گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

به انضمام صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

سازمان حسابرسی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	(۱) تا (۸)
صورت های مالی	۱ تا ۴۵

سازمان حسابرسی

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. مسـائل زیـر به عنوان مسائل عمده حسابرسی که در گزارش حسابرس اطلاع رسانی می‌شود، تعیین شده‌اند.

مسائل عمده حسابرسی

شناخت درآمـد و انـدازه‌گیری ذخیـره زیـان پروژه‌های بلندمدت:

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴، شرکت درآمد واحـدهای سـاختمانی تکمیـل شـده و درجریـان سـاخت را بـه مبلـغ ۷۰۸ میلیارد ریال شناسایی کرده‌است.

درآمـد شـرکت طبـق الزامـات اسـتاندارد حسابداری ۲۹ فعالیتهای ساخت املاک، بـه شرح یادداشت توضیحی ۱-۲-۳ در یک دوره زمانی شناسایی می‌شود و ماهیت آن، با توجه به قضاوت‌های مهمـی کـه در بـرآورد درصـد پیشرفت کار وجود دارد، پیچیده است.

شرکت درآمد را به میزان پیشـرفت کـار کـه براساس نسبت مخارج انجـام شـده و بـرآورد پروژه تا تکمیل آن در تاریخ صورت وضـعیت مـالی بـه مخـارج واقعـی تعیـین می‌شـود، شناسـایی می‌کند.

شـناخت درآمـد بـه برآوردهـای مربـوط بـه پیش‌بینی درآمد و مخارج کل ساخت متکـی اسـت. این برآوردها، توسط مدیریت به صورت دوره‌ای بررسـی می‌شـود. در انجـام ایـن کـار، لازم است مدیریت در ارزیابی خود نسبت بـه ارزشیابی تغییرات ساخت و همچنـین کامـل بودن و صحت مخارج پیش‌بینـی شـده بـرای تکمیل و توانایی تحویل سـاخت در بازه‌هـای زمانی تعیین شده طبق شرایط پروژه، قضاوت کنـد. مبـالغ نهـایی سـاخت بـه طـور بـالقوه

نحوه برخورد حسابرس

روش‌هـای حسابرسـی بـرای شـناخت درآمـد و انـدازه‌گیری ذخیـره زیـان پروژه‌های بلندمدت، شـامل مـوارد زیـر بوده اما محدود به این موارد نیست:

• مناسب بودن رویه حسابداری شـرکت بـرای شـناخت درآمـد حاصـل از فعالیت‌های سـاخت امـلاک مطـابق بـا اسـتاندارد حسـابداری ۲۹ ارزیـابی شـده‌است.

• طراحـی و اجـرای کنترل‌هـای اصـلی مربـوط بـه شـناخت درآمـدها و سـود پیمان، ارزیابی و اثربخشی کـارکرد ایـن کنترل‌ها آزمون شده است.

• مناسب بودن مبلغ شناسایی شده بـه عنـوان درآمـد بـا ارزیـابی ماهیـت قضاوت‌های اصـلی مـدیریت در تعیـین درآمد و مخارج پیش‌بینی شده سـاخت آزمون شده تا با اجرای روش‌هـای زیـر، حسابداری روش درصـد پیشـرفت کـار ارزیابی شود:

- بررسی شرایط ساخت.

- ارزیابی شناسایی تعهدات اجرای ساخت.

- بررسی مناسب بودن ارزیابی مدیریت از ایفای تعهـدات و در نتیجـه شـناخت

سازمان حسابرسی
گزارش

می‌تواند تحت تاثیر عوامل مختلف قرار گیرد و نتایج متفاوتی را به دنبال داشته باشد. تغییر در این قضاوت‌ها و برآوردهای مرتبط با پیشرفت ساخت می‌تواند به تعدیل‌های با اهمیتی در درآمد منجر شود.

با توجه به این عوامل، شناخت درآمد و ذخیره زیان‌های ناشی از ساخت به عنوان مسائل عمده حسابرسی در حسابرسی سال مورد گزارش تعیین شده‌است.

درآمد با استفاده از روش درصد پیشرفت کار.

- بررسی مفروضات بکار رفته در تعیین درآمد پیش‌بینی شده و مخارج تکمیل کار.

• ارزیابی کافی و مناسب بودن اطلاعات افشا شده در خصوص درآمد ساخت مطابق با استانداردهای حسابداری.

تاکید بر مطلب خاص

٤- ابهام نسبت به پیامدهای آتی دعاوی حقوقی

توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به یادداشت توضیحی۲-۱۸ جلب می‌نماید که در آن، ابهام مربوط به دعوای حقوقی بانک دی مربوط به برداشت مبلغ ۱۶۲ میلیارد ریال بابت خسارت تأخیر تادیه عدم پرداخت سود سهام بانک دی در سال های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ و هم چنین نیم عشر دولتی از حساب بانکی شرکت براساس مکاتبه شعبه ۵ دادگاه اجرای احکام مشهد 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 واحدی مسکونی در میدان فردوسی شهرستان مشهد، اقدام به مشارکت با سازمان بهره‌وری موقوفات آستان قدس رضوی نموده که سهم‌الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل ۵۰ درصد (تعداد ۴۲۰ واحد) می‌باشد. شرکت جهت تأمین مالی از طریق انتشار مبلغ ۱،۰۰۰ میلیارد ریال اوراق مرابحه به شرح یادداشت توضیحی ۳-۲۴ اقدام نموده است. با توجه به پیشرفت اندک پروژه در سال مورد گزارش به میزان ۷ درصد و توقف عملیات اجرایی برخی بخش ها، دستیابی به اهداف تعیین شده مستلزم اتخاذ راه‌کارهای مناسب جهت تأمین مالی می‌باشد. مفاد این بند براظهارنظر این سازمان تاثیری نداشته است.

سازمان حسابرسی
گزارش

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

سازمان حسابرسی
گزارش

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

سازمان حسابرسی
گزارش

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 اسـت.

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.

سازمان حسابرسی
گزارش

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:	
۱-۱۲	ماده ۱۳	افشای فوری اطلاعات در خصوص تعییر خریدار زمین پروژه آناهیتا و معاوضه انجام شده با شرکت بتن‌ساز تربت.
	دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران:	
۲-۱۲	**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:	
۳-۱۲	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.

سازمان حسابرسی
گزارش

ردیف	نام دستورالعمل و شماره ماده	موارد عدم رعایت
	دستورالعمل حاکمیت شرکتی:	
۱۲-۴	تبصره ۳ ماده ۷	افشای معاملات بـا اشـخاص وابسـته طبـق "دسـتورالعمل الزامـات افشـای اطلاعـات و تصویب معاملات با اشخاص وابسته ناشـران بورسی".

۵ آذر ۱۴۰۴

سـازمان حسابرسی

امیر صفاریان **احسان ایزدپناهی**

سازمان حسابرسی

شرکت سرمایه گذاری
مسکن شمال شرق
سهامی عام شماره ثبت ۳۶۷۱۵

شماره : ۸۹۳-۰۴/ص/۰۰۲
تاریخ : ۱۴۰۴/۰۹/۰۴
پیوست : دارد

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام
به پیوست، صورت‌های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

	شماره صفحه
• صورت سود و زیان	۲
• صورت وضعیت مالی	۳
• صورت تغییرات در حقوق مالکانه	۴
• صورت جریان های نقدی	۵
• یادداشت های توضیحی صورتهای مالی	۶-۴۵

صورت‌های مالی طبق *استانداردهای حسابداری* تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۴ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضای هیأت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
شرکت پویانوین پارس	مهدی جهانی	رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	
شرکت مهندسین مشاورسرمایه گذاری مسکن	مجید توتونچی	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل	
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	احمد هادی زاده	عضو هیأت مدیره(غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	محمدرضا مهردوست	عضو هیأت مدیره(غیر موظف)	
شرکت پارس مسکن سامان	مجید لگزیان	عضو هیأت مدیره(غیر موظف)	

سازمان حسابرسی
گزارش

آدرس جدید: مشهد- بین سجاد ۱۲ و ۱۴ پلاک ۲۷۰ کدپستی: ۹۱۸۶۹۹۳۸۶۷
آدرس: مشهد، نبش کوهسنگی ۱۵ مجتمع تجاری کوهسنگی، ط ۲
کدپستی: ۹۱۷۶۷۷۴۴۴۸ صندوق پستی: ۵۱۴ - ۹۱۷۳۵
تلفن: ۳۸۰۸۳ (۰۵۱) www.smaskan.com
نمابر: ۰۵۱ ۳۸ ۰۸۳ ۰۰۰ شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱شهریور۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۵	۳,۸۴۴,۷۰۰	۱,۷۴۳,۶۵۳
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۶	(۱,۳۴۵,۵۰۰)	(۷۶۸,۳۲۲)
سود ناخالص		۲,۴۹۹,۲۰۰	۹۷۵,۳۳۱
هزینه های فروش . اداری وعمومی	۷	(۲۰۳,۷۸۶)	(۱۸۴,۷۰۳)
سایر درآمدها	۸	۱۷,۹۵۲	۱۶,۴۸۵
سایر هزینه ها	۹	(۹۵,۹۸۳)	۰
سود عملیاتی		۲,۲۱۷,۳۸۳	۸۰۷,۱۱۳
هزینه های مالی	۱۰	(۶۰۶,۲۳۸)	(۵۳,۶۷۲)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۱۱	۹۶,۲۸۳	۳,۲۵۹
سود قبل از مالیات		۱,۷۰۷,۴۲۸	۷۵۶,۷۰۰
هزینه مالیات بر درآمد	۳-۲۷	(۲,۸۰۹)	(۲۱,۳۱۲)
سود خالص		۱,۷۰۴,۶۱۹	۷۳۵,۳۸۸
سودپایه هر سهم :			
عملیاتی - ریال		۲,۰۱۳	۷۱۴
غیرعملیاتی - ریال		(۴۶۴)	(۴۶)
سود پایه هرسهم - ریال	۱۲	۱,۵۴۹	۶۶۸

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

سازمان حسابرسی
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
دارایی ها			
دارایی های غیر جاری			
دارایی های ثابت مشهود	۱۳	۵۷,۷۳۰	۷۱,۶۰۵
زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۴	۱۰۴,۳۷۹	۶۹,۵۷۳
دارایی های نامشهود	۱۵	۲۹۱	۳۵۹
سرمایه گذاری های بلند مدت	۱۶	۶۰۹	۱,۶۰۹
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۷	۰	۶۰۰
سایر دارایی ها	۱۸	۱۶۴,۷۸۷	۲,۱۱۰
جمع دارایی های غیرجاری		۳۲۷,۷۹۶	۱۴۵,۸۵۶
دارایی های جاری			
پیش پرداخت ها	۱۹	۲۶۱,۱۹۶	۳۱۶,۸۴۹
موجودی املاک	۲۰	۹,۲۹۹,۵۰۴	۶,۳۴۳,۹۲۳
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۷	۱,۳۰۷,۹۲۴	۱,۵۵۳,۵۴۴
موجودی نقد	۲۱	۷۱,۴۹۸	۱۰۸,۰۶۴
جمع دارایی های جاری		۱۰,۹۴۰,۱۲۲	۸,۳۲۲,۳۸۰
جمع دارایی ها		۱۱,۲۶۷,۹۱۸	۸,۴۶۸,۲۳۶
حقوق مالکانه و بدهی ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۲۲	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۳	۱۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰
سود انباشته		۳,۳۴۴,۹۴۰	۱,۷۱۴,۰۲۱
جمع حقوق مالکانه		۴,۵۵۴,۹۴۰	۲,۹۲۴,۰۲۱
بدهی ها			
بدهی های غیر جاری			
تسهیلات مالی	۲۴	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۳,۸۷۹
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۵	۱۲۴,۰۳۲	۹۰,۴۴۳
جمع بدهی های غیرجاری		۱,۱۲۴,۰۳۲	۱,۱۹۴,۳۲۲
بدهی های جاری			
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۲۶	۸۷۱,۰۰۲	۶۴۶,۳۷۵
مالیات پرداختنی	۲۷	۱۵۲,۹۲۰	۱۵۰,۱۱۱
سود سهام پرداختنی	۲۸	۵۷,۵۲۹	۱۶۴,۶۴۸
تسهیلات مالی	۲۴	۳,۴۵۱,۸۰۶	۳,۳۸۷,۴۰۳
پیش دریافت ها	۲۹	۱,۰۵۵,۶۸۹	۱,۳۵۶
جمع بدهی های جاری		۵,۵۸۸,۹۴۶	۴,۳۴۹,۸۹۳
جمع بدهی ها		۶,۷۱۲,۹۷۸	۵,۵۴۴,۲۱۵
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها		۱۱,۲۶۷,۹۱۸	۸,۴۶۸,۲۳۶

