرکت ها :	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	گروه سرمایه گذاری اقتصادی و تحقیقاتی انجمن سازان هشتم
هزار شرکت ها :	شرکت سرمایه گذاری مسکن پرديس	هزار شرکت ها :	هزار شرکت ها :	هزار شرکت ها :	هزار شرکت ها :	هزار شرکت ها :
۱	۴,۸۰۹	۱	۱,۰۰۰	۰	۱,۴۹۹	
۸	۵,۶۹۰	۸	۱,۰۰۰	۰	۷,۳۵۲	
۱,۰۰۰	-	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	
۶۰۰	-	۶۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰,۹۸	۶,۰۰۰	
۱,۶۰۹		۱,۶۰۹				

۱۵-۱ - قیمت بازار سهام شرکت های ثبت شده نزد فرابورس ایران در تاریخ ۱۴۰۲/۶/۳۱ براساس قیمت پایانی درج شده در تابلو فرابورس برای هر سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران و سرمایه گذاری مسکن پرديس به ترتیب مبالغ ۴,۸۰۹ و ۵,۶۹۰ ریال بوده و برای ارزش سهام سایر شرکت ها قیمت بازار موجود نبوده و بازار مشابهی که بر اساس آن بتوان قیمت بازار را تعیین نمود وجود ندارد.

۱۵-۲ - سرمایه گذاری در سهام شرکت های فوق عمدتاً بابت وثیقه عضویت این شرکت در هیأت مدیره شرکت های مذکور در سالهای قبل می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۳۳۱

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۶- دریافتني های تجاری و سایر دریافتني ها

۱- دریافتني های کوتاه مدت

(تجدید طبقه بندی شده)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	بادداشت	تجاري:
۱۴۲,۳۱۲	۸۸,۶۳۹	۱۶-۱-۱	اسناد دریافتني (خریداران واحدها)
۳۴۵,۸۲۲	۸۱۴,۹۵۶	۱۶-۱-۲	حساب های دریافتني
۲۰۴,۷۲۸	۱۵۰,۲۳	۱۶-۱-۳	مبلغ قابل بازيافت قراردادها
۶۹۲,۸۷۲	۹۱۸,۶۱۸		

سایر دریافتني ها:

۶,۵۹۷	۷,۴۳۰	۱۶-۱-۴	سازمان امور مالياتي - ماليات بر ارزش افزوده
۴,۹۲۵	۱۴,۲۸۳		كارکنان (مساعده، على الحساب، كمک هزينه خريد کالا)
۱۸,۳۰۰	۱۸,۳۰۰	۱۶-۱-۵	بانک مسکن - اشخاص وابسته - سپرده معادل ۱۰ درصد ضمانت نامه بانکي
.	۷۰,۰۰۰	۱۶-۱-۶	بانک اقتصاد نوين
.	۱۱۴,۴۰۸	۱۶-۱-۷	شرکت گروه سرمایه گذاري مسکن - اشخاص وابسته
.	۱۰,۳۳۷	۱۶-۱-۸	سازمان همياري شهرداري هاي استان خراسان رضوي
۹,۳۶۵	۳,۹۲۷		سایر (عمدتا سپرده ماليات تکليفي پيمانکاران و سپرده حسن انجام تعهدات)
۳۹,۱۸۷	۲۳۸,۶۸۵		
۷۳۲,۰۵۹	۱,۱۵۷,۳۰۳		

۱-۱- استناد دریافتني تجاری مربوط به فروش واحدهای ساختمانی به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	بادداشت	
۶۱,۷۷۳	۴۲,۹۶۱	۱۶-۱-۲-۴	خریداران واحدهای اقامتی و تجاری اميد
۲۷,۲۷۵	۹,۵۳۴		خریداران واحدهای مسکونی محيا
۱۸,۵۹۹	۶,۹۹۲		خریداران واحدهای پروژه مسکونی بهارستان - فاز (۲)
۲۳,۲۰۸	۳,۶۵۵		خریداران واحدهای مسکونی آپاسای
۸,۸۷۵	۴,۸۶۸		خریداران واحدهای تجاری کوهسنگي
۲,۰۶۶	۱۶,۱۷۹		خریداران واحدهای مسکونی نسيم (۲)
۹,۶۸۳	۴,۶۹۷		سایر
۱۰۱,۴۷۹	۸۸,۸۸۶		
(۹,۱۶۷)	(۲۴۷)	۲۹	استناد دریافتني به طرفيت پيش دریافت ها (خریداران پروژه ها)
۱۴۲,۳۱۲	۸۸,۶۳۹		

۱-۱-۱- استناد دریافتني فوق بابت فروش اقساطي واحدها مطابق مفاد آيین نامه معاملات شركت و پس از تصویب کمیسیون فروش و هیأت مدیره بوده که در سرسیدتسویه می گردد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
بادداشت های توضیحی، صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

(مبالغ به میلیون ریال)

-۱۶-۱-۲- حساب های دریافتی تجاری به شرح زیر است :

بادداشت	۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۱/۶/۳۱
خریداران واحدهای پروژه مسکونی بهارستان - فاز (۲)	۶,۵۲۱	۱۵۲,۶۲۱
خریداران واحدهای پروژه مسکونی محیا	۷,۲۰۷	۶۲,۴۲۳
شرکت عمران و مسکن سازان ثامن - پروژه نادر و شایسته	۴۶,۸۸۱	۴۶,۸۸۱
خریداران واحدهای پروژه امید	۲۵,۱۵۱	۵۴,۰۶۶
خریداران واحدهای پروژه کوهسنگی - آقایان امیر و حسین حفار مهریزی	۶۷۲,۳۸۸	.
خریداران واحدهای پروژه کوهسنگی - سایر	۱۱,۷۴۴	۱۸,۴۴۹
خریداران پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)	۸,۹۰۶	.
خریداران واحدهای سایر پروژه ها (عمدتاً پروژه های کیش ، یاس زاهدان فاز (۳) و شایسته)	۱۶,۸۹۲	۳۲,۶۷۹
فروشگاه زنجیره ای مایا-اجاره طبقه منهای یک پروژه کوهسنگی	۷۹۵,۷۰۰	۳۶۷,۱۱۹
شرکت همیاران سازندگی و توسعه - قرارداد مشارکت پروژه محیا	۹,۴۳۰	۱۴,۶۶۸
دفتر فروش مجتمع تجاری امید	.	۵۸۶
سایر	۳۱۸	۳۱۸
حساب های دریافتی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)	۸۱۴,۹۵۶	۴۸۹,۰۶۰
	۰	(۴۳,۲۲۸)
	۸۱۴,۹۵۶	۳۴۵,۸۳۲

-۱۶-۱-۲-۱- تحويل واحدهای فروخته شده به خریداران و انتقال اسناد مالکیت منوط به تسویه حساب نهایی با آنها بوده ، لذا بهای واحدهای فروخته شده در سرسیدهای تعیین شده در قراردادهای فروش وصول و نیاز به اعمال کاهش ارزش در حساب ها نمی باشد.

-۱۶-۱-۲-۲- براساس صورتحلیسه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ فی ماین با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن مقرر گردید مطالبات فوق با زمین یا پروانه به نزد سال ۱۳۹۵ تهاتر گردد.

-۱۶-۱-۲-۳- مبلغ مذکور مربوط به مطالبات اجاره از فروشگاه زنجیره ای مایا بوده که به دلیل عدم ایفاده تعهدات از سوی مستاجر از طریق مراجع قضایی اقدام و با توجه به صدور حکم فسخ به نفع شرکت ، واحد تجاری احکام دادگستری شهرستان مشهد در حال پیگیری می باشد. در سال مالی

مورود گزارش پرونده در اختیار کارشناسی رسمی دادگستری جهت تعیین خسارت تاخیر می باشد. لذا در حال حاضر نیاز به کاهش ارزش ندارد.

-۱۶-۱-۲-۴- طبق قرارداد منعقده 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 - اقامته 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 کمیسیونی مرکب از نمایندگان طرفین انجام می گردد لذا حساب بانکی مشترک ۴۰۴۳۰۴۰۰۳ نزد بانک تجارت شعبه آستان قدس با صاحبان امضای مجاز مشترک اشخاص حقوقی ایجاد و مبالغ فروش به این حساب واریز و مانده آن در پایان هر ۱۵ روز به نسبت سهم الشرکه طرفین تقسیم می شود. مبلغ ۳۱۸ میلیون ریال مربوط به سهم شرکت از موجودی حساب بانکی مشترک فوق الذکر در تاریخ صورت وضعیت مالی بوده و سهم از اسناد دریافتی بابت فروش واحدها شامل ۲۰ فقره چک به مبلغ ۶۸,۸۴۳ میلیون ریال شامل مبلغ ۴۲,۹۶۱ ریال (به شرح بادداشت ۱۶-۱-۱) و مبلغ ۲۵,۸۸۲ میلیون ریال (به شرح بادداشت ۱۶-۲) می باشد. قرارداد مذکور با توجه به وجود واحدهای مشارکتی کماکان ادامه دارد.

-۱۶-۱-۲-۵- اختلافات سرفصل مذکور مربوط به فروش واحدهای تجاری کوهسنگی به آقایان امیر و حسین حفار مهریزی به شرح بادداشت ۱-۳-۵ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری، مسکن شمال شرق (سهامی عام)
نادادشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳ شنبه ۲۶ اکتوبر

۱۶-۱-۳ - مبلغ قابل بازیافت قراردادها ناشی از ساخت املاک به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)			۱۴۰۲/۶/۳۱		
مبلغ قابل بازیافت	مبالغ دریافت و دریافتی شناسایی شده	کل درآمد	مبلغ قابل بازیافت	مبالغ دریافت و دریافتی شناسایی شده	کل درآمد
۵۲,۸۲۲	(۱,۲۶۹,۸۷۳)	۱,۳۲۲,۶۹۵	۰	۰	۰
۹۲,۴۶۱	(۶۹۹,۵۸۵)	۷۹۲,۰۴۶	۳۰,۵۷۶	(۸۴۱,۰۰۵)	۸۷۱,۵۸۱
۵۹,۴۴۵	(۱۸۵,۷۱۰)	۲۴۵,۱۵۵	(۱۵,۵۵۳)	(۴۶۲,۳۳۴)	۴۴۶,۷۸۱
۲۰۴,۷۲۸	(۲,۱۵۵,۱۶۸)	۲,۳۵۹,۸۹۶	۱۵۰,۲۳	(۱,۳۰۳,۳۳۹)	۱,۳۱۸,۳۶۲

۱۶-۱-۴ - گردش حساب سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)		۱۴۰۲/۶/۳۱		۱۴۰۱/۶/۳۱	
۵,۵۹۶	۶,۵۹۷	۶,۵۹۷	۵,۵۹۶	۶,۵۹۷	۶,۵۹۷
۱,۰۰۴	۳,۸۵۹	۳,۸۵۹	۱,۰۰۴	۳,۰۲۶	۳,۰۲۶
(۳)			(۳)		
۶,۵۹۷	۷,۴۳۰	۷,۴۳۰	۶,۵۹۷	۷,۴۳۰	۷,۴۳۰

مانده در ابتدای سال

مالیات و عوارض ارزش افزوده خرید کالا

مالیات و عوارض ارزش افزوده فروش و خدمات

۱۶-۱-۴-۱ - مالیات عوارض و ارزش افزوده شرکت برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۶/۶/۳۱ و جهت سال های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است. درخصوص سال های مالی ۱۳۹۷, ۱۳۹۸ و ۱۴۰۰ برگ تشخیص به مبالغ ۲,۷۶۶,۲,۸۷۵ و ۵۲۹ میلیون ریال صادر که نسبت به آن اختلاف شده و تاکنون نتیجه آن مشخص نگردیده است.

