گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق (سهامی عام)

گزارش حسابرسی صورت‌های مالی

اظهارنظر

۱- صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق (سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۵ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

به نظر این سازمان، صورت‌های مالی یاد شده، وضعیت مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، 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 شمال‌شرق (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 مبنای اظهارنظر، کافی و مناسب است.

مسائل عمده حسابرسی

۳- منظور از مسائل عمده حسابرسی، مسائلی است که به قضاوت حرفه‌ای حسابرس، در حسابرسی صورت‌های مالی سال جاری، دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت‌های مالی به عنوان یک مجموعه واحد، و به منظور اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی،

مورد توجه قرار گرفته‌اند و اظهارنظر جداگانه‌ای نسبت به این مسائل ارائه نمی‌شود. مسائل زیر به عنوان مسائل عمده حسابرسی که در گزارش حسابرس اطلاع رسانی می‌شود، تعیین شده‌اند.

مسائل عمده حسابرسی	نحوه برخورد حسابرس
شناخت درآمد و اندازه‌گیری ذخیره زیان پروژه‌های بلندمدت: برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴، شرکت درآمد واحدهای ساختمانی تکمیل شده و درجریان ساخت را به مبلغ ۷۰۸ میلیارد ریال شناسایی کرده‌است. درآمد شرکت طبق الزامات استاندارد حسابداری ۲۹ فعالیتهای ساخت املاک، به شرح یادداشت توضیحی ۱-۲-۳ در یک دوره زمانی شناسایی می‌شود و ماهیت آن، با توجه به قضاوت‌های مهمی که در برآورد درصد پیشرفت کار وجود دارد، پیچیده است. شرکت درآمد را به میزان پیشرفت کار که براساس نسبت مخارج انجام شده و برآورد پروژه تا تکمیل آن در تاریخ صورت وضعیت مالی به مخارج واقعی تعیین می‌شود، شناسایی می‌کند. شناخت درآمد به برآوردهای مربوط به پیش‌بینی درآمد و مخارج کل ساخت متکی است. این برآوردها، توسط مدیریت به صورت دوره‌ای بررسی می‌شود. در انجام این کار، لازم است مدیریت در ارزیابی خود نسبت به ارزشیابی تغییرات ساخت و همچنین کامل بودن و صحت مخارج پیش‌بینی شده برای تکمیل و توانایی تحویل ساخت در بازه‌های زمانی تعیین شده طبق شرایط پروژه، قضاوت کند. مبالغ نهایی ساخت به طور بالقوه	روش‌های حسابرسی برای شناخت درآمد و اندازه‌گیری ذخیره زیان پروژه‌های بلندمدت، شامل موارد زیر بوده اما محدود به این موارد نیست: • مناسب بودن رویه حسابداری شرکت برای شناخت درآمد حاصل از فعالیت‌های ساخت املاک مطابق با استاندارد حسابداری ۲۹ ارزیابی شده‌است. • طراحی و اجرای کنترل‌های اصلی مربوط به شناخت درآمدها و سود پیمان، ارزیابی و اثربخشی کارکرد این کنترل‌ها آزمون شده است. • مناسب بودن مبلغ شناسایی شده به عنوان درآمد با ارزیابی ماهیت قضاوت‌های اصلی مدیریت در تعیین درآمد و مخارج پیش‌بینی شده ساخت آزمون شده تا با اجرای روش‌های زیر، حسابداری روش درصد پیشرفت کار ارزیابی شود: - بررسی شرایط ساخت. - ارزیابی شناسایی تعهدات اجرای ساخت. - بررسی مناسب بودن ارزیابی مدیریت از ایفای تعهدات و در نتیجه شناخت

می‌تواند تحت تاثیر عوامل مختلف قرار گیـرد و نتایج متفـاوتی را بـه دنبـال داشـته باشـد. تغییر در این قضاوت‌ها و برآوردهای مرتبط با پیشرفت ساخت می‌توانـد بـه تعـدیل‌های بـا اهمیتی در درآمد منجر شود.

با توجـه بـه ایـن عوامـل، شـناخت درآمـد و ذخیره زیان‌های ناشـی از سـاخت بـه عنـوان مسائل عمده حسابرسـی در حسابرسـی سـال مورد گزارش تعیین شده‌است.

درآمـد بـا اسـتفاده از روش درصـد پیشرفت کار.

- بررسی مفروضات بکـار رفتـه در تعیـین درآمد پیش‌بینی شده و مخارج تکمیل کار.

• ارزیابی کافی و مناسب بودن اطلاعات افشا شـده در خصـوص درآمـد سـاخت مطابق با استانداردهای حسابداری.

تاکید بر مطلب خاص

٤- ابهام نسبت به پیامدهای آتی دعاوی حقوقی

توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به یادداشت توضـیحی۲-۱۸ جلـب می‌نمایـد کـه در آن، ابهام مربوط به دعوای حقوقی بانک دی مربوط به برداشت مبلغ ۱۶۲ میلیارد ریال بابت خسارت تأخیر تادیه عدم پرداخت سـود سـهام بانـک دی در سـال هـای ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ و هـم چنـین نیم عشر دولتی از حساب بانکی شرکت براساس مکاتبه شعبه ۵ دادگـاه اجـرای احکـام مشـهد توصیف شده است. در این خصوص شرکت نسبت به برداشت مبلغ مزبور اعتراض و اقدام حقوقی نموده و که نتیجه آن منوط به صدور رای نهایی دادگاه می‌باشد. مفاد این بند، بر اظهارنظر این سازمان تاثیری نداشته است.