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

سازمان حسابرسی
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۱شهریور۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سرمایه	اندوخته قانونی	سود انباشته	سهام خزانه	جمع کل
مانده در ۱۴۰۲/۷/۱		۱,۱۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰	۱,۱۲۶,۰۳۳	(۱۱۴,۴۰۸)	۲,۲۳۱,۶۲۵
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۳						
سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال ۱۴۰۳		۰	۰	۷۳۵,۳۸۸	۰	۷۳۵,۳۸۸
سود سهام مصوب		۰	۰	(۱۴۷,۴۰۰)	۰	(۱۴۷,۴۰۰)
فروش سهام خزانه	۱۷-۱-۶	۰	۰	۰	۱۱۴,۴۰۸	۱۱۴,۴۰۸
مانده در ۱۴۰۳/۶/۳۱		۱,۱۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰	۱,۷۱۴,۰۲۱	۰	۲,۹۲۴,۰۲۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۴						
سود خالص سال ۱۴۰۳		۰	۰	۱,۷۰۴,۶۱۹	۰	۱,۷۰۴,۶۱۹
سود سهام مصوب	۲۸-۱	۰	۰	(۷۳,۷۰۰)	۰	(۷۳,۷۰۰)
مانده در ۱۴۰۴/۶/۳۱		۱,۱۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰	۳,۳۴۴,۹۴۰	۰	۴,۵۵۴,۹۴۰

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت جریان‌های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی			
نقد حاصل از(مصرف شده در) عملیات	۳۰	۹۳۴,۸۰۰	(۱,۲۲۸,۵۰۵)
جریان خالص ورود(خروج) نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی		۹۳۴,۸۰۰	(۱,۲۲۸,۵۰۵)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری			
دریافت های ناشی از فروش داراییهای ثابت مشهود	۱۳-۶	۷۶,۰۸۰	۰
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	۱۳	(۳,۹۸۲)	(۴۶,۸۰۵)
پرداخت نقدی برای خرید املاک	۱۴-۱	(۹۹۸)	(۱,۴۶۴)
دریافت های نقدی حاصل از سود سهام و سایر سرمایه گذاری ها	۱۱	۲,۴۱۸	۳,۲۵۹
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری		۷۳,۵۱۸	(۴۵,۰۱۰)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی		۱,۰۰۸,۳۱۸	(۱,۲۷۳,۵۱۵)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی			
دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات	۲۴-۴	۰	۱,۸۰۰,۰۰۰
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	۲۴-۴	(۵۷۱,۱۰۶)	(۲۳۸,۲۱۴)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	۲۴-۴	(۳۱۲,۹۵۹)	(۲۲۸,۵۰۴)
پرداخت نقدی بابت سود اوراق مرابحه	۲۴-۴	(۱۸۰,۰۰۰)	(۱۸۰,۰۰۰)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	۲۸-۲	(۱۸۰,۸۱۹)	(۱۰,۳۷۱)
دریافت وجه از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۲۶-۱-۳-۱	۳۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
پرداخت وجه به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۲۶-۱-۳-۱	(۱۰۰,۰۰۰)	۰
دریافت وجه از شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس		۰	۱۲,۳۵۴
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی		(۱,۰۴۴,۸۸۴)	۱,۱۸۵,۲۶۵
خالص کاهش در موجودی نقد		(۳۶,۵۶۶)	(۸۸,۲۵۰)
مانده موجودی نقد در ابتدای سال مالی		۱۰۸,۰۶۴	۱۹۶,۳۱۴
مانده موجودی نقد در پایان سال مالی		۷۱,۴۹۸	۱۰۸,۰۶۴
معاملات غیر نقدی	۳۰-۱	۳۳,۸۰۸	۰

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱-تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق به شناسه ملی ۱۰۳۸۰٤۲۱۲٤٤ در تاریخ ۱۳۸٤/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده وطی شماره ۲٦۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/٤/۵ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسیده است. شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/٤/۱۲ 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 با نماد بورسی "تشرق" و متعاقباً در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵در بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق جزء شرکت های فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) وابسته به بانک مسکن می باشد.نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، بلوار سجاد، بین سجاد ۱۲ و ۱٤ ، پلاک ۲۷۰ و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است .

۱-۲- فعالیت های اصلی

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

الف- موضوع اصلی

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

ب - موضوعات فرعی

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

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

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

قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام پروژه های ساختمانی به صورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا امانی .

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

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

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

فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم .

واگذاری واحدها ، ساختمانها و تأسیسات احداثی متعلق به شرکت به صورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک ویا به هر طریق دیگر .

هرنوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری به طور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.

هرگونه فعالیت اقتصادی و تجاری که به طور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با امورشرکت باشد .

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

به طور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم وضروری باشد .

فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش، اجرای پروژه های ساخت املاک(پروژه نارنج) و مشارکتی (پروژه های لاله(آلاله)،خلیل(آلاگل) و فردوسی) بوده است.

۳-۱- کارکنان

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

	۱٤۰٤/٦/۳۱	۱٤۰۳/٦/۳۱
	نفر	نفر
کارکنان دائم	۰	۱
کارکنان قراردادی	٥٤	٥٤
	٥٤	٥٥

۱-۳-۱- طی سال مالی پنج نفر استخدام و شش نفر بازنشسته شده است.

۲ - بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده

۱-۲- آثار احتمالی آتی بااهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدیدنظر شده مصوب که هنوز لازم‌الاجرا نیستند، به شرح ذیل است :

استاندارد حسابداری شماره۴۳ درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان که الزامات آن در مورد کلیه صورت های مالی که دوره مالی آنها از ۱٤۰٤/۱/۱ و بعد از آن شروع می شود، لازم الاجراست. هدف این استاندارد تعیین اصولی برای گزارش اطلاعات مفید به استفاده کنندگان صورت های مالی درباره ماهیت، مبلغ، زمانبندی و عدم اطمینان درآمدعملیاتی و جریان های نقدی حاصل از قرارداد با یک مشتری است. برای دستیابی به این هدف شرکت باید درآمد عملیاتی را به گونه ای شناسایی کند که بیانگر انتقال کالاها یا خدمات تعهد شده به مشتریان به مبلغ مابه ازایی باشد که واحد تجاری انتظار دارد در قبال آن کالاها یا خدمات نسبت به آن محق باشد. الزامات شناخت و اندازه گیری این استاندارد، در مورد سایر درآمدهای کسب شده در روال فعالیت های عادی از جمله سایر درآمدهای غیرعملیاتی نیز کاربرد دارد.آثار استاندارد مزبور بر صورت های مالی در دست بررسی است.

۳ - اهم رویه های حسابداری

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

صورتهای مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲-۳- درآمدهای عملیاتی

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

۲-۲-۳- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله 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.

۳-۳- مخارج تأمین مالی

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

۲-۳-۳- مخارج تأمین مالی پروژه های درجریان ساخت درصورت احراز شرایط زیر محاسبه و به حساب آنها منظور می گردد:

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

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

۴-۳- دارایی های ثابت مشهود

۱-۴-۳- دارایی های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود . مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود ، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود ، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۲-۴-۳- استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی‌های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخ ها و روش های جدول زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین الات	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 و۶ و ۱۰ ساله و ۱۰ و ۱۲ درصد	خط مستقیم/ نزولی

۱-۲-۴-۳- برای دارایی‌های ثابتی‌که طی‌ماه تحصیل می شود ومورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود . در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر(به استثناء ساختمان و تأسیسات ساختمانی) پس از امادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی بیش از ۶ ماه متوالی 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.

۳-۵- زمین نگهداری‌شده 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 فعالیت های ساخت روی آن انجام شود، در طبقه دارایی های غیرجاری قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می‌یابد.

۳-۶- دارایی های نامشهود

۳-۶-۱- دارایی های نامشهود ، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود.

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

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

۳-۶-۳- حق امتیاز استفاده از خدمات عمومی به دلیل عمر مفید نامعین مستهلک نمی شود.

۳-۷- زیان کاهش ارزش دارایی ها

۳-۷-۱- 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 بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد.

۳-۷-۲- 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.

۳-۷-۳- مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است 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 برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می‌باشد.

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

۳-۷-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید -حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم‌شناسایی 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.

۳-۸- موجودی املاک

۳-۸-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۳-۸-۱-۱- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت‌های ساخت قابل‌انتساب است یا بتوان آن را بر مبنایی منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد.

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

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

۳-۸-۱-٤- سایر مخارج مشترک به نسبت مخارج انجام شده برای هر پروژه طی سال به پروژه‌هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می‌رود منتفع شوند، تخصیص می‌یابد.

۳-۸-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل‌انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته‌شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می‌شود.

۳-۸-۱-٦- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام‌شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » هر یک از واحدها اندازه‌گیری می‌شود.

۳-۸-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل‌شده یا خریداری‌شده، به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» هر یک از واحدها منعکس می‌شود

۳-۹- سایر موجودی‌ها

سایر موجودی‌ها شامل موجودی مصالح ساختمانی و قطعات و لوازم یدکی به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» گروه های اقلام مشابه ارزشیابی می‌شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه‌التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود. بهای تمام شده موجودی‌ها با بکارگیری روش میانگین موزون متحرک تعیین می‌شود.

۳-۱۰- ذخایر

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتا قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند 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 گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد.

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

۳-۱۰-۱ - ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۱۱-۳- سرمایه گذاری ها

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

۱۲-۳- سهام خزانه

۱-۱۲-۳- 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.

۲-۱۲-۳- 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.

۳-۱۲-۳- در تاریخ گزارشگری، مانده بدهکار در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می‌شود. مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود (زیان) انباشته، 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) انباشته منتقل می‌شود.

٤-۱۲-۳- 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

۱-۱۳-۳- هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می شوند، 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 می شوند

مطابق تبصره ۲ ماده ٦ آیین نامه اجرایی ماده(۷۷) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۹٤ که در تاریخ ۱۳۹٦/۳/۲۰ به تصویب هیأت وزیران رسیده ، در صورتیکه پروانه ساختمانی پروژه ها تا پایان سال ۱۳۹٤ صادر شده باشد مشمول مقررات موضوع ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد. لذا با توجه به اینکه پروانه ساختمانی کلیه پروژه هایی که فروش آنها در سال مالی مورد گزارش محقق شده قبل از تاریخ فوق الذکر صادر شده ، ذخیره مالیاتی از این بابت پیش بینی نشده است. لذا مالیات بردرآمد عملیات اصلی شرکت که ساخت املاک می باشد بر اساس ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم و بر اساس ارزش معاملاتی آنها درسال فروش واحدها ابراز و پرداخت و در هنگام انتقال سند قطعی مالیات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی می شود. مالیات بردرآمد حاصل از سایر فعالیت های شرکت نیز با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم محاسبه می گردد.

۲-۱۳-۳- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، براساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی ها و بدهی ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می شود.

در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات درآینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می شود. چنین کاهشی، در صورتی برگشت داده می شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

۳-۱۳-۳- تهاتر دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری

شرکت دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری را تنها در صورتی تهاتر می کند که الف) حق قانونی برای تهاتر مبالغ شناسایی شده داشته باشد و ب) قصد تسویه بر مبنای خالص، یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

٤-۱۳-۳- مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی می شود، به استثنای زمانی که آن ها مربوط به اقلامی باشند که در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند،که در این خصوص، مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شود.

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

۱-٤- قضاوت‌ها در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۱-۱-٤- 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 شرکت های گروه انجام شده است.

۲-٤- قضاوت مربوط به برآوردها

مدیریت جهت برآورد بهای تمام شده کل پروژه ها با در نظر گرفتن مخارج واقعی انجام شده و تعیین بخش های باقی مانده جهت تکمیل و پیش بینی مخارج آتی بر اساس تورم مورد انتظار هر بخش نسبت به بروزرسانی برآورد بهای تمام شده در طی و پایان سال مالی اقدام می نماید. مضافاً شرکت در خصوص واحدهای فروش رفته پس از تحویل به خریداران هیچ گونه تعهدی نداشته و لذا ذخیره ای در این خصوص در حساب ها منظور نمی گردد.