۱۶-۱-۴-۵ - مبلغ مذکور بابت مطالبات از بانک مسکن به ترتیب مبالغ ۱۷,۰۰۰ و ۱۳,۰۰۰ میلیون ریال با بت سپرده تضمین صهانتنامه باشکی اخذ شده به نفع بنیاد بهره وری آستان قدس رضوی به سرسید ۷/۷۲۴ جهت تضمین قرارداد مشارکت فی مابین و سپرده تضمین صهانتنامه باشکی اخذ شده به نفع بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به سرسید ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ جهت تضمین دریافت مفاصاص حساب تأمین اجتماعی قرارداد مشارکت فی مابین بوده است.

۱۶-۱-۴-۶ - مبلغ مذکور سپرده مسدود شده بابت تضمین اوراق مرابعه شرح یادداشت ۳۵-۴ توسط بانک اقتصاد نوین می باشد.

۱۶-۱-۷ - با توجه به تغییر بازارگردان از مندوقد بازارگردانی اکسیر سودا به شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن، طی توافق صورت گرفته مبالغ در اختیار صندوق بازارگردانی اکسیر سودا به حساب شرکت واریز و موجودی سهام نزد صندوق در اختیار شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن قرار گرفته است. طی سال مالی تعداد ۲۲,۶۲۲,۸۱۱ سهم نزد صندوق بازارگردانی اکسیر سودا به بهای تمام شده ۷۲,۳۶۳ میلیون ریال، به مبلغ ۱۴۶,۸۹۵ ریال به فروش رسیده و مبلغ آن به حساب شرکت واریز شده است. با توجه به اینکه قرارداد بازارگردانی شرکت فی مابین شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن و شرکت تأمین سرمایه منعقد گردیده، تمامی مبالغ واریزی از حساب صندوق بازارگردانی اکسیر سودا به مبلغ ۱۱۴,۴۰۸ میلیون ریال به حساب شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن واریز گردیده است و در پایان سال مالی نیز سهام خزانه در دفاتر شناسایی نشده است.

۱۶-۱-۸ - مبلغ مذکور بابت پرداخت حق پیمه خرید ساختهای نه واحدی سجاد به سازمان تأمین اجتماعی می باشد. لازم به ذکر است که در این خصوص از طرف سازمان همیاری شهرداری های استان خراسان رضوی به سازمان تأمین اجتماعی اقامه دعوا شده است و تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه آن مشخص نگردیده است.

۱۶-۱-۹ - تاریخ تأیید صورت های مالی ، مبلغ ۹,۴۱۵ میلیون ریال از مانده حساب های فوق وصول شده است.

(مبالغ به میلیون ریال)			۱۶-۲ - دریافتی های بلند مدت
۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	یادداشت	تجاری:
۶۴,۱۲۳	۲۵,۸۸۲	۱۶-۱-۲-۴	اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی امید
۱,۸۴۸	۱,۷۱۰		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی محیا
۱۶,۹۸۳	۲,۱۷۲		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی نسیم (۲)
۵,۸۳۶	۷۸۰		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی بهارستان (۲)
۷,۸۲۱	۳,۰۰۰		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای تجاری کوهسنگی
۴,۷۶۰	۰		اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی آباسی و تجاری سعادت
۱۰۱,۳۷۱	۳۲,۵۴۴		اسناد دریافتی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران واحدهای پروژه ها)
(۲۴,۶۶۷)	۰	۲۹	
۷۶,۷۴	۳۲,۵۴۴		

۱۶-۲-۱ - سرسید اسناد دریافتی بلند مدت از تاریخ ۱۴۰۳/۷/۱ لغاً تاریخ ۱۴۰۴/۸/۲۶ می باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی، عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۷ - سایر دارایی‌ها

مبلغ ۲,۱۱۰ میلیون ریال بمحض دو فقره تفاهم نامه سه ساله منعقده در سال ۱۳۹۵ (قابل تمدید در سرسید) جهت پرداخت تسهیلات قرض الحسن به کارکنان با معرفی شرکت، نزد بانک قرض الحسن مهر ایران به صورت قرض الحسن سپرده گذاری شده (وجوه مسدود شده) و تا پرداخت آخرین قسط گیرندگان تسهیلات، قابل برداشت نخواهد بود.

۱۸ - پیش پرداخت‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	بادداشت	
۲۶,۱۰۵	۶۳,۰۱۰	۱۸-۱	بیمانکاران و فروشنده‌گان مصالح
+	۱۶۵,۰۰۰	۱۸-۲	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن- اشخاص وابسته
+	۱۵۰,۰۰۰	۱۸-۳	شهرداری منطقه دو
+	۸۷,۰۰۰	۲۵-۴	بانک اقتصادنوین بابت کارمزد ضمانت اوراق مرابحه
۳,۷۸۲	۵,۶۳۰		سایر(عمدتاً آگهی، تبلیغات و بیمه دارایی‌ها)
+	۱۴,۳۲۷		شرکت سراج قطعه توس بابت خرید میلگرد
۵۷۱	۵۷۱	۱۸-۴	شرکت عمران و مسکن سازان ثامن- اخذ پروانه
۱۹۰	۱۹۰		شرکت بازارگانی سرمایه گذاری مسکن - گروه- خرید مصالح
۳۰,۶۴۸	۴۸۵,۷۲۸		تهاوار پیش پرداخت‌ها به طرفیت اسناد پرداخت‌نی
+	(۲۲۶,۲۰۰)	۱۸-۵	
۳۰,۶۴۸	۲۵۹,۵۲۸		

۱۸-۱ - مانده فوق عمدها مربوط به پروژه‌های فردوسی، محیا، بهارستان و نسیم (۲) می‌باشد.

۱۸-۲ - مبلغ مذکور مربوط به حق العمل قرارداد بازارگردانی اوراق مرابحه (به شرح بادداشت ۲۵-۴) توسط شرکت تامین سرمایه بانک مسکن می‌باشد که سرسید آن از تاریخ ۲۰/۰۶/۱۴۰۲ الی ۲۰/۱۲/۱۴۰۴ است.

۱۸-۳ - مبلغ مذکور، علی‌الحساب پرداختی بابت اخذ مازاد پروانه ساختمانی پروژه فردوسی جهت طرح در کمیسیون ماده ۵ شهرداری می‌باشد.

۱۸-۴ - مانده فوق مربوط به توافق نامه منعقده با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در سال ۱۳۸۳ مبنی بر اخذ پروانه ساختمانی برای پروژه‌های شرکت به نزد سال ۱۳۸۳ بابت مابه التفاوت وجه معاوضه زمین‌های بافت فرسوده حرم مطهر می‌باشد که در زمان احداث پروژه در محدوده بافت فرسوده جهت اخذ پروانه ساخت با شهرداری تهاوار می‌گردد.

۱۸-۵ - از مبلغ ۲۲۶,۲۰۰ میلیون ریال پیش پرداخت‌های تهاوار شده، مبلغ ۷۸,۱۰۰ میلیون ریال مربوط به اسناد پرداخت‌نی کوتاه مدت (بادداشت ۲۴-۱) و مبلغ ۱۴۸,۱۰۰ میلیون ریال اسناد پرداخت‌نی بلندمدت (بادداشت ۲۴-۲) می‌باشد.

۱۹ - موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	بادداشت	
۱,۶۱۷,۹۴۰	۲,۶۵۲,۵۶۷	۱۹-۱	املاک در جریان ساخت
۷۵۱,۶۲۹	۷۵۰,۳۲۵	۱۹-۲	واحدهای ساختمانی آماده فروش
۱۷۸,۰۸۲	۳۴۸,۸۷۴	۱۹-۳	سایر موجودی‌ها
۲,۵۴۷,۶۵۱	۳,۷۵۱,۷۶۶		

۱-۹-۱- گردش املاک در جریان ساخت

(مبلغ به میلیون ریال)