٥- ابهام در خصوص پیشرفت پروژه فردوسی

به شرح یادداشت توضیحی ۴-۱-۱-۲۰، شرکت جهت ساخت پروژه ۸۴۰ واحـدی مسـکونی در میدان فردوسی شهرستان مشهد، اقدام به مشارکت با سازمان بهره‌وری موقوفات آسـتان قـدس رضوی نموده که سهم‌الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل۵۰ درصـد (تعـداد ۴۲۰ واحـد) می‌باشد. شرکت جهت تأمین مالی از طریـق انتشـار مبلـغ ۱،۰۰۰ میلیـارد ریـال اوراق مرابحـه به شرح یادداشت توضیحی ۳-۲۴ اقدام نموده است. با توجه به پیشرفت انـدک پـروژه در سـال مورد گزارش به میزان ۷ درصد و توقف عملیات اجرایی برخی بخـش هـا، دسـتیابی بـه اهـداف تعیین شده مستلزم اتخـاذ راه‌کارهـای مناسـب جهـت تـأمین مـالی می‌باشـد. مفـاد ایـن بنـد براظهارنظر این سازمان تاثیری نداشته است.

سایر اطلاعات

۶- مسئولیت سایر اطلاعات با هیئت مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این سازمان نسبت به صورت‌های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این سازمان نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند.

مسئولیت این سازمان، مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت‌های با اهمیت بین سایر اطلاعات و صورت‌های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی، و یا مواردی است که به نظر می‌رسد تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی‌که این سازمان، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند. در این خصوص، مطلب قابل گزارشی وجود ندارد.

مسئولیت‌های هیئت مدیره در قبال صورت‌های مالی

۷- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت‌های مالی طبق استانداردهای‌حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورت‌های‌مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده هیئت مدیره است.

در تهیه صورت‌های مالی، هیئت‌مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای 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

۸- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت 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 بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی بااهمیت تلقی می‌شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان 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 بااهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می شود. 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 تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت 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 افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.

- برمبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط شرکت و وجود یا نبود ابهامی بااهمیت 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 بااهمیت 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 تعدیل 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 صورت‌های‌مالی، شامل موارد افشا و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های‌مالی، به گونه‌ای در صورت‌های‌مالی 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 بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.

به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و در موارد مقتضی، تدابیر ایمن‌ساز مربوط به اطلاع آنها می‌رسد.

از بین موضوعات اطلاع‌رسانی‌شده به ارکان راهبری،آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت‌های مالی دوره جاری دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می‌روند مشخص می‌شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می‌شوند، مگر اینکه

طبق قوانین یا مقررات افشای آن مسائل منع شده باشد یا هنگامی‌کـه در شـرایط بسـیار نـادر، سازمان به این نتیجه برسدکه مسـائل مـذکور نبایـد درگـزارش حسـابرس اطلاع‌رسـانی شـود زیرا به‌طور معقول انتظارمی‌رود پیامدهای نامطلوب اطلاع رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از آن باشد.

همچنین این سازمان به عنوان بازرس قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایـت الزامـات قـانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شـرکت و نیـز سـایر مـوارد لازم را بـه مجمـع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر وظایف بازرس قانونی

۹- پیگیری های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴ آذر ۱۴۰۳ در خصوص موارد مندرج در بندهای ۵، ۲-۱۲و ۳-۱۲ این گزارش و همچنین عـدم اجـرای کامـل قرارداد منعقد شده با آقایان امیر و حسین حفار مهریزی مربوط به تحویل بتن و مصالح سـنگی (حدود۲۴ درصد انجام شده) به نتیجه نرسیده است.

۱۰-معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳۲، بـه عنـوان کلیـه معـاملات مشـمول مـاده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شـرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معـاملات مذکـور مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجـوز از هیئـت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی‌گیری رعایت شده است. مضافاً نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۱-گزارش هیئت مدیره در باره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصـلاحیه قـانون تجارت و ماده ۴۹ اساسنامه، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظـیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرارگرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج درگزارش مـذکور بـا اسـناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۲-ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چک لیست های ابلاغ شده آن سازمان به شرح زیر رعایت نشده است.

ردیف	نام دستورالعمل و شماره ماده	موارد عدم رعایت
	دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان:	
۱۲-۱	ماده ۱۳	افشای فوری اطلاعات در خصوص تغییر خریدار زمین پروژه آناهیتا و معاوضه انجام شده با شرکت بتن‌ساز تربت.
	دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران:	
۱۲-۲	**ماده ۵**	پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی ظرف مهلت قانونی و طبق برنامه اعلام شده (موضوع ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت و تبصره ۲ ماده ۱۸ اساسنامه).
	دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات اشخاص وابسته:	
۱۲-۳	ماده ۱۳	افشای اطلاعات (ظرف ۴۸ ساعت) در مورد موضوع، مبلغ و قیمت منصفانه معامله، طرفین و تاریخ انجام معامله در خصوص معاملات با سایر اشخاص وابسته مازاد بر ۵ درصد دارایی ناشر.

ردیف	نام دستورالعمل و شماره ماده	موارد عدم رعایت
	دستورالعمل حاکمیت شرکتی:	
۱۲-۴	تبصره ۳ ماده ۷	افشای معاملات با اشخاص وابسته طبق "دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات با اشخاص وابسته ناشران بورسی".

۵ آذر ۱۴۰۴

سازمان حسابرسی

امیر صفاریان **احسان ایزدپناهی**