۵- درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳
فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۵-۱	۶۷۵,۳۷۶	۱,۷۴۳,۶۵۳
فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت	۵-۲	۳۲,۵۲۴	۰
فروش زمین	۵-۳	۳,۱۳۶,۸۰۰	۰
		۳,۸۴۴,۷۰۰	۱,۷۴۳,۶۵۳

۵-۱- فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴			سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳		
		تعداد واحد	متراژ مترمربع	مبلغ میلیون ریال	تعداد واحد	متراژ مترمربع	مبلغ میلیون ریال
واحدهای ساختمانی تکمیل شده:							
پروژه امید - تجاری	۵-۱-۲	۱	۶۷	۳۳,۳۰۰	۴	۱۴۲	۸۱۱۷۰
پروژه محیا مسکونی		۰	۰	۰	۲	۷۵	۷۸,۴۷۲
پروژه کوهسنگی - پارکینگ		۰	۰	۰	۱	۱۲	۳,۲۵۰
پروژه بهارستان فاز (۱)		۲	۱۶۳	۳۶,۳۵۰	۱۳	۱,۰۲۳	۲۰۴,۷۶۰
پروژه بهارستان فاز (۲)	۵-۱-۲	۲	۱۴۵	۲۰,۸۱۷	۳۲	۲,۶۲۸	۵۳۴,۵۹۱
پروژه مسکونی آپاسای		۰	۰	۰	۷	۶۱۹	۳۹۵,۵۰۰
پروژه مسکونی نسیم فاز (۲)		۰	۰	۰	۲	۱۸۱	۳۶,۳۲۷
پروژه تجاری مدرس - پارکینگ		۰	۰	۰	۲	۲۴	۱,۸۸۰
پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۱		۱	۸۸	۱۹,۸۰۹	۲	۱۷۶	۲۵,۸۰۰
		۶	۴۶۳	۱۱۰,۲۷۶	۶۵	۴,۸۸۰	۱,۲۶۱,۷۵۰
واحدهای ساختمانی خریداری شده:							
پروژه مسکونی آپاسای		۰	۰	۰	۱	۱۰۸	۵۱,۰۰۰
پروژه مسکونی رویال پارک نیم		۱	۸۸	۳۴,۱۰۰	۰	۰	۰
پروژه مسکونی باوان اصفهان	۵-۱-۳	۲	۴۳۴	۵۳۱,۰۰۰	۰	۰	۰
پروژه محیا مسکونی		۰	۰	۰	۷	۴۵۶	۲۷۸,۵۸۳
پروژه مسکونی ستاره کیش		۰	۰	۰	۱	۱۰۶	۱۲۶,۰۰۰
پروژه تجاری امید		۰	۰	۰	۱	۲۶	۲۶,۲۲۰
		۳	۵۲۲	۵۶۵,۱۰۰	۱۰	۶۹۶	۴۸۱,۹۰۳
		۹	۹۸۵	۶۷۵,۳۷۶	۷۵	۵,۵۷۶	۱,۷۴۳,۶۵۳

۵-۱-۱ شرایط واگذاری 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 . کاهش فروش نسبت به سال قبل ناشی از کاهش تعداد و متراژواحدهای فروش رفته طی سال جاری می‌باشد.

۵-۱-۲ یک واحد مسکونی به متراژ۸۴ متر مربع از واحدهای واگذار شده از پروژه بهارستان فاز۲ به مبلغ ۷.۸۱۷ میلیون ریال و یک باب مغازه به متراژ۶۷متر مربع از واحدهای واگذار شده از پروژه تجاری امید به مبلغ ۳۳.۳۰۰ میلیون ریال در سال مالی مورد گزارش مربوط به تهاتر واحد با پیمانکاران به نرخ زمان انعقاد قرارداد(سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۲) بوده است. همچنین در طی سال مالی یک واحد مسکونی به متراژ۶۱ متر مربع از واحدهای واگذار شده از پروژه بهارستان فاز۲ به مبلغ ۱۳.۰۰۰ میلیون ریال به صورت نقدی به فروش رسیده است.

۵-۱-۳ طی سال مالی شرکت اقدام به فروش ۲ واحد از پروژه مسکونی باوان اصفهان به متراژ۴۳۴ متر مربع و به مبلغ کارشناسی ۵۳۱.۰۰۰ میلیون ریال به شرکت بتن سار تربت از طریق تهاتر با یک دستگاه ساختمان با کاربری تجاری (به مساحت عرصه ۶۳۳ متر مربع و زیربنای کل ۱.۴۲۹ متر مربع) در بلوار قرنی به مبلغ کارشناسی۸۷۰.۰۰۰ میلیون ریال نموده است. مابه تفاوت تهاتر مذکور با مطالبات این شرکت به شرح یادداشت ۱۷-۱-۲ تسویه شده است.

۵-۲- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

مبالغ به میلیون ریال

	انباشته تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴			انباشته تا پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴			سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳		
	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد ساخت	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد ساخت	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد ساخت	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد ساخت
	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
ساخت املاک:												
پروژه مسکونی نارنج	۱,۰۸۴,۱۱۸	۳	۳۲,۵۲۴	۰		۰	۱,۰۸۴,۱۱۸	۳	۳۲,۵۲۴	۰		۰
	۱,۰۸۴,۱۱۸		۳۲,۵۲۴	۰		۰	۱,۰۸۴,۱۱۸		۳۲,۵۲۴	۰		۰

۵-۲-۱- درآمد املاک طبق رویه های مندرج در یادداشت های ۱-۲-۳ الی ۳-۲-۳ محاسبه گردیده است.

۵-۲-۲- درآمد مذکور ناشی از واگذاری ۱,۸۸۱ متر مربع از پروژه مسکونی نارنج به مبلغ ۱,۰۸۴,۱۱۸ میلیون ریال به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد که با توجه به دریافت کل ثمن معامله طبق استاندارد حسابداری ۲۹ درآمد آن شناسایی شده است.

۵-۲-۳- درصد تکمیل ساخت املاک فروش رفته به شرح یادداشت ۱-۱-۲۰ می باشد.

۵-۳- درآمد فروش زمین

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳
فروش زمین آناهیتا	۵-۳-۱	۳,۱۳۶,۸۰۰	۰

۵-۳-۱- براساس مزایده عمومی برگزار شده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۷ و بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری زمین پروژه آناهیتا به متراژ ۹,۶۹۹ مترمربع به شرکت تعاونی آبشار شمال شرق به مبلغ ۲,۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال واگذار شده است. لیکن به دلیل عدم توانایی خریدار در پرداخت ثمن معامله و طی الحاقیه به تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۶ به مبلغ ۳,۱۳۶,۸۰۰ میلیون ریال، ۱,۰۱۵,۰۰۰ میلیون ریال نقد و مابقی طی ۱۲ماه) به آقای سید مهدی موسوی و خانم بی بی فاطمه اعظم موسویان (به نائبد شرکت تعاونی آبشار شمالشرق رسیده) واگذار گردیده است. تا پایان سال مالی مورد گزارش مبلغ ۲,۷۸۵,۰۰۰ میلیون ریال از بهای زمین دریافت شده است.

۵-۴- متراژ قابل‌فروش و فروش‌رفته پروژه های در جریان ساخت و تکمیل شده به شرح زیر می باشد:

	قابل فروش	تا ابتدای سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	فروش رفته سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	باقیمانده
پروژه های در جریان ساخت:	متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع
پروژه مسکونی آلاله(لاله)	۶,۲۰۹	۰	۰	۰	۶,۲۰۹
پروژه مسکونی نارنج	۵,۱۰۸	۰	(۱,۸۸۱)	(۱,۸۸۱)	۳,۲۲۷
پروژه مسکونی آلاگل(خلیل)	۵,۲۵۲	۰	۰	۰	۵,۲۵۲
	۱۶,۵۶۹	۰	(۱,۸۸۱)	(۱,۸۸۱)	۱۴,۶۸۸
پروژه های تکمیل شده و آماده برای فروش:					
پروژه کوهسنگی - پارکینگ	۴۵۲	(۳۴۴)	۰	(۳۴۴)	۳۰۸
پروژه مسکونی بهارستان فاز(۱)	۹,۶۵۳	(۹,۴۱۱)	(۱۶۳)	(۹,۵۷۴)	۷۹
پروژه مسکونی بهارستان فاز(۲)	۱۲,۹۹۸	(۱۲,۷۷۴)	(۱۴۵)	(۱۲,۹۱۹)	۷۹
پروژه امید - تجاری	۱,۲۷۶	(۱,۱۸۷)	(۶۷)	(۱,۲۵۴)	۲۲
پروژه مشارکتی امید - تجاری	۲,۰۲۷	(۲,۰۱۹)	۰	(۲,۰۱۹)	۸
پروژه مسکونی ،تجاری غدیر(پارکینگ)	۵۴۰	(۱۴)	۰	(۱۴)	۵۲۶
یاس زاهدان فاز (۳)- مسکونی	۲۳,۴۴۶	(۲۳,۴۲۶)	۰	(۲۳,۴۴۶)	۰
پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)	۷۰۴	(۶۱۶)	(۸۸)	(۷۰۴)	۰
پروژه مسکونی رویال پارک قم	۸۸	۰	(۸۸)	(۸۸)	۰
پروژه مسکونی باوان اصفهان	۴۳۴	۰	(۴۳۴)	(۴۳۴)	۰
مجموعه ۹ واحدی بلوار سجاد	۱,۹۹۹	۰	۰	۰	۱,۹۹۹
ساختمان بلوار قرنی	۶۳۳	۰	۰	۰	۶۳۳
پروژه بام چالوس	۳۱۸	(۱۶۰)	۰	(۱۶۰)	۱۵۸
	۵۴,۵۶۸	(۴۹,۸۷۱)	(۹۸۵)	(۵۰,۸۵۶)	۳,۷۱۲
	۷۱,۱۳۷	(۴۹,۸۷۱)	(۲,۸۶۶)	(۵۲,۷۳۷)	۱۸,۴۰۰

۵-۴-۱- متراژ قابل فروش پروژه های مسکونی بهارستان فاز(۱)و فاز(۲) در سال جاری براساس آخرین وضعیت پروژه ها اصلاح شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴

۵-۵- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص به شرح زیر است:

	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴			سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳		
	مبلغ واگذاری	درآمد شناسایی شده	درصد نسبت به کل	مبلغ واگذاری	درآمد شناسایی شده	درصد نسبت به کل
	میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال	میلیون ریال	
اشخاص وابسته شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۱,۰۸۴,۱۱۸	۳۲,۵۲۴	۱	۰	۰	۰
اشخاص وابسته شرکت سرمایه گذاری مسکن بردسیر	۰	۰	۰	۱۲۶,۰۰۰	۱۲۶,۰۰۰	۷
شرکت بنی ساز توس	۵۳۱,۰۰۰	۵۳۱,۰۰۰	۱۴	۵۱۸,۸۹۶	۵۱۸,۸۹۶	۳۰
سید مهدی موسوی و بی بی فاطمه اعظم موسویان اشخاص وابسته	۳,۱۳۶,۸۰۰	۳,۱۳۶,۸۰۰	۸۲	۰	۰	۰
سایر اشخاص	۱۴۴,۳۷۶	۱۴۴,۳۷۶	۴	۱,۰۴۵,۷۲۰	۱,۰۹۸,۷۵۷	۶۳
	۴,۸۹۶,۲۹۴	۳,۸۴۴,۷۰۰		۱,۶۹۰,۶۱۶	۱,۷۴۳,۶۵۳	

۵-۶- جدول مقایسه‌ای درآمد و بهای تمام‌شده املاک فروخته‌شده به شرح زیر است:

		۱۴۰۴/۰۶/۳۱			۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	یادداشت	درآمد فروش	بهای تمام‌شده	سود(زیان) ناخالص	سود(زیان) ناخالص به درآمد فروش
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد
واحدهای تکمیل شده					
پروژه امید تجاری	۵-۶-۱	۳۳,۳۰۰	(۱۴,۸۳۱)	۱۸,۴۶۹	۵۵
پروژه مسکونی بهارستان فاز(۱)	۵-۶-۱	۳۶,۳۵۰	(۱۲,۱۴۷)	۲۴,۲۰۳	۶۷
پروژه بهارستان فاز (۲)	۵-۶-۲	۲۰,۸۱۷	(۳۶,۱۱۱)	(۱۵,۲۹۴)	(۷۳)
پروژه مسکونی باس زاهدان فاز ۱	۵-۶-۱	۱۹,۸۰۹	(۳۰۶)	۱۹,۵۰۳	۹۸
		۱۱۰,۲۷۶	(۶۳,۳۹۵)	۴۶,۸۸۱	۴۳
واحدهای خریداری شده					
پروژه مسکونی ماوان اصفهان		۵۳۱,۰۰۰	(۴۰۴,۸۴۹)	۱۲۶,۱۵۱	۲۲
پروژه مسکونی رویال پارک قم		۳۴,۱۰۰	(۲۸,۱۳۳)	۵,۹۶۷	۱۷
		۵۶۵,۱۰۰	(۴۳۲,۹۸۲)	۱۳۲,۱۱۸	۲۳
واحدهای در جریان ساخت					
پروژه مسکونی نارنج	۵-۶-۳	۳۲,۵۲۴	(۳۸,۹۸۰)	(۶,۴۵۶)	(۲۰)
زمین					
پروژه آتاهـا	۵-۶-۴	۳,۱۳۶,۸۰۰	(۸۱۰,۱۴۳)	۲,۳۲۶,۶۵۷	۷۴
جمع کل		۳,۸۴۴,۷۰۰	(۱,۳۴۵,۵۰۰)	۲,۴۹۹,۲۰۰	۶۵

۵-۶-۱ کاهش سود ناخالص ناشی از هزینه های انجام شده طی سال جاری بابت واحدهای تکمیل شده در سنوات قبل می باشد.