ردیف	نام	بودجه افتتاحی (اسکوپ)	بودجه بازخراج اسکوپ	بودجه نسبت (۲)	بودجه مشارک (۳)	بودجه مشارک (۴)	بودجه مشارک (۵)	بودجه مشارک (۶)	بودجه مشارک (۷)	بودجه مشارک (۸)	بودجه مشارک (۹)	بودجه مشارک (۱۰)	بودجه مشارک (۱۱)	بودجه مشارک (۱۲)	بودجه مشارک (۱۳)	بودجه مشارک (۱۴)	بودجه مشارک (۱۵)	بودجه مشارک (۱۶)	بودجه مشارک (۱۷)	بودجه مشارک (۱۸)	بودجه مشارک (۱۹)	بودجه مشارک (۲۰)	
۱۴۳-۱۶۴																							
۱	۱۰۰,۶۱۷۳۲	۵۹,۴۰۰	۵۹,۴۰۰	۱۲۳,۹۷۷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲	۳۵,۸۷,۷۲۸	۳۵,۰۷۷	۴۷,۰۵۳	۸۳۱,۱۸۶	۱,۱۳۳۹۶	۱۳۰,۳۰۳	۳۹,۰۵	۵۰,۸۶۱	۱۹۸,۹۱۲	۹۳۷,۳۷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۳	۵۳۱,۰۵۴	۱۴۵۹۱	۱۷,۵۷	۲۲,۱۳۰	۵۰,۵۸۰	۶۷,۱۳۱	۱۳۱,۹۱	۳۹,۵۸۷	۶۰۷	۱,۰۶,۳۳۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۴	۴۹۱,۰۵۰۰۴	۸۰۹,۰۷۸	۶۵,۷۹۱	۱,۱۳۰,۷۶۱	۱,۱۳۰,۷۶۱	۱,۱۳۰,۷۶۱	۲۰۲,۳۲۸	۵۳,۰۷۱	۸۳,۷۲۳	۱۲۰,۷۱۸	۱,۰۴,۳۱۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۵	۱,۱۸۷,۴۵۳	۲۰۲	-	-	۷,۰۳۱	۴۷,۰۷۳	۴۷,۰۷۳	۴۰,۰۴۵	۱۰۳,۰۸۱	۲۰۰,۰۰۷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۶	۲,۶,۰۳۱	-	-	-	-	-	-	۳۲,۲,۷۲۲	۱۲۱,۱۲۴	۲۳,۶,۷۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۷	۱,۰۱۱,۱۷۹	۲۰۲	-	-	۷,۰۳۱	۳۷,۰۷۷	۳۷,۰۷۷	۱,۰۱۱,۱۷۹	۵۱,۰۷۸	۱۷۱,۹۰۹	۱۳۰,۰۸۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۸	۶۰,۰۱۸,۰۳	۸,۰۵۷۰	۸۴,۵۷۱	۱,۱۱۱,۱۷۹	۱,۱۱۱,۱۷۹	۱,۱۱۱,۱۷۹	۱,۱۲۴,۳۰۴	۱۱۰,۰۱۴	۲۱۰,۵۷۲	۳۰۸,۷۹۹	۱,۵۰۷,۹۴۳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۹	(۲,۵۱,۱۳۲)	-	(۸۴,۴۹۱)	(۱,۱۱۱,۱۷۹)	(۱,۱۱۱,۱۷۹)	(۱,۱۱۱,۱۷۹)	(۱,۱۳۴,۰۴۴)	(۱,۱۳۴,۰۴۴)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۰	(۳,۹۴,۱۰۱)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۱	(۳۴,۱۴۰)	-	(۱۹,۰۱)	(۲۶,۹۰۸)	(۲۶,۹۰۸)	(۲۶,۹۰۸)	-	-	-	-	(۳۱,۴۸۱)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۲	(۳,۰۷۷,۸۰۰)	-	(۴۷,۰۵۳)	(۴۷,۰۵۳)	(۴۷,۰۵۳)	(۴۷,۰۵۳)	-	-	-	-	(۱۷,۵۷,۷۰)	(۱۷,۵۷,۷۰)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۳	(۳۷,۶۹۵۰۱)	-	(۱۷,۵۷)	(۱۷,۵۷)	(۱۷,۵۷)	(۱۷,۵۷)	-	-	-	-	(۱۰,۰۱۵)	(۱۰,۰۱۵)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۴	(۳,۹۷۷,۴۲۴)	-	(۸۴,۴۹۱)	(۸۴,۴۹۱)	(۸۴,۴۹۱)	(۸۴,۴۹۱)	-	-	-	-	(۱۸,۳۴۲)	(۱۸,۳۴۲)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۵	۲,۵۴,۹۴۸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۶	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۷	(۱,۰۲,۱۷)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۸	(۳,۰۴,۰۳)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۹	(۳۱,۴۴,۰۱)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۰	(۳۳۶,۹۱۷)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۱	(۱,۹۳,۶۴,۰۳)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۲	۲,۰۵,۲۷۲	۸۰۹,۳۷۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۴	(۱) آنچه مبلغ ساخت طی سال شامل هزینه های اداری و عمومی تسهیم شده به مبلغ ۱۰۸,۷۷۹ میلیون ریال به شرح يادداشت توفیضی ۷ می باشد.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۵	(ب) املاک در جریان ساخت به جزءی دیلای شهروند ۱۶۰۰ در تقابل خطرات ناپس از حقیقت زانه اتفاق و صاعقه تا مبلغ ۲۰۵,۰۰۰ میلیون ریال تحت پوشش بیمه ای بوده است.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۶	(ج) تسهیم مشارک مالی بر مبنای هزینه های انجام شده طی سال بعد از کسر وارزی های مربوط به هر بروزه می باشد.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(مبالغ به میلیون ریال)

پارک سرمه کیلی، مستحکم شدلا پندرا (ساخته عمارت)
بادداشت طبق توافقنامه میتواند هر ۱۰۰-۳۰۰ مترمربع
سالانه مبلغ متفقین مذکور شود.

۱۹-۱- گروه اموالی در جریان ساخت-آدame

جع	بروزه اتفاقی (مسکونی)	بروزه اتفاقی (مسکونی)	بروزه نازاری (مسکونی)		بروزه مختار خالی (مسکونی)	بروزه مختار خالی (مسکونی)	بروزه مختار خالی (مسکونی)		بروزه مختار خالی (مسکونی)	بروزه مختار خالی (مسکونی)	
			بروزه مختار خالی (مسکونی)	بروزه نازاری (مسکونی)			بروزه مختار خالی (مسکونی)	بروزه نازاری (مسکونی)			
۱۴۰,۷۱۷,۳۱											
۱,۰۰۲,۲۲۲	۷۰۴,۵۰۰	۱۹,۲۱	۵۶,۴۰۰	۱۴۴,۹۷۷	۰	۰	۳۶,۰۹۹	۰	۰	۰	۰
۲,۲۳۱,۱۷	۱۳,۷۲۳	۴۰,۳۹۰	۷۳۳,۷۰	۷۷۷,۶۱۷	۷۵۲۶	۶,۰۹۳	۴۴,۱۱	۱۰۶,۷۴۰	۴۱۷۴,۳۴	۶۰۷	۸۷۷۴۷
۳۲۴,۱۳۱	۱,۱۱۳	۱۲,۰۷۴	۲۰,۸۸۵۶	۱۸,۷۹۳	۴۱۰	۱,۷۵۳	۱۱۸۸	۱۱۸۸	۱۱۸۸	۱۱۸۸	۱۱۸۸
۳۵۷۳,۳۰	۷۳۱,۷۴۰	۷۲,۱۰۰	۱,۰۰۴,۰۰۷	۹۰۵,۳۷۷	۷۳۸۴	۸,۰۴۷	۵۷۰,۸۷۹	۱۳۵,۷۹۶	۵۷۰,۸۷۹	۵۷۰,۸۷۹	۵۷۰,۸۷۹
۴۰۰		۴۰۰		*	*	*	*	*	*	*	*
۱,۱۶۱,۰۱	۱۱,۴۰۳	۷۱,۱۶۳	۹۲,۶۶۱	۳۱۳,۳۰۰	۱۷۱,۳۷۸	۳۳۳,۴۴۳	۶۸۰	۹۰,۳۳۲	۴۰۱,۴۰۰	۰	۰
۱۷۳,۳۳	۱۳,۸۸۹	۴۹۷۳	۱۱,۱۷۹	۲۱,۶۴۲	۶۲,۶۱۷	۱۱,۰۷۷	۱۲,۷۶	۱۲,۷۶	۱۲,۷۶	۱۲,۷۶	۱۲,۷۶
۱,۳۴۳,۳۴	۱۷۹,۴۷۳	۱۲,۱۱۱	۱۰,۰۳۷۰	۳۰۵,۷۹۰	۱۹۵,۵۰۲	۳۴۳,۷۷۹	۳۱,۹۱۲	۹۰,۳۳۲	۴۷۷۵,۷۱۱	۰	۰
۴۰,۹۱۰,۳۵	۸۴,۵۹۱	۱۱,۱۰۵,۷۷۶	۱,۳۱۷,۱۷۷	۲۰,۵,۳۷۸	۵۰,۳۰۷۱	۸۰,۳۷۳	۲۲۰,۷۱۸	۱,۰۳۴,۳۱۲	۱,۰۳۴,۳۱۲	۱,۰۳۴,۳۱۲	۱,۰۳۴,۳۱۲
۳۵۱,۳۷۸	*	*	(۱۶۷,۷۰۳)	(۱۶۷,۷۰۹)	*	*	(۲۰,۳۳۷)	*	*	*	*
(۱,۴۹۱,۳۷۹)	*	*	(۰۰۸,۷۶۴)	(۰۱۲,۰۹۸)	*	*	(۱۲,۲۰۰)	(۳۲۴,۹۱۱)	*	*	*
(۲۲۶,۰۵۲)	*	*	(۱۹۷,۷۱۹)	(۰۱۰,۰۸۰)	*	*	(۰۰۰,۱۲)	(۰۰۰,۱۲)	*	*	*
(۲۰۰,۱۹۸)	*	*	(۱۲۰,۰۱۱)	(۳۹۹,۰۷۷)	*	*	(۸۲,۹۹۰)	(۴۹۹,۷۵۰)	*	*	*
(۹۰,۵۳۲)	*	(۱۹۳,۰۱)	(۰,۱۰۱)	(۰,۰۳۱)	*	*	(۱۱,۳۴۴)	*	*	*	*
(۱,۰۸۷,۰۰۷)	*	(۴۷۰,۰۵۳)	(۱۲۷,۳۲۱)	(۳۶۸,۳۷۹)	*	*	(۵۰,۵۷۰)	(۴۳,۷۱۸)	*	*	*
(۱۱۹,۵۳۸)	*	(۱۷۰,۵۳۸)	(۳۰۰,۸۵۷)	(۱۷۰,۸۴۰)	*	*	(۵۰,۸۳)	(۴۹,۸۰۱)	*	*	*
(۱,۳۹۰,۷۱)	*	(۱۷۰,۳۹۱)	(۴۶۷,۳۰۰)	(۴۶۷,۳۰۰)	*	*	(۵۷,۳۴۷)	(۴۷,۳۴۹)	*	*	*
(۳,۹۷۲,۳۴)	*	(۱۷۰,۳۹۱)	(۹۹,۰۵۹)	(۱۱,۱۷۶,۳۷۷)	*	*	(۱۸,۰۴۲)	(۲۰,۷۱۴)	*	*	*
۱,۷۱۷,۹۳	۸۰۹,۷۶	۱۱۰,۵۷۱	۵۰,۵۰۰	۲۰,۱,۳۳۸	۵۰,۰۹۱	۸۰,۷۴۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷

بهای تمام شده در پنهانی عملیات:

سالانه قیمت:

زیمن
مخابرات ساخت
مخابرات تأمین مالی
سال جاری:

زیمن
مخابرات ساخت
مخابرات تأمین مالی
سال جاری:

بهای تمام شده لیسته درآمدی های عملیاتی
ماهی در را بایان سال

۱-۱-۱- اقلام شرکت‌دهنده مملوک ساخت به قیمت زیر است:

پاداشرت های
مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

عنوان	بودجه اولیه (مسکن)	بودجه نهایی (مسکن)	بودجه اولیه (مسکن) (۲)	بودجه نهایی (مسکن) (۳)	بودجه اولیه فروش (مسکن)	بودجه اولیه غلظت (مسکن)	بودجه اولیه محل (مسکن)	بودجه اولیه متراژ (۴)	بودجه اولیه محل (مسکن) (۵)	بودجه اولیه متراژ (۶)
۱,۳۹۹,۵۶۰	۸,۸۳۶	۹,۱۶۰	۳۰,۶۷۸	۳۳۰,۹۳۰	۹,۰۰۰	۳۶,۹۶۴	۳۷,۹۸۹	۱۴۳,۷۱۳	۴,۰۰۵,۱۶۶	دستمزد اجراء
۳,۱۰۷,۹۰۹	۱۸,۸۰۰	۶,۰۰۳	۳۹۹,۰۵۳	۵۷۹,۹۳۰	۳۸۴,۱۳۷	۳۳,۳۸۷	۶۷,۰۰۶	۱۰۸,۹۲۱	۰۱۹,۶۴۳	مواد و مصالح
۳۱۹,۰۹۹	۲,۳۷۶	۳,۳۵۳	۶۴,۱۲۰	۷۷,۳۴۷	۷۴,۸۹۰	۶۹۹۲	۱۲,۵۷۸	۷۸,۷۹۴	۶۳,۹۰۴	سپار دفتر مرکزی
۳۱۸,۳۶۰	۱۳۳	۶,۶۴۹	۴۷,۷۸۱	۷۸,۹۴۷	۵۰,۵۴۷	۱۶,۸۷۹	۱۶,۸۷۹	۴۲,۶۹۴	هزینه کارکنان	
۷۳,۳۳۲	۳۳۰	۸,۴۰۷	۴۷,۷۳۰	۲,۹۷۸	۲,۴۱۸	۱۲۱	۷۳۷	۹,۴۰۹	۴۱۹	عواض ساخت و تکمیل
۶۷,۳۹۶	۴۰۰	۵,۲۳۰	۱۲۲	۵۰,۳۹۷	۰	۲,۶۶۳	۱,۹۷۳	۴,۳۹۳	۳۳۷	مطالعات و طراحی
۰,۱۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۰۴۸	۱,۰۴۸	اجاره ماشین آلات
۳۳۳,۴۰۱	۵	۱۰۷	۹,۳۴۰	۱۷,۱۸۵	۰	۳	۳	۴,۱۱۸	۳,۷۴۱	انشغالات
۷۴,۳۳۸	۸۸۷	۷۳	۱,۱۷۱	۶۴۱	۶۶,۹۷۷	۱۸۲۰	۲,۶۷۱	۱۲۲	۳۳۷	تحمیل و پرچین کارگاه
۴,۰۲۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۷۳	۲,۳۷۶	محوطه سازی
۳۷۳,۶۱۸	۳۸۱۰	۳,۹۱۰	۴۹,۱۷۰	۴,۰,۶۱۷	۱۰۰,۶۰۱	۶۷,۸۸۳	۱۳۳,۹۳۳	۸۰,۶۸۵	۴۷,۶۷۳	سایر طرزهای
۴,۰۷۰,۳۷۱	۳۰,۲۷۹	۴۷,۰۵۳	۸۳۳,۹۱۷	۱,۱۷۰,۷۹۲	۸۷۳,۰۵۷	۸,۹۰۹	۱۵۳,۷۳۸	۳۰۰,۰۴۳	۱,۱۳۶,۰۳۴	مبلغ ۴,۰۷۰,۳۷۱ میلیون ریال مجموع مشارک ساخت شامل مخازن مخازن ساخت اتفاقی از ۱۴۰/۱/۳۱ به مبلغ ۱۱۸,۷۶۴ میلیون ریال به مبلغ ۱۱۸,۷۶۷ میلیون ریال به شرح یادداشت ۱۹-۱ باشد.

۶- سایر اطلاعات مربوط به بودجه به شرح زیر است:

نحوه	واحد اندیشه									
برداشت	۱۹-۱-۱-۳	۱۹-۱-۱-۳	۱۹-۱-۱-۳	۱۹-۱-۱-۳	۱۹-۱-۱-۰	۱۹-۱-۱-۴	۱۹-۱-۱-۳	۱۹-۱-۱-۱	۱۹-۱-۱-۱	۱۹-۱-۱-۱
تعداد واحدها	۳۴۲	۵۶	۱۴۴	۱۷۷	۴۹۰	۷۶	۷۸	۳۶	۱۶۱	دستگاه
مساحت قابل فروش	۳۱,۰۷۷	۴,۰۵۷	۱۶,۳۴	۱۰,۰۲۰	۶۲,۰۸۰	۶,۸۸۸	۶,۵۱۹	۳,۹۹۹	۱۳,۰۳۳	ترمیم
برآورد زمان تکمیل	۱۴۰/۰/۷/۳۰	۱۴۰/۱/۷/۳۰	۱۴۰/۱/۷/۳۰	۱۴۰/۰/۷/۳۰	۱۴۰/۰/۷/۳۰	۱۴۰/۰/۷/۳۰	۱۴۰/۰/۷/۳۰	۱۴۰/۰/۷/۳۰	۱۴۰/۰/۷/۳۰	تاریخ
برآورد باید تمهیل ساخت	۰,۳۹,۰,۴۰۶	۸۴,۳۹۱	۱,۱۱۰,۷۷۰	۱,۳۱۴,۴۰۴	۲۴,۷۷۲,۸۰۸	۱,۱۳۰,۷۴۲	۱,۰۵۰,۱۴۱	۱,۳۷۸,۳۲۰	۱,۰۵۰,۱۴۱	آخرین میان برآوردی ساخت
درصد تکمیل	۱	۱۰۰	۱۰۰	۰	۹	۹۳	۹۸	۲۰,۰۷۸	۲۰,۰۷۸	میلیون ریال

ج) افزایش برآورده مشارک ساخت پژوهه های افزایش هزینه های ساخت ناشی از تغییرات قیمت دستورده و مصالح ساخته ای تا مرحله تکمیل می باشد.

۱- اقلام تشکیل‌دهنده موارج ساخت - ادامه

سال مالی پنجمین ۱۴۰۲-۱۳۹۲

(ابلغ به میلیون ریال)

جمع	بودجه انتقالی (مسکونی)																		
۱,۴۰۱,۷۱۳۱																			
۱,۰۴۰,۸۵۰	۸,۷۶۳	۹,۱۶۰	۲۰,۷۰۸۶	۳۰,۱۳۵	۱۶۱۸۱	۱۸۱۱۹	۲۲,۱۱۲	۳۳,۶۰۸۴											
۱,۶۱۱,۳۶۰	۱۸,۸۰۵	۶,۰۰۳	۳۹,۰۵۶۷	۳۴,۰۵۶	۱۶۰۱۸	۱۹۰۹۱	۱۰۳,۸۸۳	۴۰,۰۵۹۰											
۲۱۶,۴۰۰	۳۲۴۶	۳,۳۰۳	۳۱۳,۸۴	۸,۸۶۷	۲,۵۳۱	۳,۱۷۰	۰	۶۰,۳۱۳											
۱۹۸,۷۳۶	۱۱۳	۱۶,۴۹۱	۴۰,۳۸۴	۷۲,۵۰۶	۸,۰۹۳	۱,۱۱۳	۸,۰۱	۴۴,۰۸۸											
۶۷,۱۱۰	۱۱۳	۸,۴۰۷	۴۷,۳۰۰	۲۲۰	۰	۷۳۷	۹,۴۳۳	۴۱۹											
۵۱,۳۸۶	۴۰۰	۰,۳۰۳	۱۳۲	۳۶,۳۸۷	۰	۲,۶۱۲	۱,۹۱۳	۴,۳۹۳											
۰,۱۳۵	۰	۰	۳۴,۸۶	۱۰۱	۰	۰	۰	۰,۰۶۸											
۳۱,۱۶۶	۳	۱۰۶	۹,۲۴۰	۱۷,۱۸۴	۰	۳	۳	۳۰۸											
۱۴۳,۰۹	۸۸۸	۷۳	۱,۱۷۱	۶۴۱	۹,۰۱۶	۷۶۱	۱۲۲	۱۳۷											
۳۴۴۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰											
۱۶۲,۸۳۲	۳۸۱۰	۳,۹۱۰	۴۸,۰۳۰	۳۹,۹۹۰	۲۱,۳۴۸	۱,۰۷۷	۴,۳۰	۶,۵۰											
۳۴۸,۷۲۸	۴۰۰,۷۷	۴۷,۰۵۳	۸۳,۶۱۶	۱,۱۳۳,۹۰	۱۳۹,۳۰۲	۳۹,۰۸۰	۵۰,۰۶۶	۱۹۸,۹۱۳	۹۳۶,۰۳۷										

* مبلغ ۳۴۸,۷۲۸ میلیون ریال مجموع مخارج ساخت شامل مخارج ساخت طی سال به مبلغ ۱۴۰,۰۷۳ میلیون ریال و مخارج ساخت طی سال به مبلغ ۱۱۱,۴۵۱ میلیون ریال به شرح پاداشت ۱۹۰۱-۱ ص باشد.

** سایر اطلاعات مرتبط به بروزه - ادامه

شتر	واحد اقدام‌گیری	واحد اقدام‌گیری	بودجه انتقالی (مسکونی)																
پاداشت			۱۹-۱-۱-۱	۱۹-۱-۱-۴	۱۹-۱-۱-۵	۱۹-۱-۱-۶	۱۹-۱-۱-۷	۱۹-۱-۱-۸	۱۹-۱-۱-۹	۱۹-۱-۱-۱۰	۱۹-۱-۱-۱۱	۱۹-۱-۱-۱۲	۱۹-۱-۱-۱۳	۱۹-۱-۱-۱۴	۱۹-۱-۱-۱۵	۱۹-۱-۱-۱۶	۱۹-۱-۱-۱۷	۱۹-۱-۱-۱۸	
تعداد واحدها			۴۱۰	۱۷۶	۴۱۰	۷۶	۷۶	۳۳	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	
متراژ قابل فروش			۳۱,۰۷۷	۴,۰۳۶	۱۰,۰۴۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	۶۲,۰۸۰	
برآورد زمان تکمیل			۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	۱۴۰,۷۱۰	
ابنین خاتمه باری ستد بروز			۸۳,۹۷۱	۱,۱۰۰,۷۳۶	۱,۳۳۳,۳۷۸	۱,۳۴۴,۴۱۴	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰	۱,۳۴۴,۴۸۰
برآورد بالاترین مخارج ساخت			۳۸۹,۴۴۸	۱۶,۱۹۶	۱۶,۱۹۶	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	۱۱,۷۴۳	
درصد تکمیل			۱	۱۰۰	۹۹	۳	۳	۳	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰

براساس قرارداد مشارکت منعقده با شهرداری زاهدان، ساخت بروزه تجارتی مسکونی بهای زمین و بروانه معادل درصد می باشد. با توجه به سیاست شرکت مبتنی بر فروش بروزه در دو فاز یک و دو، مشارکت پنج بلوک به عنوان مشارک فاز دو منتظر شده است. کلیه بلوک های فاز ۱ و ۳ بلوک از فاز ۲ تحویل خودداران شده است. بهای تمام شده هر مترا مربع از فاز یک و دو به تقریب مبالغ ۱۰۰ و ۱۰۰ میلیون ریال می باشد.