۵-۶-۲ زیان ناخالص پروژه بهارستان فاز(۲) ناشی از مخارج انجام شده بعد از تکمیل پروژه مربوط به واحدهایی که در سنوات قبل واگذار شده بوده و عمدتاً مربوط به هزینه های روزانه کارگری و هزینه کارگران می باشد. شایان ذکر است با توجه به برآورد مخارج تکمیل پروژه ها و همچنین برآورد فروش واحدهای باقیمانده بر اساس نرخ های روز در تاریخ تأیید صورت های مالی ، در نهایت فروش واحدهای باقیمانده در آینده منجر به سود خواهد شد لذا احتساب کاهش ارزش در این ارتباط متصور نمی باشد.

۵-۶-۳ در خصوص زیان ناخالص پروژه نارنج با توجه به برآورد مخارج تکمیل پروژه ها و همچنین برآورد بهای فروش واحدهای باقیمانده بر اساس نرخ های روز که در نهایت فروش واحدهای باقیمانده در آینده منجر به سود خواهد شد لذا احتساب کاهش ارزش در این ارتباط متصور نمی باشد

۵-۶-۴ افزایش سود ناخالص عمدتاً ناشی از فروش زمین آتاهیتا به آقای سید مهدی موسوی و بی بی فاطمه اعظم موسویان می باشد.

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

(اعداد به میلیون ریال)

	یادداشت	انباشته تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱شهریور۱۴۰۴	انباشته تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱شهریور۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور۱۴۰۳
واحدهای تکمیل شده:					
پروژه امید - تجاری	۲۰۲	۲۰۱,۸۹۷	۱۸۷,۰۶۶	۱۴,۸۳۱	۱۷,۳۰۴
پروژه یاس زاهدان فاز۱	۲۰۲	۹۸۲	۶۷۶	۳۰۶	۳۳۸
پروژه مسکونی بهارستان فاز(۱)	۶۰۱	۳۰۸,۷۵۴	۲۹۶,۶۰۷	۱۲,۱۴۷	۳۲,۲۴۲
پروژه مشارکتی امید تجاری		۱۰۴,۶۷۶	۱۰۴,۶۷۶	۰	۰
پروژه کوهسنگی - پارکینگ		۶,۸۶۳	۶,۸۶۳	۰	۶۵
پروژه بهارستان فاز (۲)	۶۰۱	۱,۳۶۹,۹۳۰	۱,۳۳۳,۸۱۹	۳۶,۱۱۱	۳۵۵,۵۹۵
سایر پروژه ها		۰	۰	۰	۱۳۰,۰۱۳
		۱,۹۹۳,۱۰۲	۱,۹۲۹,۷۰۷	۶۳,۳۹۵	۵۳۵,۵۵۷
واحدهای خریداری شده:					
پروژه مسکونی آپاسای		۱۴,۸۰۰	۱۴,۸۰۰	۰	۱۴,۸۰۰
پروژه مسکونی ستاره کیش		۳,۵۲۹	۳,۵۲۹	۰	۳,۵۲۹
پروژه محیا مسکونی		۲۱۰,۷۵۸	۲۱۰,۷۵۸	۰	۲۱۰,۷۵۸
پروژه مسکونی رویال پارک قم	۲۰۲	۲۸,۱۳۳	۰	۲۸,۱۳۳	۰
پروژه تجاری امید		۳,۶۷۸	۳,۶۷۸	۰	۳,۶۷۸
پروژه مسکونی باوان اصفهان	۲۰۲	۴۰۴,۸۴۹	۰	۴۰۴,۸۴۹	۰
		۶۶۵,۷۴۷	۲۳۲,۷۶۵	۴۳۲,۹۸۲	۲۳۲,۷۶۵
واحدهای در جریان ساخت:					
پروژه مسکونی نارنج	۲۰۱	۳۸,۹۸۰	۰	۳۸,۹۸۰	۰
فروش زمین					
فروش زمین پروژه آناهیتا	۲۰۱	۸۱۰,۱۴۳	۰	۸۱۰,۱۴۳	۰
		۳,۵۰۷,۹۷۲	۲,۱۶۲,۴۷۲	۱,۳۴۵,۵۰۰	۷۶۸,۳۲۲

۶-۱ افزایش بهای تمام شده پروژه های مسکونی بهارستان فاز(۱) و فاز(۲) بابت مخارج انجام شده طی سال جاری می‌باشد

۷- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳
حقوق و دستمزد	۷-۱	۱۳۶,۵۴۳	۹۳,۶۰۱
اضافه کار و فوق العاده ماموریت	۷-۱	۲۶,۶۸۲	۱۸,۸۷۷
بازخرید خدمت و مرخصی	۷-۱	۳۵,۶۸۵	۲۰,۸۷۱
بیمه سهم کار فرما	۷-۱	۲۹,۸۸۳	۲۲,۸۱۱
سایر هزینه های کارکنان	۷-۲	۹۸,۰۴۰	۶۷,۹۸۵
خدمات قراردادی	۷-۳	۳۶,۴۵۹	۲۶,۹۱۲
استهلاک		۵,۵۸۰	۵,۸۸۳
همایش هم اندیشی مدیران	۷-۶	۲۸,۵۴۵	۰
پاداش هیأت مدیره	۷-۴	۲,۲۱۱	۱,۶۷۶
سایر	۷-۵	۶۴,۰۸۹	۱۹,۲۵۹
		۴۵۳,۷۱۷	۲۷۷,۸۷۵
کسر می شود - تسهیم هزینه ها به پروژه های درجریان ساخت	۲۰-۱	(۲۴۹,۹۳۱)	(۹۳,۱۷۲)
		۲۰۳,۷۸۶	۱۸۴,۷۰۳

۷-۱ افزایش حقوق ، دستمزد و مزایا عمدتاً ناشی از افزایش حقوق ضمن قانون کار می باشد

۷-۲ افزایش سایر هزینه های کارکنان عمدتا ناشی از افزایش کارانه و پاداش طی سال مورد گزارش می باشد

۷-۳ هزینه مذکور عمدتاً مربوط به قراردادهای خدمات مشاوره ای، حق الوکاله و حق الزحمه حسابرسی می باشد

۷-۴ براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴ ۱۴۰۳/۰۹ ، پاداش هیات مدیره مبلغ ۲۱۱ میلیون ریال به صورت ناخالص مورد تصویب قرار گرفته و پرداخت شده است.

۷-۵ عمدتا مربوط به هزینه های پشتیبانی همکاران سیستم، قبض آب چاه انبار مرکزی، انتقال اسناد واحدهای فروخته شده و تعمیر و نگهداری ساختمان ها و تاسیسات می باشد

۷-۶ هزینه های مذکور بابت شانزدهمین همایش هم اندیشی مدیران عامل شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد.

۸- سایر درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳
درآمد اجاره(واحد تجاری کوهستگی و سوله انبار مرکزی)	۸-۱	۹,۲۳۰	۲,۶۲۶
درآمد حاصل از جریمه دیرکرد اقساط فروش واحدهای واگذاری		۲,۵۹۹	۶۳۸
درآمد حاصل ازنقل وانتقال واحدهای واگذاری		۴,۹۵۳	۴,۲۱۸
فروش مبلگرد و ضایعات		۱,۱۷۰	۷,۷۸۱
سایر		۰	۱,۲۲۲
		۱۷,۹۵۲	۱۶,۴۸۵

۸-۱ افزایش مبلغ مذکور بابت اجاره واحد صنفی یک کوهستگی می باشد می باشد

۹- سایر هزینه ها

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴ میلیون ریال	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳ میلیون ریال
مخارج پروژه های فروخته شده	۹-۱	۷۹,۳۴۸	۰
سایر	۹-۲	۱۶,۶۳۵	۰
		۹۵,۹۸۳	۰

۹-۱ هزینه های مذکور مربوط به مخارج باقیمانده پروژه های تکمیل شده سنوات قبل(پروژه مسکونی ترنج و پروژه مسکونی مجسا) بوده که به دلیل فروش تمامی واحدها هزینه دوره شناسایی شده است

۹-۲ با توجه به اینکه مالکیت تعداد ۶ واحد باقیمانده از پروژه مسکونی باس زاهدان فاز ۳ به متراژ ۵۲۰متر مربع طی توافقنامه فی مابین شرکت و اداره مسکن و شهرسازی بابت سهم الشرکه زمین به شریک منتقل شده، تمامی هزینه های باقیمانده به حساب سود و زیان سال جاری منتقل شده است

۱۰- هزینه های مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳
وام های دریافتی			
بانک مسکن - تسهیلات فروش اقساطی و مشارکت در احداث پروژه ها		۷۹۵,۹۴۸	۴۳۱,۵۱۵
بانک تجارت - تسهیلات خرید دین		۳۲,۹۵۳	۹۰,۶۱۴
بانک اقتصادنوین - تسهیلات سرمایه در گردش پروژه ها		۱۵,۶۸۸	۴۱,۶۷۲
	۲۵-۲	۸۴۴,۵۸۹	۵۶۳,۸۰۳
اوراق مرابحه	۲۵-۲	۲۶۱,۶۴۵	۴۹۳,۶۳۵
		۱,۱۰۶,۲۳۴	۸۵۷,۴۳۷
وجه التزام تسویه وجه دریافتی از گروه سرمایه گذاری مسکن	۲۵-۲	۶۷,۸۲۱	۲۳,۲۴۱
بانک دی		۰	۲۶,۳۴۸
	۲۵-۲	۱,۱۷۴,۰۷۵	۹۰۷,۰۲۶
تسهیم به املاک در جریان ساخت	۱۰-۱	(۵۶۷,۵۰۱)	(۸۴۹,۶۳۶)
مخارج تأمین مالی سهم خریداران	۱۰-۲	(۳۳۶)	(۳,۷۱۸)
		۶۰۶,۲۳۸	۵۳,۶۷۲

۱۰-۱- با توجه به مصرف بخش عمده ای از تسهیلات دریافتی طی سال مالی قبل جهت تکمیل پروژه های در جریان ساخت، مبلغ ۵۶۷.۵۰۱ میلیون ریال مخارج تأمین مالی تسهیلات دریافت شده براساس رویه مندرج در یادداشت ۲-۳-۳ به املاک در جریان ساخت (یادداشت ۱۰-۱) تسهیم گردیده است. کاهش نسبت به سال قبل ناشی از کاهش مخارج ساخت نسبت به سال مالی گذشته می باشد.

۱۰-۲- با توجه به درخواست خریداران پروژه ها مبنی بر استفاده از تسهیلات خرید واحدهای مسکونی ، هزینه مالی تسهیلات مذکور به حساب خریداران منظور شده است.

۱۰-۳- افزایش هزینه های مالی نسبت به سال قبل ناشی از معوق شدن تسهیلات مالی دریافتی بانک مسکن و تحمل وجه التزام و نیز کاهش سهم تخصیص یافته به مخارج ساخت می‌باشد.

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳
سود حاصل ازسپرده های سرمایه گذاری بانکی و سایر اوراق بهادار	۱۱-۱	۲,۴۱۸	۳,۲۵۹
سود حاصل از فروش دارایی ثابت	۱۳-۶	۷۴,۹۰۴	۰
سود حاصل از فروش زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۱-۲	۱۹,۶۳۶	۰
زیان حاصل از فروش سرمایه گذاری	۱۶-۳	(۶۷۵)	۰
		۹۶,۲۸۳	۳,۲۵۹

۱۱-۱- مبلغ فوق بابت سود سپرده های کوتاه مدت بانکی به شرح یادداشت ۲۱-۱ (مبلغ ۵۳ میلیون ریال مربوط به حساب های سپرده کوتاه مدت نزد بانک مسکن ، مبلغ ۲.۳۶۵ میلیون ریال مربوط به حساب های سپرده نزد سایر بانک ها) می باشد.

۱۱-۲- سود حاصل از فروش زمین نگهداری شده برای ساخت املاک بابت واگذاری زمین به بهای تمام شده ۱۶۸ میلیون ریال(یادداشت۳-۱۴) و بهای کارشناسی به مبلغ ۱۹.۸۰۴ میلیون ریال خالص به مبلغ ۱۹.۶۳۶ میلیون ریال می باشد.