بروزه آنهایی از زمینی به مساحت ۱۰۰۰ مترمربع در محله تعجهز کارگاه می باشد. با توجه به مبالغ مالی موجود، اولیت مدیریت اجرای بروزه های مشارکتی می باشد و

شرکت قصد دارد برای ادامه عملیات از شرکت سازندۀ استفاده کند.

براساس قرارداد مشارکت منعقده در سال ۱۳۹۵ با شرکت همیاران سازندگی توسعه، ساخت بروزه ۶۴ واحدی مسکونی محیا ایندا به نسبت مساوی (سهم) شرکت ۳۰ واحد) در قبال اخذ هزینه های ساخت و اگذار شده لیکن به دلیل مشکلای تامین تقاضیک توسعه مشارکت کننده بروزه ۱۳۹۵ به عمل آمده فی مالین به تاریخ ۱۴۰۷۰۷۰۲ مقدار ۱۷۶ متر مربع (حدودا ۴ واحد) به سهم شرکت سماویه کذاری مسکن شمالشرق اضافه گردید و تاریخ ۱۴۰۷۰۳۱ بروزه مذکور در مراجح پایانی(۱) در حد پیشافت (بوده و بستاکاری شرکت بابت هزینه های ساخت به مبلغ ۱۳۴۳۷ میلیون ریال به شرح يادداشت ۱۴۰۷۰۳۱ می باشد. شایان ذکر است ممتاز کل زمین بروزه مذکور از شرکاء طبق اسناد رسمی پیش ۶۶۹ مترمربع می باشد.

براساس قرارداد مشارکت منعقده با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در اسفند سال ۱۳۹۷، ساخت بروزه ۱۱۷ واحدی مسکونی لاله (سهم) شرکت ۷۸ واحد) به این شرکت و اگذارشده که سهم الشرکه شرکت بیانی زمین و بروانه در مرحله خاکبرداری می باشد. بد دلیل تغیرات صورت گرفته در طرح تفصیلی منطقه ثامن مشهد، عملیات اجرایی بروزه متوقف شده بود لیکن با توجه به صورت جلسه موثر ۱۵۰۵۷۰۰۰ تعيين تکلیف بروزه، موافع شروع عملیات اجرایی رفع شده است با توجه به اینکه توقف عملیات اجرایی توسط شرکت عمران و مسکن سازان ثامن (مشارکت کننده) صورت گرفته، مدت زمان ساخت تاریخ ۱۴۰۳۰۵۰۱۳۱ تهدید گردیده است، ضمناً وقتی ماده ۷ قرارداد مشارکت زمان قطعی پایان قطعی توسعه کارگروه راهبری تعيين تکلیف خواهد شد با توجه به اینکه تأخیرات بوجود آمده از طرف شرکت عمران و مسکن سازان ثامن می باشد نیازی به ذخیره جرایم دیگر نمی باشد.

شرکت قرارداد مشارکت منعقده با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در اسفند سال ۱۳۹۷، ساخت بروزه ۱۱۱ واحدی مسکونی خلیل (سهم) شرکت ۷۶ واحد) به این

۱-۱-۱-۱-۵- یوساس قرارداد مشارکت منعقده با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در اسفند سال ۱۳۹۷، ساخت بروزه ۱۱۳۷ واحدی مسکونی خلیل (سهم) شرکت ۷۶ واحد) به این شرکت و اگذارشده که سهم الشرکه شرکت بیانی زمین و بروانه معادل ۳۱۱۸ درصد بوده و بروزه در مرحله تعجهز کارگاه می باشد. بد دلیل تغیرات صورت گرفته در طرح تفصیلی منطقه ثامن مشهد، عملیات اجرایی بروزه متوقف شده بود لیکن با توجه به صورت جلسه ۱۴۰۱۰۰۰ تعيين تکلیف بروزه، موافع شروع عملیات اجرایی رفع شده است با توجه به اینکه توقف عملیات اجرایی توسط شرکت عمران و مسکن سازان ثامن (مشارکت کننده) صورت گرفته، مدت زمان ساخت تاریخ ۱۴۰۳۰۵۰۱۳۱ تهدید گردیده است، ضمناً وقتی ماده ۷ قرارداد مشارکت زمان قطعی پایان قطعی توسعه کارگروه راهبری تعيين تکلیف خواهد شد با توجه به اینکه تأخیرات بوجود آمده از طرف شرکت عمران و مسکن سازان ثامن می باشد نیازی به ذخیره جرایم دیگر نمی باشد.

۱-۱-۱-۶- یوساس قرارداد مشارکت منعقده با سازمان بیانی بهره و موقفات انتظامی قدر رضوی ساخت بروزه ۸۶ واحدی مسکونی فردوسی با همراه شالی ۱۲۵.۰۰۰ مترمربع به این شرکت و اگذارشده که سهم الشرکه شرکت بیانی زمین و بروانه معادل ۵ درصد تعداد واحد سهم شرکت ۴۳۰ واحد) بوده و بروزه در مرحله گودبرداری می باشد. تاریخ تحویل واحدها باشد. شرکت از طریق استفاده از این راهی متنوع تمامی مالی شامل اوقاف مرابحه، مسکوک و ... و همچنین وگذاری واحدها تکمیل شده

۱۹-۲ - واحدهای ساخته ای آماده فروش

ردیف	نام واحد	تعداد	مساحت	متراز	تعداد	مساحت	متراز	تعداد	مساحت	متراز	تعداد	مساحت	متراز
۱	بلندی ریال	۵۳۰,۹۱	۲,۱۲۰	۲	بلندی ریال	۴۸,۷۴۲	۸	بلندی ریال	۴۶,۰۸۰	۱۳	بلندی ریال	۱۹,۵۰	۴-۱-۳
۲	بلندی ریال	۳۷۸,۴۲	۱۶۹	۸	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۴
۳	بلندی ریال	۴۹,۰۸۰	۱۳۵	۷	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۵
۴	بلندی ریال	۱۵,۷۵۰	۰	۰	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۶
۵	بلندی ریال	۴۶,۱۱۳	۰	۰	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۷
۶	بلندی ریال	۵۳۰	۰	۰	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۸
۷	بلندی ریال	۱۶,۵۶۶	۰	۰	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۹
۸	بلندی ریال	۲,۷۸۲	۵۵	۳	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۱۰
۹	بلندی ریال	۱,۹۴۷	۵۳۶	۳۷	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۱۱
۱۰	بلندی ریال	۵۳۰	۰	۰	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۱۲
۱۱	بلندی ریال	۱,۹۳۸	۵	۰	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۱۳
۱۲	بلندی ریال	۴۶	۰	۰	بلندی ریال	۴۶,۹	۶	بلندی ریال	۱۷۶	۲	بلندی ریال	۱۷۶	۴-۱-۱۴
۱۳	بلندی ریال	۱	۱۰	۱	بلندی ریال	۱۳۰	۱۰	بلندی ریال	۳۰,۰۳	۱۱	بلندی ریال	۱۳۰	۴-۱-۱۵
۱۴	بلندی ریال	۵,۰۵۶	۸۹	۰	بلندی ریال	۱۸۸,۷۱	۰	بلندی ریال	۱۸۸,۷۱	۰	بلندی ریال	۱۸۸,۷۱	۴-۱-۱۶

واحدهای ساخته ای خریداری شده:

بروشه بهارستان فاز (۱)
بروشه کوهنگی (تجاری)

بروشه نسیم - قزوین (مسکونی)
بروشه آیسلی (تجاری - مسکونی)

بروشه یاس زاهدان فاز ۳ (مسکونی)
بروشه آیسلی (تجاری مشترک)

بروشه تجاری غدیر (پارکینگ)
بروشه مسکونی، تجاری غدیر (پارکینگ)

بروشه مسکونی یالی زاهدان فاز (۱)
بروشه مسکونی کوهنگی (پارکینگ - اتباری)

بروشه مسکونی مدنس (پارکینگ)

واحدهای ساخته ای خریداری شده:

واحد ۳۴ بروشه باوان (باغ جنت اصفهان)
واحد ۳۴ بروشه باوان (باغ جنت اصفهان)

مجموعه ۹ واحدی بلوار سعاد

بروشه مسکونی آباسی

بروشه تجاری ابید

بروشه بام چالوس

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

۱۹-۲-۱- پروژه های مسکونی - تجاری آپاسای و نسیم طی سال مالی مورد گزارش از سرفصل املاک در جریان ساخت به سرفصل واحدهای ساختمانی آمده فروش منتقل گردیده است.

۱۹-۲-۲- سهم شرکت از واحدهای مذکور براساس قرارداد مشارکت منعقده با شرکت توسعه عمران امید شامل ۳۴/۵ درصد از تعداد و متراژ واحدها بوده و فروشن واحدها به شرح یادداشت ۱۶-۲-۴ صورت می پذیرد.

۱۹-۲-۳- افزایش ۱۷۴ متر مربع پارکینگ و انباری مربوط به واحدهای تجاری کوهستانی می باشد که بعد از اخذ سند رسمی بنا به نظر اداره ثبت از کاربری تجاری خارج و به کاربری انباری انتقال یافته است.

۱۹-۲-۴- مجموعه ۹ واحدی بلوار سجاد به صورت موقت به عنوان دفتر شرکت مورد بهره برداری قرار گرفته، لیکن شرکت قصد فروش مجموعه مذکور را دارد.

۱۹-۲-۵- واحدهای تجاری تکمیل شده که به فروش نرسیده اند در صورت وجود متقاضی به اجاره داده می شود. در حال حاضر تعداد دو واحد از پروژه امید به اجاره داده شده است.

۱۹-۲-۶- واحدهای ساختمانی آمده فروش به مبلغ ۴,۶۱۹,۴۷۵ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از حریق ، انفجار و ساعقه تحت پوشش بیمه بوده است .

۱۹-۲-۷- زمین پروژه آپاسای و نسیم فاز ۲ در قبال دریافت تسهیلات مالی دریافتی در وثیقه بانک مسکن می باشد.

۱۹-۳- سایر موجودی ها به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی
۱۶۲,۸۸۴	۳۳۸,۲۵۰	موجودی مصالح برقی و الکترونیکی
۱۴,۹۳۶	۱۰,۳۶۷	سایر(لوازم مصرفی، قطعات یدکی، ابزارآلات)
۲۶۲	۲۵۷	
۱۷۸,۰۸۲	۳۴۸,۸۷۴	

۱۹-۳-۱- موجودی های انبار تا مبلغ ۴۶۵,۳۱۰ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از حریق ، انفجار و ساعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است . لازم به ذکر است موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی شامل مبلغ ۱۲۸,۵۳۸ میلیون ریال انواع میلگرد و مصالح پای کار می باشد.