۱۲- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳
سود عملیاتی	۲,۲۱۷,۳۸۳	۸۰۷,۱۱۳
اثر مالیاتی	(۲,۸۰۹)	(۲۱,۳۱۲)
	۲,۲۱۴,۵۷۴	۷۸۵,۸۰۱
(زیان) غیرعملیاتی	(۵۰۹,۹۵۵)	(۵۰,۴۱۳)
سود قبل از مالیات	۱,۷۰۷,۴۲۸	۷۵۶,۷۰۰
اثر مالیاتی	(۲,۸۰۹)	(۲۱,۳۱۲)
سود خالص	۱,۷۰۴,۶۱۹	۷۳۵,۳۸۸

	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱۴۰۳
میانگین موزون تعداد سهام عادی انتشار یافته سهم	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود پایه هر سهم ریال	۱,۵۴۹	۶۶۸

۱۳ - دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	زمین	ساختمان	ماشین آلات	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ابزارآلات	تجهیزات	جمع
بهای تمام شده									
مانده در ابتدای سال مالی ۱۴۰۳		۱۱۱	۷,۰۷۸	۳۷,۴۸۱	۲,۰۳۴	۲۳,۹۱۴	۲۸,۴۱۹	۳,۶۸۲	۱۰۱,۷۱۹
افزایش		۰	۰	۲۷,۰۰۰	۱۸,۵۹۵	۱,۳۱۰	۰	۰	۴۶,۸۰۵
انتقالی به موجودی کالا		۰	(۴,۳۴۱)	۰	۰	(۳۷۸)	۰	۰	(۴,۷۱۹)
برکناری		۰	۰	۰	۰	(۱۵)	۰	۰	(۱۵)
مانده در پایان سال مالی ۱۴۰۳		۱۱۱	۲,۷۳۷	۶۴,۴۸۱	۲۰,۶۲۹	۲۴,۷۳۱	۲۸,۴۱۹	۳,۶۸۲	۱۴۳,۷۹۰
افزایش		۰	۰	۰	۰	۳,۹۸۲	۰	۰	۳,۹۸۲
واگذار شده	۱۳-۶	۰	(۱,۴۹۱)	(۲)	(۵۴۳)	(۵)	(۱۱)	۰	(۲,۰۵۲)
برکناری		۰	۰	۰	۰	(۴۲)	۰	۰	(۴۲)
مانده در پایان سال مالی ۱۴۰۴		۱۱۱	۱,۲۴۶	۶۴,۴۷۹	۲۰,۰۸۶	۲۸,۶۶۶	۲۸,۴۰۸	۳,۶۸۲	۱۴۵,۶۷۸
استهلاک انباشته									
مانده در ابتدای سال مالی ۱۴۰۳		۰	۱,۶۹۷	۲۴,۸۶۶	۲,۰۳۴	۱۳,۰۵۲	۱۵,۶۰۰	۱,۰۴۶	۵۸,۲۹۵
استهلاک		۰	۲۴۲	۴,۸۸۰	۲,۵۹۰	۴,۷۵۲	۳,۲۴۴	۳۸۶	۱۵,۰۹۶
انتقالی به موجودی کالا		۰	(۸۱۹)	۰	۰	(۳۷۱)	۰	۰	(۱,۱۹۰)
برکناری		۰	۰	۰	۰	(۱۶)	۰	۰	(۱۶)
مانده در پایان سال مالی ۱۴۰۳		۰	۱,۱۲۰	۲۹,۷۴۶	۴,۶۲۴	۱۷,۴۱۹	۱۷,۸۴۴	۱,۴۳۲	۷۲,۱۸۵
استهلاک		۰	۶۹	۶,۵۱۲	۳,۰۹۹	۴,۳۹۷	۳,۲۲۲	۳۸۲	۱۶,۶۸۱
واگذار شده	۱۳-۶	۰	(۳۱۷)	(۲)	(۵۴۳)	(۵)	(۹)	۰	(۸۷۶)
برکناری		۰	۰	۰	۰	(۴۲)	۰	۰	(۴۲)
مانده در پایان سال مالی ۱۴۰۴		۰	۸۷۲	۳۶,۲۵۶	۷,۱۸۰	۲۱,۷۶۹	۲۰,۰۵۷	۱,۸۱۴	۸۷,۹۴۸
مبلغ دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۱۱	۳۷۴	۲۸,۲۲۳	۱۲,۹۰۶	۶,۸۹۷	۸,۳۵۱	۸۶۸	۵۷,۷۳۰
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۱۱	۱,۶۱۷	۳۴,۷۳۵	۱۶,۰۰۵	۷,۳۱۲	۱۰,۵۷۵	۱,۳۵۰	۷۱,۶۰۵

۱-۱۳- دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۹,۷۹۰,۷۴۳ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق ، انفجار ، صاعقه ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است. وسایل نقلیه نیز تحت پوشش بیمه بدنه می‌باشد.

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

۳-۱۳- اضافات اثاثه و منصوبات بابت خرید یک دستگاه فایروال فورتی گیت جهت افزایش امنیت شبکه اتاق سرورمی باشد.

۴-۱۳- تعداد۲ باب ساختمان ، ۴۸ دستگاه ماشین آلات ، ۹ دستگاه وسایل نقلیه ، ۲,۳۰۰ قلم اثاثه ، ۱۳۰ قلم ابزارآلات و ۹۱ قلم تجهیزات جمعاً به بهای تمام شده ۴۹,۹۸۱میلیون ریال صد درصد مستهلک شده می‌باشند.

۵-۱۳- سرفصل زمین منحصر به زمینی به مساحت ۲۵,۰۰۰ متر مربع واقع در کیلومتر ۴ جاده کلات و سرفصل ساختمان شامل ساختمان های موجود در مرکز تولید بتن واقع در جاده کلات و نیز ۲ واحد پروژه رزاق به مساحت ۹۲ مترمربع می باشد.

۱۳-۶ دارایی های واگذار شده به شرح زیر می باشد

عنوان	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	مبلغ فروش	سود حاصل از فروش دارایی ثابت (یادداشت۱۱)
ساختمان	۱,۲۹۱	۳۱۷	۱,۱۷۴	۶۹,۶۸۰	۶۸,۵۰۶
تاسیسات	۲	۲	۰	۲۵	۲۵
وسایل نقلیه	۵۲۳	۵۲۳	۰	۶,۱۵۴	۶,۱۵۴
اثاثیه و تجهیزات	۵	۵	۰	۱۶۲	۱۶۲
افزارآلات	۱۱	۹	۲	۵۹	۵۷
جمع	۲,۰۵۲	۸۷۶	۱,۱۷۶	۷۶,۰۸۰	۷۴,۹۰۴

۱-۶-۱۳ فروش ساختمان بابت ۲ دستگاه آپارتمان و فروش وسایل نقلیه بابت فروش ۲ دستگاه پژو پارس می باشد

۱۴ زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	مساحت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
		متر مربع		
زمین واقع در اراضی رکنا	۱۴-۱	۴,۳۳۵	۶۹,۹۹۸	۶۹,۰۰۰
یک قطعه زمین واقع در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر	۱۴-۲	۱۵۹	۴۰۵	۴۰۵
یک قطعه زمین واقع در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر(بلوار وحدت)	۱۴-۳	۲۵۰	۳۳,۹۷۶	۰
سه دانگ یک قطعه زمین واقع در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر	۱۴-۳	۱۰۲	۰	۱۶۸
			۱۰۴,۳۷۹	۶۹,۵۷۳

۱-۱۴ زمین مذکور واقع در بلوار نماز، نماز ۲۵ می باشد که سند مالکیت آن به منظور تضمین قرارداد مشارکت پروژه فردوسی در رهن متعاد بهره وری آستان قدس رضوی قرار گرفته است. شایان ذکر است اخذ پروانه احداث ۱۱۰واحد ساختمانی از شهرداری مربوطه در جریان بوده لکن شرکت در حال حاضر برنامه ای جهت ساخت پروژه ندارد. افزایش طی سال مالی مورد گزارش به مبلغ ۹۹۸ میلیون ریال مربوط به پرداخت عوارض شهرداری و بخشی از سهم تامین اجتماعی جهت اخذ پروانه می باشد

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

۳-۱۴ طی سال مالی شرکت اقدام به واگذاری سه دانگ یک قطعه زمین به متراژ ۱۰۲ متر مربع به بهای تمام شده به مبلغ ۱۶۸میلیون ریال (قیمت کارشناسی ۱۹,۸۰۴ میلیون ریال)در فعال در بافت یک قطعه زمین به متراژ ۲۵۰ متر مربع(۶ دانگ) به مبلغ کارشناسی ۳۳,۹۷۶ میلیون ریال(خالص مبلغ ۳۳,۸۰۸ میلیون ریال) در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر با شرکت عمران و مسکن سازان تامین نموده که مبلغ۵۷۱ میلیون ریال آن از محل مطالبات شرکت به شرح یادداشت۱۹ تسویه شده و مبلغ ۱۳,۶۰۱ میلیون ریال به شرح یادداشت ۲۶منظور شده است لازم به توضیح می‌باشد تاکنون سند رسمی خریداری شده به نام شرکت منتقل نشده است. زمین های تحصیل شده توسط شرکت جهت ساخت پروژه ای نگهداری شده اند

۱۵ دارایی های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

	بهای تمام شده			استهلاک انباشته			مبلغ دفتری	
	مانده در ابتدای سال مالی	افزایش	مانده در پایان سال مالی	مانده در ابتدای سال مالی	استهلاک سال مالی جاری	مانده در پایان سال مالی	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
حق امتیاز خدمات عمومی	۲۵۹	۰	۲۵۹	۰	۰	۰	۲۵۹	۲۵۹
نرم افزار رایانه ای	۱,۴۶۵	۰	۱,۴۶۵	(۱,۳۶۵)	(۶۸)	(۱,۴۳۳)	۳۲	۱۰۰
	۱,۷۲۴	۰	۱,۷۲۴	(۱,۳۶۵)	(۶۸)	(۱,۴۳۳)	۲۹۱	۳۵۹

۱۶ سرمایه گذاری های بلند مدت

سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

	یادداشت	تعداد سهام	۱۴۰۴/۰۶/۳۱ درصد سرمایه گذاری	ارزش اسمی هر سهم	بهای تمام شده	ارزش بازار هر سهم	۱۴۰۳/۰۶/۳۱ بهای تمام شده
			درصد	ریال	میلیون ریال	ریال	میلیون ریال
شرکت های فرابورسی							
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران		۱,۹۹۹	۰	۱,۰۰۰	۱	۶,۵۳۰	۱
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس		۱۲,۸۶۶	۰	۱,۰۰۰	۸	۲,۲۶۷	۸
سایر شرکت ها							
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۶-۳	۰	۰	۰	۰	-	۱,۰۰۰
گروه سرمایه گذاری اقتصادی ومحصفانی امنوه سازان هشتم		۶,۰۰۰	۰.۹۸	۱۰۰,۰۰۰	۶۰۰	-	۶۰۰
					۶۰۹		۱,۶۰۹

۱-۱۶ قیمت بازار سهام شرکت های ثبت شده نزد فرابورس ایران در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ براساس قیمت پایانی درج شده در تابلو فرابورس برای هر سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران و سرمایه گذاری مسکن پردیس به ترتیب مبالغ ۶۵۳۰ و ۲۲۶۷ ریال بوده و برای ارزش سهام سایرشرکت ها قیمت بازار موجود نبوده و بازار مشابهی که بر اساس آن عنوان قیمت بازار را تعیین نمود وجود ندارد.

۲-۱۶ سرمایه گذاری در سهام شرکت های فوق عمدتاً بابت وثیقه غصوبت این شرکت، در هیأت مدیره شرکت های مذکور در سنوات قبل می باشد

۳-۱۶ طی سال مالی شرکت اقدام به فروش ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی مربوط به شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن به مبلغ۳۲۵ میلیون ریال نموده است که ریال حاصل از آن مبلغ ۶۷۵ میلیون ریال می باشد لازم به ذکر است براساس قرارداد صلح سهام به شماره ۲۳۲۲۳-۰۳/ص/۰۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۳ فی‌مابین گروه سرمایه گذاری مسکن با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کلیه سهام شرکت های زیر مجموعه گروه سرمایه گذاری مسکن با نرخ یکسان(قیمت کارشناسی) واگذار شده است

۱۷- دریافتنی های تجاری و سایردریافتنی ها

۱-۱۷- دریافتنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تجاری:			
اسناد دریافتنی (خریداران واحدها)	۱۷-۱-۱	۳۹۴,۸۷۹	۴۴,۹۶۲
حساب های دریافتنی	۱۷-۱-۲	۸۰۶,۰۰۷	۱,۳۰۸,۷۹۶
		۱,۲۰۰,۸۸۶	۱,۳۵۳,۷۵۸
سایر دریافتنی ها:			
سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده	۱۷-۱-۳	۹,۹۴۴	۸,۳۵۶
کارکنان (مساعده و کمک هزینه خرید کالا)		۵۸۹	۰
بانک مسکن اشخاص وابسته	۱۷-۱-۴	۱۸,۳۰۰	۱۸,۳۰۰
بانک اقتصاد نوین	۱۷-۱-۵	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن-اشخاص وابسته	۱۷-۱-۶	۰	۸۴,۲۰۵
سایر(عمدتا سپرده حسن انجام تعهدات)		۸,۲۰۵	۱۸,۹۲۵
		۱۰۷,۰۳۸	۱۹۹,۷۸۶
		۱,۳۰۷,۹۲۴	۱,۵۵۳,۵۴۴

۱-۱-۱۷- اسناد دریافتنی تجاری مربوط به فروش واحدهای ساختمانی به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
خریداران واحدهای اقامتی و تجاری امید		۲۶,۳۳۰	۲۹,۱۶۸
خریداران واحدهای مسکونی رواق		۱۲,۰۹۰	۰
خریداران واحدهای پروژه مسکونی بهارستان - فاز (۲)		۱,۹۵۴	۲,۷۶۵
سید مهدی موسوی و بی بی فاطمه اعظم موسویان(زمین آناهیتا)	۱۷-۱-۱-۲	۳۵۱,۸۰۰	۰
خریداران واحدهای تجاری کوهسنگی		۱۴,۷۰۰	۳,۰۴۷
خریداران واحدهای مسکونی نسیم (۲)		۰	۷,۲۰۰
سایر		۲۵۵	۲,۷۸۲
		۴۰۷,۱۲۹	۴۴,۹۶۲
اسناد دریافتنی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)	۲۹	(۱۲,۲۵۰)	۰
		۳۹۴,۸۷۹	۴۴,۱۶۲

۱-۱-۱۷- اسناد دریافتنی فوق بابت فروش اقساطی واحدها مطابق مفاد آیین نامه معاملات شرکت و پس از تصویب کمیسیون فروش و هیات مدیره بوده که در سررسید تسویه می گردد.