۱۹-۳-۲- افزایش موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی نسبت به سال مالی قبل عمدها ناشی از خرید اقلام مورد نیاز پروژه ها جهت تکمیل در سال مالی آتی به دلیل پیش بینی تورم قیمت ها می باشد.

۲۰- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	موجودی نزد بانک ها
۱۰۶,۲۴۷	۱۹۶,۲۳۸	موجودی نزد صندوق و تنخواه گردان ها
۷۶	۷۶	
۱۰۶,۳۲۳	۱۹۶,۳۱۴	

۲۰-۱- طی سال مالی مورد گزارش از محل سپرده های دیداری کوتاه مدت (حساب پشتیبان با نرخ سود ۶درصد سالیانه) مبلغ ۱,۱۲۲ میلیون ریال سود به شرح یادداشت ۱۰-۱ شناسایی شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

- ۲۱- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۶/۳۱ مبلغ ۱۱۰۰،۰۰۰ میلیون ریال، شامل ۱،۱۰۰ سهم یک هزار ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب

سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۱/۶/۳۱		۱۴۰۲/۶/۳۱		
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۵۲.۷۸	۵۸۰,۵۲۷,۹۵۸	۵۲.۳۲	۵۷۵,۵۶۹,۵۶۲	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)
.	.	۱.۳۹	۱۵,۳۱۷,۰۷۱	تامین سرمایه بانک مسکن-بازارگردان
۱	۱۱,۰۸۸,۱۶۷	۱.۰۱	۱۱,۰۷۲,۹۰۳	آقای ذکریا محمودی
۳.۳۳	۳۶,۶۱۸,۲۵۳	۰.۵۵	۶,۰۶۶,۸۶۹	شرکت گروه انرژی مهستان(سهامی عام)
۱.۹۵	۲۱,۳۹۵,۲۸۷	۰.۰۰	۱	آقای جهانگیر جهان منش
۱.۰۲	۱۱,۲۵۶,۵۰۶	۰.۰۰	۱	سرکار خانم جهان منش
۱	۱۱,۰۳۰,۴۳۱	۰	۱	آقای سهیل پارسا
۱.۰۳	۱۱,۲۹۶,۴۶۶	۰.۰۰	۱	خانم سالاری
۳۶	۴۱۶,۷۸۶,۹۳۲	۴۴.۷۲	۴۹۱,۹۷۳,۵۹۱	سایر سهامداران
۱۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

- ۲۱-۱- شرکت های مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن، سرمایه گذاری مسکن البرز، پویانوین پارس و پارس مسکن سامان اعضاء حقوقی هیأت مدیره می باشند که هریک دارای ۱۰۰۰ سهم و ثیقه نزد شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادر و تسویه وجوده بوده و اسمی آنها در سایر سهامداران درج گردیده است.

- ۲۱-۲- تعداد ۱۵۰,۳۱۷,۰۷۱ سهم از سهام شرکت در اختیار بازارگردان-شرکت تامین سرمایه بانک مسکن- می باشد.(به شرح یادداشت-۱)

- ۲۲- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ و اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه، مبلغ ۲۴۰,۳۵۰ میلیون ریال از سود قابل تخصیص به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد ماده یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۵ 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.

- ۲۳- سهام خزانه

۱۴۰۱/۶/۳۱		۱۴۰۲/۶/۳۱		
مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	
میلیون ریال	سهام	میلیون ریال	سهام	
۱۷,۲۲۳	۲,۷۷۸,۸۳۶	۷۲,۳۶۴	۲۲,۶۲۲,۸۱۱	مانده ابتدا سال مالی
۹۳,۸۵۶	۳۰,۹۷۷,۳۶۰	۰	۰	خرید طی سال مالی
(۳۸,۷۱۵)	(۱۱,۰۸۳,۳۸۵)	(۷۲,۳۶۴)	(۲۲,۶۲۲,۸۱۱)	فروش طی سال مالی
۷۲,۳۶۴	۲۲,۶۲۲,۸۱۱	۰	۰	مانده پایان سال مالی

- ۲۳-۱- طبق ماده ۲۸ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور، شرکت می تواند براساس میزان سهام شناور، تا سقف ۵ درصد (۱۰٪) از سهام خود را خریداری و تحت عنوان سهام خزانه در شرکت نگهداری کنند. خرید و فروش سهام خزانه طبق آینین نامه و دستورالعمل اجرایی خرید، نگهداری و عرضه سهام خزانه صورت می گیرد. شرکت نسبت به سهام خزانه، فاقد حق رای در مجتمع بوده و حق تقدم در خرید سهام جدید را ندارد و در زمان انحلال حق دریافت هیچ گونه دارایی ندارد. به سهام خزانه سودی تعلق نمی گیرد. لذا شرکت در سوابع قبل از اقدام به انعقاد قرارداد با بازارگردانی اکسپر سودا نموده است. از تعداد ۲۲,۶۲۲,۸۱۱ سهام خانه در ابتدای دوره تعداد ۱۱,۳۶۲,۸۲۷ سهم در ابتدای آذر ۱۴۰۱ و تعداد ۱۱,۱۵۹,۹۸۴ سهم باقیمانده در ابتدای اردیبهشت ۱۴۰۲ به فروش رسیده است. میانگین موزون تعداد سهام خزانه طی سال مالی ۸,۴۲۰,۴۶۲ سهم می باشد.

- ۲۳-۲- طی سال مالی سهام خزانه فروخته شده و با توجه به انعقاد قرارداد بازارگردانی سهام این شرکت فی مابین شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن و شرکت تامین سرمایه بانک مسکن و مکانیه انجام شده توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن، مبلغ ۱۱۴,۴۰۸ میلیون ریال(به شرح یادداشت-۶) معادل ۱۵,۳۱۷,۰۷۱ سهم در اختیار شرکت مذکور قرار گرفته و کلیه تعهدات بابت تامین منابع جهت بازارگردانی و هزینه های مربوطه و سود و زیان حاصله به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن منتقل شده و عملیات بازارگردانی توسط شرکت تامین سرمایه بانک مسکن-اشخاص وابسته انجام می پذیرد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

۲۴ - پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	بادداشت
-----------	-----------	---------

۲۴-۱ پرداختنی‌های کوتاه مدت:

تجاری:

۸,۹۲۶	۱,۱۳۶	اسناد پرداختنی
-------	-------	----------------

حساب‌های پرداختنی:

۱۴۳,۴۳۰	۱۱۲,۰۲۷	۲۴-۱-۱ سپرده حسن انجام کار و بیمه پیمانکاران
۶۴,۳۲۵	۵۱,۰۷۸	۲۴-۱-۲ پیمانکاران و مشاورین
۱۱۷,۰۰۵	۱۰,۲۱۶	۲۴-۱-۳ فروشنده‌گان مصالح
۴,۳۰۱	۲۱۷	۲۴-۱-۴ شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن-سهامدار و عضو هیأت مدیره
۹۴۶	۸۳۴	۲۴-۱-۵ سایر
۳۳۰,۰۰۷	۱۷۴,۳۷۲	
۳۳۸,۹۳۳	۱۷۵,۵۰۸	

سایر پرداختنی‌ها:

اسناد پرداختنی:

۰	۵۵,۰۰۰	۲۴-۱-۳ تأمین سرمایه بانک مسکن-اشخاص وابسته
۰	۲۳,۱۰۰	۲۴-۱-۴ بانک اقتصاد نوین
۰	۷۸,۱۰۰	۲۴-۱-۵
۰	(۷۸,۱۰۰)	۲۴-۱-۶ تهاتر اسناد پرداختنی به طرفیت پیش پرداخت‌ها (بادداشت ۱۸-۵)
۰	*	۲۴-۱-۷

حساب‌های پرداختنی:

۱۱,۸۰۶	۱,۶۷۵	۲۴-۱-۸ اشخاص وابسته-گروه
۷۴,۹۴۹	۶۹,۰۱۵	۲۴-۱-۹ دارندگان حق تقدیم استفاده نشده
۰	۷۴,۳۳۵	۲۴-۱-۱۰ بانک تجارت
۰	۱۳,۴۳۷	۲۴-۱-۱۱ شرکت همیاران سازندگی و توسعه
۵,۶۷۰	۵,۶۲۰	۲۴-۱-۱۲ ودیعه واحدهای استیجاری
۰	۳,۵۳۰	۲۴-۱-۱۳ شرکت توسعه و عمران امید
۲۶,۲۱۲	۴۶,۰۸۹	۲۴-۱-۱۴ سایر
۱۱۸,۶۳۷	۲۱۴,۲۰۱	
۴۵۷,۵۷۰	۳۸۹,۷۰۹	

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱-۱-۲-۴- از تمامی صورت وضعیت های پیمانکاران مطابق قرارداد سپرده بیمه و حسن انجام کار کسر و پس از ارائه صورت وضعیت قطعی و گواهی مقاصل حساب ماده ۳۸ه تأمین اجتماعی آزاد می گردد

۲-۴-۱-۲- عمدها مربوط به شرکت شهر و گسترش ایرانیان و شرکت تولیکا به مبالغ ۶,۹۴۰ و ۸,۹۵۳ میلیون ریال می باشد.

۲-۴-۱-۳- اسناد پرداختنی به شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن با بت قرارداد بازارگردانی انتشار اوراق مرابحه به شرح بادداشت ۴-۲۵-۳ می باشد.

۲-۴-۱-۴- بدھی به اشخاص وابسته- گروه به شرح زیر است:

		(مبالغ به میلیون ریال)
۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰,۹۶۲	۰	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره
۸۳۱	۱,۶۶۲	شرکت - پویان نوین پارس عضو هیأت مدیره با بت خدمات حسابرسی داخلی
۱۳	۱۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال - گروه
۱۱,۸۰۶	۱,۶۷۵	

۲-۴-۱-۵- در سال مالی ۱۴۰۰ مبلغ ۲۸۶,۷۳۰ میلیون ریال وجود ناشی از فروش حق تقدیم استفاده نشده به حساب شرکت واریز شده و اطلاعیه ای در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۹ از طریق سامانه کدال منتشر و از دارندگان حق تقدیم استفاده نشده درخواست شد تا نسبت به ارسال مشخصات حساب جهت واریز وجه اقدام نمایند. تاریخ ۱۴۰۲/۶/۳۱ مبلغ ۲۷۷,۲۱۵ میلیون ریال از مطالبات منکور به حساب تمامی افرادی که شماره حساب خود را اعلام نموده اند واریز شده است. مبلغ ۶۹,۵۱۵ میلیون ریال مانده فوق، وجود حاصل از فروش حق تقدیم استفاده نشده افرادی می باشد که شماره حساب خود را اعلام ننموده اند.