۲-۱-۱۷- اسناد دریافتنی مزبور بابت فروش زمین آناهیتا به شرح یادداشت(۱-۳-۵) می باشد. تا تاریخ تایید صورتهای مالی مبلغ ۲,۷۸۵,۰۰۰میلیون ریال وصول شده است.

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

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
خریداران واحدهای پروژه مسکونی بهارستان - فاز (۲)- شرکت بتن ساز تربت	۳-۱-۵	۰	۴۱۴,۸۹۶
خریداران واحدهای پروژه مسکونی محیا		۷,۲۰۸	۱۰,۸۶۶
شرکت عمران و مسکن سازان ثامن- پروژه نادر و شایسته	۲-۲-۱-۱۷	۴۹,۵۸۶	۴۹,۵۸۶
خریداران واحدهای پروژه امید		۲۱,۰۱۰	۸۰,۴۶۹
خریداران واحدهای پروژه کوهسنگی -آقایان امیر و حسین حفار مهریزی	۳-۲-۱-۱۷	۶۷۳,۴۰۶	۶۷۲,۳۸۸
خریداران واحدهای پروژه کوهسنگی - سایر		۶,۱۵۷	۵,۵۱۲
خریداران پروژه مسکونی آپاسای		۱۴,۲۷۰	۱۸,۳۵۲
خریداران واحدهای سایر پروژه ها (عمدتاً پروژه های کیش ، یاس زاهدان فاز (۳) و شایسته)		۲۹,۹۰۵	۵۲,۰۴۲
	۱-۲-۱-۱۷	۸۰۱,۵۴۲	۱,۳۰۴,۱۱۱
شرکت همیاران سازندگی و توسعه - قرارداد مشارکت پروژه محیا		۰	۱,۲۵۳
شرکت مبتکران بتن شرق آریانا		۳,۸۱۳	۰
سایر		۶۵۲	۳,۴۳۲
		۸۰۶,۰۰۷	۱,۳۰۸,۷۹۶

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

۲-۲-۱-۱۷- براساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ فی مابین با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن مقرر گردید مطالبات فوق با زمین یا پروانه به نرخ سال ۱۳۹۵ تهاتر گردد.پیرو فراخوان شهرداری منطقه ثامن مبنی بر تسویه بدهی با املاک متعلق به شهرداری این شرکت درخواست تسویه مطالبات با یک قطعه زمین واقع در اطراف حرم مطهر رضوی را به شهرداری مشهد ارسال نمود که با موافقت کمیسیون ماده ۱۴ شهرداری مشهد قیمت کارشناسی زمین مذکور اخذ و اقدامات جهت تملک آن در حال انجام می باشد.

۳-۲-۱-۱۷- در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ پس از ارزیابی توسط کارشناسان رسمی دادگستری و برگزاری مناقصه عمومی،دو واحد از واحدهای تجاری کوهسنگی به متراژ ۱.۹۴۵متر مربع به آقایان امیر و حسین حفار مهریزی به مبلغ ۸۸۰.۰۰۰ میلیون ریال در قبال تحویل مقدار ۹۲.۰۰۰ متر مکعب بتن مورد نیاز شرکت توافق و سپس تفاهم نامه فی مابین به شماره ۴۲۱۲/۹۶۱۳۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۶ منعقد گردید.با توجه به الحاقیه شماره ۴۲۱۲/۹۷۸۱۳ مورخ ۱۴۰۲/۶/۳۰ 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. با توجه به اینکه در طی سال مالی شرکت از محل مصالح سنگی برای تولید بتن استفاده کرده، لذا درخواستی جهت تامین بتن صورت نپذیرفته است. لازم به توضیح می باشد تحویل واحد و انتقال اسناد رسمی پس از تسویه بدهی بابت خرید بتن در دفاتر اسناد رسمی انجام خواهد پذیرفت. تا تاریخ تایید صورت های مالی حدود۲۴درصد کل مبلغ قرارداد دریافت شده است و بر اساس نیاز شرکت در طی سال آتی باقیمانده به تدریج دریافت می گردد.

۱۷-۱-۳ گردش حساب سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
مانده در ابتدای دوره	۸.۳۵۶	۷.۴۳۰
مالیات و عوارض ارزش افزوده خرید کالا	۳.۵۳۵	۱۰.۴۳۸
مالیات و عوارض ارزش افزوده فروش و خدمات	(۱.۹۴۷)	(۹.۵۱۲)
	۹.۹۴۴	۸.۳۵۶

۱۷-۱-۳-۱- مالیات عوارض و ارزش افزوده شرکت برای کلیه سال های مالی قبل از ۱۳۹۶/۶/۳۱ و جهت سال های مالی ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است.سازمان امور مالیاتی پس از رسیدگی مالیات و عوارض ارزش افزوده سال‌های ۱۳۹۶ ، ۱۳۹۷،۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ اقدام به صدور برگ مطالبه مالیات و عوارض ارزش افزوده مجموعاً به مبلغ ۱۵.۴۴۷ میلیون ریال نموده که با اعتراض شرکت موضوع در هیأت حل اختلاف مالیاتی مطرح گردیده که گزارش اجرای قرار کارشناسی برای سال های ۱۳۹۶و۱۳۹۷ به نفع شرکت صادرشده . لیکن نتیجه قطعی رأی هیأت حل اختلاف مالیاتی تاکنون مشخص نشده و در جریان می باشد.در خصوص سال های مالی ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ نیز تاکنون گزارش اجرای قرار کارشناسی صادر نشده است.همچنین طی سال مالی برگ تشخیص مالیات بر ارزش افزوده سال مالی۱۴۰۲ به مبلغ ۹.۵۷۲ میلیون ریال ابلاغ شده که توسط شرکت تمکین و پرداخت شده است.

۱۷-۱-۴- مبلغ مذکور بابت بابت سپرده تضمین ضمانتنامه بانکی اخذ شده به نفع بنیاد بهره وری آستان قدس رضوی به سررسید ۱۴۰۵/۷/۲۴ جهت تضمین قرارداد مشارکت فی مابین و سپرده تضمین ضمانتنامه بانکی اخذ شده به نفع بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به سررسید ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ جهت تضمین دریافت مفاصاحساب تأمین اجتماعی قرارداد مشارکت فی مابین بوده است.

۱۷-۱-۵ مبلغ مذکور سپرده مسدود شده بابت تضمین اوراق مرابحه منتشره(به شرح یادداشت۳-۲۴)، توسط بانک اقتصاد نوین می‌باشد.

۱۷-۱-۶- با توجه به مصوبه مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۷ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار مبنی بر عدم الزام شرکت های پذیرفته شده در بازار دوم بورس اوراق بهادار به استفاده از خدمات بازارگردان، مبلغ ۱۱۴.۴۰۸ میلیون ریال وجوه این شرکت نزد بازارگردان به حساب شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن واریز گردید و در سال مالی قبل مبلغ ۳۰.۰۰۰ میلیون ریال از مبلغ مذکور وصول شده است.همچنین کاهش مذکور بابت تسویه بخشی از دریافت وجه طی سال مالی به شرح یادداشت۱-۳-۱-۲۶می باشد.

۱۷-۱-۷- تا تاریخ تأیید صورت های مالی ، مبلغ ۴.۱۰۰ میلیون ریال از مانده حساب های فوق وصول شده است.

۱۷-۲- دریافتنی های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تجاری:		
اسناد دریافتنی ازخریداران واحدهای تجاری کوهسنگی	۰	۶۰۰

۱۷-۳- مدت زمان دریافتنی هایی که معوق شده ولی کاهش ارزش نداشته اند:

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	۷۲۲.۹۹۲	۷۲۱.۹۷۴
میانگین مدت زمان (روز)	۱.۲۳۴	۸۶۸

این دریافتنی های تجاری شامل مبالغی است که در پایان دوره گزارشگری معوق شده ولی به دلیل عدم تغییر قابل ملاحظه در کیفیت اعتباری، برای آنها کاهش ارزش شناسایی نشده و این مبالغ هنوز قابل دریافت می باشند.

۱۸ - سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
مبلغ مسدود شده در حساب بانک مهر ایران	۱۸-۱	۲.۱۱۰	۲.۱۱۰
بانک دی	۱۸-۲	۱۶۲.۶۷۷	۰
		۱۶۴.۷۸۷	۲.۱۱۰

۱۸-۱- مبلغ ۲.۱۱۰ میلیون ریال بموجب دو فقره تفاهم نامه سه ساله منعقده در سال ۱۳۹۵(قابل تمدید در سررسید) جهت پرداخت تسهیلات قرض الحسنه به کارکنان با معرفی شرکت. نزد بانک قرض الحسنه مهر ایران به صورت قرض الحسنه سپرده گذاری شده (وجود مسدود شده) و تا پرداخت آخرین قسط گیرندگان تسهیلات ، قابل برداشت نخواهد بود.

۱۸ ۲ بانک دی به دلیل عدم پرداخت سود سهام سال های مالی ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵از طریق هیات داوری بورس اوراق بهادار علیه شرکت اقدام حقوقی نموده و طبق رای هیات داوری بر اساس ماد ۱۵ قانون ابزارهای مالی ، شرکت به پرداخت بدهی مذکور به انضمام جریمه تاخیر دیرکرد بر مبنای شاخص بانک‌مرکزی از تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۲ تا تاریخ تسویه بدهی مکلف شد . در سال مالی۱۴۰۳ و طبق مذاکرات انجام شده مقرر گردید با پرداخت مبلغ ۲۶.۳۴۸ میلیون ریال جریمه تاخیر دیرکرد بر مبنای نرخ سود تسهیلات مصوب شورای پول و اعتبار(معادل ۲۳درصد) بدهی تسویه گردد اما بانک دی در مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶ از طریق شعبه ۵ اجرای احکام مشهد اقدام به برداشت از حساب بانک تجارت شرکت به مبلغ ۱۶۲.۶۷۷ میلیون ریال نموده که توسط شرکت از طریق شعبه ۲۰ دادگاه حقوقی مشهد اقدام حقوقی صورت گرفته و پرونده به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع شده و رای کارشناس به نفع شرکت صادر شده که توسط بانک دی مورد اعتراض واقع شده و پرونده مجدد برای هیات سه نفره ارجاع شده است. که تا تاریخ تایید صورت های مالی جلسه آن برگزار نشده است. بنا بر نظر مشاور حقوقی شرکت و با توجه به مکاتبات صورت گرفته با بانک دی استرداد مبلغ برداشت شده منوط به صدور رای دادگاه به نفع شرکت می باشد.

۱۹- پیش پرداخت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
پیمانکاران و فروشندگان مصالح	۱۹-۱	۱۳,۸۷۷	۱۱,۴۵۳
پرین بتن آمود - خرید بتن		۱۹,۱۶۴	۰
سیمان شرق - خرید سیمان		۱۴,۰۹۷	۰
شرکت تسیان- پیمانکار پروژه فردوسی		۰	۷۶,۱۸۳
شرکت فلات خراسان- پیمانکار پروژه فردوسی		۳۵,۵۲۷	۴۶,۳۹۸
شرکت صنایع معادن عمران رضوی- پیمانکار پروژه فردوسی		۱۹,۹۹۵	۰
شرکت مشهد سازه پیمانکار پروژه فردوسی		۰	۱۱,۱۹۷
شرکت هسیار سازه توس - پیمانکار پروژه فردوسی		۵,۷۵۰	۷,۳۵۴
شرکت آریا بنای کومش - پیمانکار پروژه آلاگل		۱۰,۸۰۴	۷,۵۴۵
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن اشخاص وابسته	۱۹-۲	۵۵,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰
شهرداری منطقه دو مشهد	۱۹-۳	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰
بانک اقتصادنوین بابت کارمزد ضمانت اوراق مرابحه		۱۷,۷۰۰	۳۸,۱۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان تامین-اخذ پروانه	۵-۳-۲	۰	۵۷۱
سایر(عمدتاً آگهی، تبلیغات و بیمه دارایی ها)		۶,۶۴۶	۶,۱۲۸
		۳۴۸,۵۶۰	۴۶۴,۹۴۹
تهاتر پیش پرداخت ها به طرفیت اسناد پرداختنی	۲۶-۱	(۸۷,۳۶۴)	(۱۴۸,۱۰۰)
		۲۶۱,۱۹۶	۳۱۶,۸۴۹

۱-۱۹- مانده فوق عمدتاً مربوط به پروژه های فردوسی، محیا و آلاگل(خلیل) می باشد که تا تاریخ تائید صورت های مالی مبلغ ۱.۳۴۲ میلیون ریال از مانده حساب های فوق تسویه شده است.