۲-۴-۱-۶- مبلغ مذکور با بت خرید میلگرد از طریق اعتبار اسناد داخلی- ریالی از شرکت صنایع و معادن رضوی می باشد.

۲-۴-۱-۷- براساس توافق صورت گرفته با شرکت همیاران سازندگی و توسعه، مقرر شده است عملیات احداث پروژه توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق صورت پذیرد و ماهانه صورت مخارج ارسال و توسط شریک تسویه گردد. مبلغ مذکور مربوط به مانده بستانکاری شریک از بت عملیات اجرایی پروژه در تاریخ ۱۴۰۲/۶/۳۱ می باشد.

۲-۴-۲- پرداختنی های بلند مدت:

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	بادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۰	۱۱۰,۰۰۰	۲-۴-۱-۳	غیر تجاری:
۰	۳۸,۱۰۰		تأمین سرمایه بانک مسکن
۰	۱۴۸,۱۰۰		بانک اقتصاد نوین
۰	(۱۴۸,۱۰۰)		تهاصر اسناد پرداختنی به طرفیت پیش پرداخت ها (بادداشت ۵-۱۸)
۰	۰		

۲-۴-۲-۱- سر رسید اسناد پرداختنی بلند مدت از تاریخ ۱۴۰۳/۷/۱ الی ۱۴۰۵/۱/۱ می باشد.

۲- به تفکیک نیخ سود و کارمزد:

میلیون ریال

一九四九年

一九八九年
二月廿九日

一、五八九、一四九

١٤٠٣ سـ ٦٣٠٢ مـ ١٤٠٣

גנום וריאנטים

卷之三

110

ج

二三二二二二二二二二

卷之三

تاریخ اسلام

میلات پرداخت شده است.

۲۷۰ - سرمهیه - پیغمبر - مکار

میلیون ریال در قالب ضمادات نامه بانکی

(واعی) تسهیلات مالی مذکور برای ۷

رت هر سه ماه یکبار به دارندگان اورا

بازار گردانی توسعه شرکت
مبلخ ۰۰ شده منتصراً اوراق سود سبل و مبلخ

ج - یہ تدقیک زمان بندی پرداخت یا احتساب سود و کارمزد سال های آتی:

د - به تفکیک نوع ویقه:

طی سال مالی پرداخت شده است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲ شهریور

- ۴۵-۵- تغییرات حاصل از جریان‌های نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی‌های تامین مالی (تسهیلات مالی) به شرح زیر است.

(مبالغ به میلیون ریال)

۱,۴۷۸,۲۱۳	مانده در ۱۴۰۰/۷/۱
۵۰۰,۹۰۰	دریافت‌های نقدی
۲۲۸,۷۰۴	سود و کارمزد و جرائم
(۶۶۹,۰۹۳)	پرداخت‌های نقدی بابت اصل
(۸۰,۷۳۱)	پرداخت‌های نقدی بابت سود
۱,۴۵۷,۹۹۳	مانده در ۱۴۰۱/۶/۳۱
۱,۵۰۸,۹۳۵	دریافت‌های نقدی
۳۶۵,۵۷۰	سود و کارمزد و جرائم
(۴۹۶,۳۰۹)	پرداخت‌های نقدی بابت اصل
(۲۶۸,۳۳۹)	پرداخت‌های نقدی بابت سود
۲,۵۶۷,۸۵۰	مانده در ۱۴۰۲/۶/۳۱

- ۴۶- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

مانده در ابتدای سال مالی	پرداخت شده طی سال	ذخیره تأمین شده	مانده در پایان سال مالی
۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۵,۴۲۴	۴۲,۴۷۱		
(۱,۴۷۸)	(۶,۷۹۰)		
۱۸,۵۲۵	۲۷,۲۷۵	۲۶-۲	
۴۲,۴۷۱	۶۲,۹۵۶		

- ۴۶-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان به مبلغ ۲۷,۲۷۵ میلیون ریال در سرفصل پروژه‌های در جریان تکمیل به شرح بادداشت-۱ و مبلغ ۱۶,۱۶۷ میلیون ریال در سرفصل هزینه‌های فروش، اداری و عمومی به شرح بادداشت-۷ طبق رویه مندرج در بادداشت-۳-۱۰ به حساب منظور گردیده است. طی سال مالی ۱۳ نفر استخدام و ۷ نفر بازنیسته شده است.

- ۴۶-۲- فروش ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان ناشی از افزایش حقوق طبق قانون کار و مصوبه هیات مدیره و همچنین افزایش تعداد و جایگزینی برستل می‌باشد.

- ۴۷- مالیات پرداختنی

- ۴۷-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی (شامل مانده حساب ذخیره و اسناد پرداختنی) به قرار زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	
۱۱,۳۰۳	۴۴,۲۲۲	مانده در ابتدای سال مالی
۲,۹۱۹	۴,۶۸۰	ذخیره مالیات عملکرد سال مالی
۳۰,۰۰۰	۷۹,۸۹۷	تعديل ذخیره مالیات عملکرد سال‌های مالی قبل
۴۴,۲۲۲	۱۲۸,۷۹۹	

مبالغ به می‌سازیم و ریال (مالیات) ۱۰٪

مبلغ ۳۷-۴-۳ مالیات عدیکرد سال مالی متنبی به ۱۳۹۷/۰۶/۰۱ تا ۱۳۹۸/۰۵/۰۱ میلادی بر طبق بروک تشخیصی به شماره ۱۱۵۷۸۱۳۳۹۷۷۶ مبلغ ۳۷-۴-۳ مالیات عدیکرد و نقل و انتقال املاک (موضوع ماد ۵۷ و ۵۸) به ترتیب به میلادی پرداخت گردید. در موعد مقرر توسط شرکت ملی میراث و ارثه مالیاتی، مبلغ ۳۷-۴-۳ میلیون ریال، در مدت ۱۵۰ روز از تاریخ پرداخت شرکت ملی میراث و ارثه مالیاتی کنار گذاشته است.

کاره امور مالیاتی . نماین تائین ذشته هه مالیات تا مبلغ ۴۱۳۲۹ میلیون ریال در موعد مقرر توسعه شرکت اخراج اتفاق شده، لیکن تئیجه آن تا حال حاضر مشخص نگردیده است.

شده است.

و بر این ماده ۱۵ قانون مالیات طبق مصطلحه معتبر است که مورد اعتراض قرار گرفته
لذا باید پایت آنها در حسابها متنظر شده است.

۴-۷-۹-۷- جمع مبالغ پرداختی و پاداشی شرکت در پایان سال مورد گوارانی بالغ ۵۴۶ میلیون ریال کمتر از مجموع برگهای تنشیشی یا قطعی مالیاتی صادره توسعه اداره امور مالیاتی موپول است که مورد اعتراض قرار گرفته

۷-۶-۴-۳- مطالعه پیشخواهی ماده ۲ اینجاست که این مطالعه معمول موقرات م موضوع ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد بلکه برخواست اینها که در پیش آنها در سال مالی یارود گزارش صورت میدهد قبل از اینها

فروق اذکر صادر شده، نذیره هایاتی از این پایت بینی نشده است. لذا مالیاتی بود آمد قانون مالیاتی مستقیم بتوان اساس ماده ۶۸ قانون مالیاتی مستقیم از اینها معمولی آنها درسال فروض واحدها و پرداخت در هر ماه مطالعه ازرس شناسایی شود. مالیاتی بود آمد حاصل از فعالیت های شرکت نزیر باشد ظرف گرفتن معوقت مالیاتی در این پایت در حساب ها گذاف برگ تنشیشی صادره بتوان این را خواهد نمود.

٨٦١٧٦	٨١٣٠	ماليات بوداختي ويرادختي ماليات تنتoxicants اقتصادي	مازاد مورد مطالبه اداره امور مالیاتي
-------	------	---	--------------------------------------

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
بادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور ۱۴۰۳

- ۲۷-۳ - صورت تطبیق هزینه مالیات بر درآمد دوره جاری و حاصل ضرب سود حسابداری در نرخ(های) مالیات قابل اعمال به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱
۲۳۶,۷۳۰	۸۱۹,۹۲۲
۵۹,۱۸۳	۲۰۴,۹۸۱
(۳,۹۵۱)	(۲۸۱)
۰	(۴۰,۹۴۰)
۴,۶۴۲	(۷۹,۱۸۳)
۶۹۱	۸۴,۰۷۷

سود حسابداری قبل از مالیات

هزینه مالیات بر درآمد با نرخ مالیات ۲۵درصد

اثر درآمدهای معاف از مالیات:

فعالیت سود سپرده بانکی

معافیت ماده ۱۴۳ قانون مالیات های مستقیم

مالیات مقطوع درآمد ساخت املاک

- ۲۸ - سود سهام پرداختنی

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	(مبالغ به میلیون ریال)
۰	۲۸۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱
۱۴,۰۳۵	۲۸۴	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱
۳۵,۷۰۴	۲۷۰,۴۶	سال های مالی قبل از ۱۴۰۰/۶/۳۱
۴۹,۷۳۹	۲۷۵,۶۱۹	

۱۴۰۱/۶/۳۱

۱۴۰۰/۶/۳۱

۱۴۰۰/۶/۳۱

- ۲۸-۱ - گردش حساب فوق شامل احتساب مبلغ ۴۰.۲۸۶ میلیون ریال سود نقدی مصوب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۸ و پرداخت مبلغ ۶۲.۴۰۶ میلیون ریال سود سهام طی سال مالی می باشد.

- ۲۸-۲ - سود تقسیمی هر سهم مصوب مجمع عمومی عادی سال منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ مبلغ ۳۷ ریال (سال قبل مبلغ ۳۵ ریال) است

- ۲۸-۳ - سود سهام سال های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۶/۳۱ از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادر پرداخت شده و مبلغ مانده مربوط به اشخاصی است که در سامانه سجام ثبت نام ننموده اند.

- ۲۹ - پیش دریافت ها

۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	بادداشت
۴۱,۶۸۷	۰	خریداران واحدهای پروژه بهارستان - فاز(۲)
۲۲,۰۱۵	۰	خریداران واحدهای پروژه محیا
۱۳,۳۶۰	۲۴۷	خریداران واحدهای پروژه نسیم (۲)
۷۷,۰۶۲	۲۴۷	۲۹-۱
۲۴۹	۱,۲۶۹	پیش دریافت فروش مصالح ساختمانی و اجاره واحدها
۷۷,۳۱۱	۱,۵۱۶	
(۹,۱۶۷)	(۲۴۷)	۱۶-۱-۱ تهاتر پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاري گوتاه ددت - خریداران واحدهای پروژه ها
(۴۳,۲۲۸)	۰	۱۶-۱-۲ تهاتر پیش دریافت ها به طرفیت حساب های دریافتی تجاري - خریداران واحدهای پروژه ها
(۲۴,۶۶۷)	۰	۱۶-۲ تهاتر پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاري بلند ددت - خریداران واحدهای پروژه ها
۲۴۹	۱,۲۶۹	

- ۲۹-۱ - 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 و اگذاری که تحت سرفصل حساب ها و اسناد دریافتی تجاري به طرفیت پیش دریافت ها در تاریخ صورت وضعیت مالی درصورت های مالی انعکاس یافته، تهاتر گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

۳۰- تجدید طبقه بنده

۳۰-۱ به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اطلاعات مقایسه ای مربوط در صورت های مالی اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضبا صورت های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

۳۰-۱-۱ اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی سال ۱۴۰۱

صورت وضعیت مالی	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	تسهیلات مالی جاری	طبق صورت های مالی	تجدید طبقه بنده	(مبالغ به میلیون ریال)
			۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به
۷۵۷,۵۹	۷۲۲,۰۵۹	(۲۵,۰۰۰)	۷۲۲,۰۵۹	(۲۵,۰۰۰)	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
(۱,۴۳۴,۲۵۰)	(۱,۴۰۹,۲۵۰)	۲۵,۰۰۰	(۱,۴۳۴,۲۵۰)	۲۵,۰۰۰	

۳۱- نقد مصرف شده در عملیات

تعدادیلات	سود خالص	یادداشت	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	(مبالغ به میلیون ریال)
	۷۳۵,۳۴۵	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۲۰۳,۸۱۱
هزینه مالیات بر درآمد		۲۷-۳	۸۴,۵۷۷	۳۲,۹۱۹	
هزینه های مالی		۹	۲۱,۵۲۴	۲۷,۰۵۶	
افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان		۲۶	۲۰,۴۸۵	۱۷,۰۴۷	
استهلاک دارایی های غیرجاری		۱۴ و ۱۲	۷,۵۲۴	۲,۷۷۰	
سود حاصل از سپرده های سرمایه گذاری بانکی و سایر اوراق بهادار		۱۰	(۱,۱۲۳)	(۳,۹۵۱)	
جمع تعدادیلات			۱۳۳,۰۰۸	۷۵,۸۴۱	
(افزایش) دریافتی های عملیاتی			(۳۸۲,۰۸۴)	(۴۲,۸۸۸)	
کاهش (افزایش) موجودی املاک و سایر موجودی ها			(۸۶۰,۰۷۹)	(۳۰۴,۹۸۶)	
(افزایش) کاهش پیش پرداخت ها			(۲۲۸,۸۸۰)	۱۹,۳۴۸	
(کاهش) پرداختی های عملیاتی			(۶۷,۸۶۰)	۴۸,۲۷۰	
افزایش پیش دریافت های عملیاتی			۱,۰۲۰	(۱,۶۵۰)	
افزایش زمین نگهداری شده جهت ساخت املاک			(۱۴۲)	*	
نقد مصرف شده در عملیات			(۶۶۹,۶۷۲)	(۲,۲۵۴)	

۳۱-۱- معاملات غیرنقدی طی سال به شرح زیر است:

تهران واحد با شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	(مبالغ به میلیون ریال)
*	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۳۹۹,۰۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲ شهریور

۳۲- مدیریت سرمایه و ریسک‌ها

۳۲-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می‌کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه‌سازی تعادل بدھی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدھی و حقوق مالکانه تشکیل می‌شود. استراتژی کلی شرکت از سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمل شده از خارج از شرکت نیست.

کمیته مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی می‌کند. به عنوان بخشی ازین بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسک‌های مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مدنظر قرار می‌دهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۵%-۲۰٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدھی به سرمایه تعیین شده است. نسبت اهرمی در ۱۴۰۲/۶/۳۱ با نرخ ۱۷۷ درصد بالاتر از محدوده هدف بوده و شرکت در نظر دارد با تحقق دارد با افزایش بینی شده و کسب سود و تسويه بدھی ها نسبت به تأمین هدف نسبت اهرمی اقدام نماید. افزایش نسبت مذکور ناشی از دریافت تسهیلات و افزایش بدھی های شرکت می‌باشد.

۳۲-۱-۱- نسبت اهرمی

(مبالغ به میلیون ریال)

نسبت اهرمی در پایان سال مالی به شرح زیر است:

جمع بدھی‌ها	نسبت خالص بدھی به حقوق مالکانه (درصد)	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۲,۰۵۲,۲۴۴	۳,۱۷۸,۲۰۲	۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱
(۱۰۶,۳۲۳)	(۱۹۶,۳۱۴)		
۱,۹۴۵,۹۲۱	۲,۹۸۱,۸۸۸		
۱,۵۲۶,۵۶۶	۲,۳۳۶,۰۳۳		
۱۲۷	۱۲۸		

۳۲-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته مدیریت ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و نظارت و مدیریت ریسک‌های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش‌های ریسک داخلی که آسیب‌پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسک‌ها تجزیه و تحلیل می‌کند، ارائه می‌کند. این ریسک‌ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک سایر قیمت‌ها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می‌باشد. کمیته مدیریت ریسک شرکت که بر ریسک‌ها و سیاست‌های اجرا شده نظارت می‌کند تا آسیب‌پذیری از ریسک‌ها را کاهش دهد، به صورت فعلی به هیات مدیره گزارش می‌دهد.

شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات این ریسک‌ها از طریق تنوع بخشی به منابع تأمین مالی و روش‌های فروش محصولات است. رعایت سیاست‌ها و محدودیت‌های آسیب‌پذیری، توسط حسابرسان داخلی به طور مستمر بررسی می‌شود.

۳۲-۳- ریسک بازار

فعالیت‌های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک‌های مالی تغییرات در نرخ‌های مبادله ارزی قرار می‌دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب‌پذیری از ریسک ارزی موارد زیر را به کار می‌گیرد:

الف) آسیب‌پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت اندازه گیری می‌شود. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، تأثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ‌های ارز در طی سال را ارزیابی می‌کند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می‌کند و به شرکت در ارزیابی آسیب‌پذیری از ریسک‌های بازار کمک می‌کند.

ب) هیچگونه تغییری در آسیب‌پذیری شرکت از ریسک‌های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک‌ها، رخ نداده است.

۳۲-۳-۱- ریسک سایر قیمت‌ها

شرکت در معرض ریسک‌های قیمت اوراق بهادر مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادر مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادر مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای اهداف استراتژیک نگهداری می‌شود. شرکت به طور فعال این سرمایه‌گذاری‌ها را مبادله نمی‌کند. همچنین شرکت سایر سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادر مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می‌کند.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

- ۳۲-۴ مدیریت ریسک اعتباری

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

تمرکز ریسک اعتباری مرتبط با سایر طرف‌های قرارداد از ۵ درصد ناخالص دارایی‌های پولی، در هر زمانی در طول سال، تجاوز نمی‌کند.

(مبالغ به میلیون ریال)

نام مشتری	میزان کل مطالبات	میزان مطالبات سررسید شده	میزان مطالبات
خریداران واحدها	۹۱۸,۶۱۸	۱۰,۹۱۵	
سایر	۲۳۸,۶۸۵	۱۲,۴۸۹	
جمع	۱,۱۵۷,۳۰۳	۲۳,۴۰۴	

- ۳۲-۴-۱ با توجه به اینکه مطالبات بابت فروش واحدهای ساخته شده بوده و انتقال سند منوط به تسویه حساب کامل می‌باشد. نیاز به ذخیره کاهش ارزش ندارد.

- ۳۲-۵ مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظرارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سرورسید دارایی‌ها و بدھی‌های مالی، مدیریت می‌کند. خرید اوراق با درآمد ثابت در جهت اجرای سیاست‌های مدیریت ریسک نقدینگی شرکت بوده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال ۱۴۰۲	جاری	بلندمدت	جمع
پرداختنی‌های تجاری	۳۸۹,۷۰۹	۰	۳۸۹,۷۰۹
تسهیلات مالی	۱,۲۸۸,۱۴۳	۱,۲۷۹,۷۰۷	۲,۵۶۷,۸۵۰
مالیات پرداختنی	۱۲۸,۷۹۹	۰	۱۲۸,۷۹۹
سود سهام پرداختنی	۲۷,۶۱۹	۰	۲۷,۶۱۹
جمع	۱,۸۳۴,۲۷۰	۱,۲۷۹,۷۰۷	۳,۱۱۳,۹۷۷

(مالیات یا میلیون ریال)

۳-۳۳- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

۱۵۰۶-۱۵۱۱ مالی در سال های اول و دوم این سلطنت شد. با تغییر حکومت بر مامولات حقیقت فتوت با اعیانی مذکوره است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳۴- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

۱- بدهی های موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ صورت وضعیت مالی شامل ارائه یک فقره چک جهت تصمین تسهیلات دریافت شده توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران(سهامی عام)-همگروه به مبلغ ۸۸,۰۰۰ میلیون ریال به بانک اقتصاد نوین می باشد.

۲- سازمان تأمین اجتماعی جهت سال مالی منتهی به ۳۱/۶/۱۳۹۶ اقدام به صدور برگ مطالبه بیمه به مبلغ ۵,۸۷۷ میلیون ریال نموده، که با اعتراض شرکت به دیوان عدالت اداری دستور توقف عملیات اجرایی و رسیدگی مجدد به پرونده صادر گرده است. نتیجه نهایی اعتراض تا تاریخ این گزارش مشخص نشده است.

۳- سازمان امور مالیاتی پس از رسیدگی مالیات و عوارض ارزش افزوده سال های ۱۳۹۶، ۱۳۹۷ و ۱۴۰۰ اقدام به صدور برگ مطالبه مالیات و عوارض ارزش افزوده مجموعاً به مبلغ ۱۷۱ میلیون ریال نموده که با اعتراض شرکت موضوع در هیأت حل اختلاف مالیاتی مطرح گردیده که گزارش اجرای قرار کارشناسی برای سال های ۱۳۹۷ و ۱۴۰۰ به نفع شرکت صادر شده، لیکن نتیجه قطعی رأی هیأت حل اختلاف مالیاتی تاکنون مشخص نشده و در جریان می باشد. در خصوص سال مالی ۱۴۰۰ نیز تاکنون گزارش اجرای قرار کارشناسی صادر نشده است.

۴- شرکت فاقد دارایی های احتمالی در تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد.

۵- شرکت فاقد هرگونه تعهدات سرمایه ای در تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد.

۳۵- رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

رویدادهایی که از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی نبوده باشد، رخ نداده است

۳۶- سود سهام پیشنهادی

پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، مبلغ ۷۳,۹۷۴ میلیون ریال (مبلغ ۶۷ ریال برای هر سهم با احتساب سرمایه ۱,۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال) است.