۲-۱۹- مبلغ مذکور مربوط به حق التعمل قرارداد بارارگردانی اوراق مرابحه (به شرح یادداشت ۳-۲۴)توسط شرکت تامین سرمایه بانک مسکن می‌باشدکه سررسید آن از تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۰الی ۱۴۰۴/۱۲/۲۰ است.

۳-۱۹- مبلغ مذکور، علی الحساب پرداختی بابت اخذ مازاد پروانه ساختمانی پروژه فردوسی جهت طرح در کمیسیون ماده ۵ شهرداری می‌باشد. لازم به توضیح می باشد تا تاریخ تایید صورت های مالی پروانه مذکور صادر نشده است.

۲۰- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
املاک در جریان ساخت	۲۰-۱	۷,۹۲۱,۱۱۵	۵,۳۱۳,۷۶۱
واحدهای ساختمانی آماده فروش	۲۰-۲	۱,۰۸۹,۸۳۱	۶۷۹,۴۲۷
سایر موجودی‌ها	۲۰-۳	۲۸۸,۵۵۸	۳۵۰,۷۳۵
		۹,۲۹۹,۵۰۴	۶,۳۴۳,۹۲۳

۲۰-۱- گردش املاک در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴۰۶۳۱											
	پروژه مشارکتی ۷ (مسکونی)	پروژه مشارکتی خلنج (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۱ (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۲ (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۳ (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۴ (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۵ (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۶ (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۷ (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۸ (مسکونی)	پروژه مازندران (مسکونی)	پروژه اندیشه (مسکونی)	جمع
مانده در ابتدای سال:														
زمین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷۵۹,۰۰۰	۷۵۹,۰۰۰
مخارج ساخت	۵۱۹,۷۷۵	۲۳۹,۳۶۸	۲,۴۲۶,۷۲۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۶,۱۵۲	۳,۲۳۲,۰۲۸
مخارج تامین مالی	۱۶۹,۵۵۷	۷۳,۴۷۳	۱,۰۷۴,۷۱۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۴,۹۹۱	۱,۳۳۲,۷۳۳
مانده در ۱۴۰۳/۶/۳۱	۶۸۹,۳۳۲	۳۱۲,۸۴۱	۳,۵۰۱,۴۴۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۸۱۰,۱۴۳	۵,۳۱۳,۷۶۱
افزایش طی سال مالی:														
زمین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۰۸۵,۰۵۱	۰	۱,۰۸۵,۰۵۱
مخارج ساخت	۵۵۲,۶۸۱	۳۶۵,۳۹۵	۴۸۹,۶۹۲	۱۳,۴۷۸	۳۶,۳۳۸	۱۲,۹۲۵	۱۴,۴۷۹	۳۸,۶۷۴	۹۵,۶۴۳	۱۷,۷۱۸	۱۰۶,۱۳۳	۷۰,۷۷۰	۰	۱,۸۰۳,۹۲۶
مخارج تامین مالی(یادداشت ۱-۱۰)	۸۳,۶۳۹	۴۱,۱۶۷	۳۹۸,۶۰۱	۵,۰۸۹	۹,۶۵۳	۱۲,۴۳۷	۴,۸۹۲	۳,۷۹۲	۱۸۴۶	۳,۳۴۸	۲,۵۰۴	۵۳۳	۰	۵۶۷,۵۰۱
تفکیک پروژه فردوسی- مخارج ساخت	۰	۰	(۲,۹۱۶,۴۲۵)	۱۰۷,۰۶۹	۱۷۲,۰۳۴	۳۷۴,۵۳۹	۲۴۸,۴۱۸	۲۵۶,۴۰۱	۴۴۵,۰۵۲	۵۹۱,۰۱۰	۶۲۱,۹۰۱	۰	۰	۰
تفکیک پروژه فردوسی- تامین مالی	۰	۰	(۱,۴۷۳,۳۱۲)	۵۵,۹۳۹	۲۰,۴۶۱	۱۸۴,۰۰۲	۱۹۳,۱۱۲	۱۳۶,۳۰۲	۲۴۲,۱۸۹	۳۳۷,۷۸۷	۳۱۴,۵۱۹	۰	۰	۰
	۶۳۶,۳۲۰	۴۰۶,۵۶۲	(۳,۵۰۱,۴۴۵)	۱۸۱,۵۷۵	۲۲۸,۴۸۶	۵۸۳,۹۰۳	۵۵۹,۹۰۲	۴۳۵,۱۷۰	۷۸۴,۷۳۱	۹۳۹,۸۶۳	۱,۰۴۵,۰۵۷	۱,۱۵۶,۳۵۴	۰	۳,۴۵۶,۴۷۸
مخارج ساخته	۱,۳۲۵,۶۵۲	۷۱۹,۴۰۳	۰	۱۸۱,۵۷۵	۲۲۸,۴۸۶	۵۸۳,۹۰۳	۵۵۹,۹۰۲	۴۳۵,۱۷۰	۷۸۴,۷۳۱	۹۳۹,۸۶۳	۱,۰۴۵,۰۵۷	۱,۱۵۶,۳۵۴	۸۱۰,۱۴۳	۸,۷۷۰,۲۳۹
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی :														
سال جاری:														
زمین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۳۶,۵۷۶)	(۷۵۹,۰۰۰)	(۷۹۵,۵۷۶)
مخارج ساخت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۲,۳۸۶)	(۳۶,۱۵۲)	(۳۸,۵۳۸)
مخارج تامین مالی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۱۸)	(۱۴,۹۹۱)	(۱۵,۰۰۹)
	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۳۸,۹۸۰)	(۸۱۰,۱۴۳)	(۸۴۹,۱۲۳)
بهای تمام شده انباشته درآمدهای عملیاتی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۳۸,۹۸۰)	(۸۱۰,۱۴۳)	(۸۴۹,۱۲۳)
مانده در پایان سال مالی	۱,۳۲۵,۶۵۲	۷۱۹,۴۰۳	۰	۱۸۱,۵۷۵	۲۲۸,۴۸۶	۵۸۳,۹۰۳	۵۵۹,۹۰۲	۴۳۵,۱۷۰	۷۸۴,۷۳۱	۹۳۹,۸۶۳	۱,۰۴۵,۰۵۷	۱,۱۱۷,۳۷۴	۰	۷,۹۲۱,۱۱۵

الف) مخارج ساخت طی سال مالی شامل هزینه های اداری و عمومی تسهیم شده به مبلغ ۲۴۹.۹۳۱ میلیون ریال به شرح یادداشت توضیحی ۷ می باشد.

ب) املاک در جریان ساخت به جز زمین درپایان شهریور ۱۴۰۴ درمقابل خطرات ناشی از حریق، زلزله، انفجار و صاعقه تا مبلغ ۶.۸۲۱.۰۰۰ میلیون ریال تحت پوشش بیمه ای بوده است .

ج)تسهیم مخارج مالی بر مبنای هزینه های انجام شده طی سال مالی، بعد از کسر واریزی های مربوط به هر پروژه می باشد.

د) طی سال مالی با توجه به اینکه مراحل زمان بندی اجرای بلوک های مختلف پروژه فردوسی متفاوت می باشد. لذا به منظور شناسایی مناسب درامد و بهای تمام شده هر بلوک ، بهای تمام شده و زمان بندی ساخت به صورت مجزا(هربلوک) تفکیک شده است.

۱-۲۰- گردش املاک در جریان ساخت-ادامه

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۶/۳۱					
	پروژه مشارکتی بهرستان (مسکونی) (یادداشت ۲)	پروژه مسکونی محنا (مسکونی)	پروژه مسکونی لاله (مسکونی)	پروژه مسکونی جنت (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی (مسکونی)	پروژه نیاوران (مسکونی)	جمع
مانده در ابتدای سال:							
زمین	۰	۳۶,۰۹۹	۰	۰	۰	۲۵۹,۰۰۰	۷۸۵,۰۹۹
مخارج ساخت	۱,۱۲۶,۰۳۴	۳۰۲,۰۴۳	۱۵۳,۷۳۸	۸۰,۲۰۹	۸۳۶,۵۰۶	۳۵,۲۷۹	۲,۵۳۳,۸۰۹
مخارج تامین مالی	۱۳۱,۹۰۸	۶۵۷	۶۱,۹۸۴	۲۹,۸۰۵	۳۹۷,۷۹۸	۱۴,۹۹۱	۶۳۷,۱۴۳
مانده در ۱۴۰۲/۶/۳۱	۱,۲۵۷,۹۴۲	۳۳۸,۷۹۹	۲۱۵,۷۲۲	۱۱۰,۰۱۴	۱,۲۳۴,۳۰۴	۸۰۹,۲۷۰	۳,۹۴۶,۰۵۱
افزایش طی سال:							
زمین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مخارج ساخت	۸۰,۳۹۶	۳۲,۸۱۶	۳۶۶,۰۳۷	۱۵۹,۱۵۹	۱,۶۰۰,۲۲۷	۸۷۳	۲,۲۳۹,۵۰۸
مخارج تامین مالی(یادداشت ۱-۱۰)	۳۱,۴۸۱	۰	۱۰۷,۵۷۳	۴۳,۶۶۸	۶۷۶,۹۱۴	۰	۸۴۹,۶۳۶
	۱۰۱,۸۷۷	۳۲,۸۱۶	۴۷۳,۶۱۰	۲۰۲,۸۲۷	۲,۲۷۷,۱۴۱	۸۷۳	۳,۰۸۹,۱۴۴
مخارج آتیه	۱,۳۵۹,۸۱۹	۳۶۱,۶۱۵	۶۸۹,۳۳۲	۳۱۲,۸۴۱	۳,۵۰۱,۴۴۵	۸۱۰,۱۴۳	۷,۰۳۵,۱۹۵
انتقالی به املاک تکمیل شده	(۱,۳۵۹,۸۱۹)	۰	۰	۰	۰	۰	(۱,۳۵۹,۸۱۹)
مانده در ۱۴۰۳/۶/۳۱	۰	۳۶۱,۶۱۵	۶۸۹,۳۳۲	۳۱۲,۸۴۱	۳,۵۰۱,۴۴۵	۸۱۰,۱۴۳	۵,۶۷۵,۳۷۶
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی :							
سال های قبل:							
زمین	۰	(۴۲,۱۹۸)	۰	۰	۰	۰	(۴۲,۱۹۸)
مخارج ساخت	(۸۵۶,۸۵۲)	(۲۷۳,۰۰۰)	۰	۰	۰	۰	(۱,۱۲۸,۸۵۲)
مخارج تامین مالی	(۱۲۱,۳۷۳)	(۱,۰۶۱)	۰	۰	۰	۰	(۱۲۲,۴۳۴)
	(۹۷۸,۲۲۴)	(۳۱۵,۲۵۹)	۰	۰	۰	۰	(۱,۲۹۳,۴۸۴)
انتقالی به املاک تکمیل شده	۹۷۸,۲۲۴	۰	۰	۰	۰	۰	۹۷۸,۲۲۴
سال جاری:							
زمین	۰	(۳,۳۴۶)	۰	۰	۰	۰	(۳,۳۴۶)
مخارج ساخت	۰	(۴۲,۹۲۶)	۰	۰	۰	۰	(۴۲,۹۲۶)
مخارج تامین مالی	۰	(۸۴)	۰	۰	۰	۰	(۸۴)
	۰	(۴۶,۳۵۶)	۰	۰	۰	۰	(۴۶,۳۵۶)
بهای تمام شده آتیه درآمدهای عملیاتی	۰	(۳۶۱,۶۱۵)	۰	۰	۰	۰	(۳۶۱,۶۱۵)
مانده در پایان سال	۰	۰	۶۸۹,۳۳۲	۳۱۲,۸۴۱	۳,۵۰۱,۴۴۵	۸۱۰,۱۴۳	۵,۳۱۳,۷۶۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱شهریور۱۴۰۴

۱-۱-۲۰- اقلام تشکیل‌دهنده مخارج ساخت به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

	پروژه مشارکتی لاله (مسکونی)	پروژه مشارکتی خلیل (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۱	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۲	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۳	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۴	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۵	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۶	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۷	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۸	پروژه تاریخ (مسکونی)	پروژه اباهنا (مسکونی)	جمع
دستمزد اجرا	۳۰۴,۷۰۷	۱۳۶,۴۰۲	۲۹,۶۱۵	۵۱,۷۸۶	۱۰۴,۱۷۸	۸۷,۶۴۶	۸۴,۲۴۲	۱۴۲,۲۱۸	۱۴۶,۷۱۲	۱۹۸,۲۲۲	۸,۵۲۹	۹,۰۱۵	۱,۳۰۳,۲۷۲
مواد و مصالح	۴۶۹,۳۶۷	۲۵۵,۰۵۳	۴۸,۶۸۷	۷۹,۲۹۵	۱۶۷,۶۹۷	۱۶۱,۹۱۷	۱۱۴,۶۹۲	۲۳۳,۴۰۶	۲۷۸,۱۰۳	۳۰۳,۸۹۵	۴۳,۶۵۴	۱۸,۸۵۷	۲,۱۷۴,۶۲۳
سربار دفتر مرکزی	۱۰۸,۸۲۲	۶۷,۷۵۱	۸,۴۶۷	۲۱,۴۳۱	۳۰,۳۲۱	۲۱,۹۸۵	۲۳,۴۴۱	۴۳,۳۳۹	۳۴,۷۳۴	۵۸,۸۲۵	۱۲,۴۱۷	۲,۳۰۳	۴۳۳,۸۳۶
هزینه کارکنان	۹۴,۲۴۵	۹۱,۰۱۰	۹,۵۰۵	۱۷,۶۱۵	۲۸,۰۰۸	۲۶,۷۳۲	۲۵,۰۴۳	۴۱,۷۸۸	۴۳,۷۶۲	۵۴,۴۹۶	۴,۳۳۰	۱۳۳	۴۳۶,۶۶۷
عوارض ساخت و تفکیک	۱۰,۱۲۳	۲,۲۲۴	۹۲۳	۱,۶۸۱	۲,۰۳۷	۲,۱۳۳	۱,۹۴۵	۲,۰۳۱	۲,۶۳۸	۲,۹۰۲	۰	۳۳	۲۸,۶۷۰
مطالعات و طراحی	۲,۶۶۲	۰	۵,۰۶۹	۳,۴۹۸	۷,۶۸۶	۸,۰۸۰	۵,۹۸۱	۹,۷۱۳	۱۲,۹۲۱	۱۲,۵۲۱	۰	۴۵۵	۶۸,۵۸۶
اجاره ماشین آلات	۰	۰	۲۸	۳۰	۸۹	۹۴	۶۵	۱۱۷	۱۶۲	۱۵۷	۰	۰	۷۴۲
انشعابات	۳۲۰	۴	۳۹۵	۴۱۸	۱,۲۳۲	۱,۳۰۸	۹۰۱	۱,۶۲۶	۲,۲۴۹	۲,۱۷۱	۳۰	۴	۱۰,۶۵۸
تجهیز و برچیدن کارگاه	۷,۹۷۰	۶,۴۲۹	۳,۲۵۶	۳,۴۴۹	۱۰,۱۶۱	۱۰,۷۹۱	۷,۴۲۸	۱۳,۴۰۹	۱۸,۵۵۰	۱۷,۹۱۰	۶۵۲	۸۸۷	۱۰۰,۸۹۲
سایر هزینه ها	۷۴,۲۴۰	۴۵,۸۹۰	۱۴,۶۰۲	۱۹,۱۶۹	۳۶,۰۵۵	۴۲,۲۱۱	۳۱,۳۳۷	۵۳,۰۴۹	۶۸,۸۹۷	۷۶,۹۳۵	۱,۱۵۸	۴,۴۶۵	۴۶۸,۰۰۸
	۱,۰۷۲,۴۵۶	۶۰۴,۷۶۳	۱۲۰,۵۴۷	۱۹۸,۳۷۲	۳۸۷,۴۶۴	۳۶۲,۸۹۷	۲۹۵,۰۷۵	۵۴۰,۶۹۶	۶۰۸,۷۲۸	۷۲۸,۰۳۴	۷۰,۷۷۰	۳۶,۱۵۲	۵,۰۲۵,۹۵۴

○ مبلغ ۵,۰۲۵,۹۵۴میلیون ریال مجموع مخارج ساخت شامل مخارج ساخت انتقالی از ۱۴۰۳/۶/۳۱ به مبلغ ۳,۲۲۲,۰۲۸ میلیون ریال و مخارج ساخت طی سال به مبلغ ۱,۸۰۳,۹۲۶میلیون ریال به شرح یادداشت ۱-۲۰ می باشد.

○○ سایر اطلاعات مربوط به پروژه به شرح زیر است:

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

شرح	واحد اندازه گیری	پروژه مشارکتی لاله (مسکونی)	پروژه مشارکتی خلیل (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۱	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۲	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۳	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۴	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۵	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۶	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۷	پروژه مشارکتی فردوسی بلوک۸	پروژه تاریخ (مسکونی)	پروژه اباهنا (مسکونی)
یادداشت		۲۰-۱-۱-۲	۲۰-۱-۱-۳	۲۰-۱-۱-۴	۲۰-۱-۱-۴	۲۰-۱-۱-۴	۲۰-۱-۱-۴	۲۰-۱-۱-۴	۲۰-۱-۱-۴	۲۰-۱-۱-۴	۲۰-۱-۱-۴	۲۰-۱-۱-۵	۲۰-۱-۱-۱
تعداد کل واحدها	دستگاه	۱۱۷	۱۱۱	۱۸	۲۲	۶۰	۶۸	۴۲	۷۰	۱۰۸	۱۱۰	۵۵	
تعداد واحدها سهم شریک	دستگاه	۳۹	۳۵	۹	۱۱	۳۰	۳۴	۲۱	۳۵	۵۴	۵۵	۰	
تعداد واحدها سهم شرکت	دستگاه	۷۸	۷۶	۹	۱۱	۳۰	۳۴	۲۱	۳۵	۵۴	۵۵	۵۵	
متراژ کل	متر مربع	۹,۲۶۲	۷,۷۰۱	۲,۹۷۲	۳,۰۵۶	۱۰,۳۶۶	۱۰,۳۷۶	۷,۳۱۲	۱۲,۶۰۰	۱۹,۲۱۶	۱۸,۱۳۶	۵,۱۰۸	
متراژ سهم شریک	متر مربع	۳,۰۵۳	۲,۴۴۹	۱,۴۸۶	۱,۵۲۸	۵,۱۸۳	۵,۱۸۸	۳,۶۵۶	۶,۳۰۰	۹,۶۰۸	۹,۰۶۸	۰	
متراژ قابل‌فروش سهم شرکت	متر مربع	۶,۲۰۹	۵,۲۵۲	۱,۴۸۶	۱,۵۲۸	۵,۱۸۳	۵,۱۸۸	۳,۶۵۶	۶,۳۰۰	۹,۶۰۸	۹,۰۶۸	۵,۱۰۸	
برآورد زمان تکمیل	تاریخ	۱۴۰۶/۳/۳۱	۱۴۰۶/۱۱/۳۰	۱۴۰۶/۴/۲۴	۱۴۰۵/۴/۲۰	۱۴۰۶/۸/۱۹	۱۴۰۷/۴/۰۷	۱۴۰۶/۲/۲۱	۱۴۰۷/۲/۱۱	۱۴۰۷/۶/۰۹	۱۴۰۷/۶/۲۱	۱۴۰۶/۱۰/۳۰	
آخرین مخارج برآوردی ساخت پروژه	میلیون ریال	۳,۸۸۳,۷۶۰	۳,۴۶۷,۰۸۰	۱,۲۰۹,۳۱۶	۱,۱۸۱,۱۶۳	۳,۶۵۷,۸۳۸	۳,۹۷۹,۳۹۰	۲,۶۰۸,۹۵۳	۴,۸۲۷,۲۶۱	۶,۸۴۰,۵۳۴	۶,۴۴۷,۴۷۰	۳,۵۲۸,۳۵۴	
برآورد باقیمانده مخارج ساخت	میلیون ریال	۲,۵۵۸,۱۰۸	۲,۷۴۷,۶۷۷	۱,۰۲۷,۷۴۱	۹۵۲,۶۷۷	۳,۰۷۳,۹۳۵	۳,۴۱۹,۴۸۸	۲,۱۷۳,۷۸۳	۴,۰۴۲,۵۳۰	۵,۹۰۰,۶۷۱	۵,۴۰۲,۴۱۳	۲,۴۱۰,۹۸۰	
درصد تکمیل	درصد	۳۰	۱۸	۱۱	۱۹	۱۲	۱۰	۱۳	۱۲	۱۰	۱۳	۳	

الف) افزایش برآورد مخارج ساخت پروژه ها به دلیل افزایش هزینه های ساخت ناشی از تغییرات قیمت دستمزد و مصالح ساختمانی تا مرحله تکمیل می باشد

۱-۱-۲۰- اقلام تشکیل‌دهنده مخارج ساخت - ادامه

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳/۶/۳۱						
	پروژه مشارکتی بهارستان (مسکونی) فاز(۲)	پروژه مشارکتی محتا (مسکونی)	پروژه مشارکتی لاله (مسکونی)	پروژه مشارکتی خلیل (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی (مسکونی)	پروژه اناهیتا (مسکونی)	جمع
دستمزد اجرا	۴۴۳,۵۵۸	۱۴۸,۶۹۲	۱۵۹,۷۴۱	۴۶,۰۸۰	۵۴۰,۷۸۱	۹,۰۱۵	۱,۳۴۷,۸۶۷
مواد و مصالح	۵۳۰,۱۵۸	۱۱۱,۲۷۶	۲۵۵,۰۸۶	۱۱۸,۵۵۴	۱,۱۹۸,۹۹۰	۱۸,۸۵۷	۲,۲۳۲,۹۲۱
سربار دفتر مرکزی	۸۲,۰۵۴	۱,۹۸۸	۲۷,۴۰۴	۱۲,۸۵۶	۱۴۱,۳۴۱	۲,۳۰۳	۲۶۷,۹۴۶
هزینه کارکنان	۸۴,۵۸۱	۴۵,۴۰۷	۴۲,۹۹۱	۳۵,۶۳۸	۱۳۸,۹۲۲	۱۳۳	۳۴۷,۶۷۲
عوارض ساخت و تفکیک	۶۶۹	۹,۴۵۹	۷۳۷	۶۲۱	۵,۹۳۲	۳۳	۱۷,۴۵۱
مطالعات و طراحی	۴,۳۹۳	۱,۹۶۳	۲,۶۶۲	۰	۵۲,۵۶۹	۴۵۵	۶۲,۰۴۲
اجاره ماشین آلات	۱,۵۴۸	۰	۰	۰	۷۴۳	۰	۲,۲۹۱
انشعابات	۲,۷۴۱	۴,۱۱۸	۳۲۰	۴	۱۰,۳۰۰	۴	۱۷,۴۸۷
تجهیز و برچیدن کارگاه	۳۳۷	۲۷۲	۵,۳۱۹	۶,۴۰۲	۸۴,۸۷۳	۸۸۷	۹۸,۰۹۰
محوطه سازی	۳,۰۸۴	۱۷۲	۰	۰	۰	۰	۳,۲۵۶
سایر هزینه ها	۵۳,۳۰۷	۱۱,۵۱۲	۲۵,۵۱۵	۱۹,۲۱۳	۲۵۲,۲۸۲	۴,۴۶۵	۳۶۶,۲۹۴
	۱,۲۰۶,۴۳۰	۳۳۴,۸۵۹	۵۱۹,۷۷۵	۲۳۹,۳۶۸	۲,۴۲۶,۷۳۳	۳۶,۱۵۲	۴,۷۶۳,۳۱۷

* مبلغ ۴,۷۶۳,۳۱۷ میلیون ریال مجموع مخارج ساخت شامل مخارج ساخت انتقالی از ۱۴۰۲/۶/۳۱ به مبلغ ۲,۵۲۳,۸۰۹میلیون ریال و مخارج ساخت طی سال منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ به مبلغ ۲,۲۳۹,۵۰۸ میلیون ریال به شرح یادداشت ۱-۲۰ می باشد.

** سایر اطلاعات مربوط به پروژه - ادامه

		۱۴۰۳/۶/۳۱					
شرح	واحد اندازه‌گیری	پروژه مشارکتی بهارستان (مسکونی) فاز(۲)	پروژه مشارکتی محتا (مسکونی)	پروژه مشارکتی لاله (مسکونی)	پروژه مشارکتی خلیل (مسکونی)	پروژه مشارکتی فردوسی (مسکونی)	پروژه اناهیتا (مسکونی)
تعداد واحدها	دستگاه	۱۶۱	۳۶	۷۸	۷۶	۴۲۰	۳۴۲
متراژ قابل‌فروش	متر مربع	۱۳,۰۲۳	۲,۲۹۹	۶,۳۱۹	۶,۲۸۸	۶۲,۵۸۵	۳۱,۰۷۷
برآورد زمان تکمیل	تاریخ	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۴۰۴/۶/۳۱	۱۴۰۴/۶/۳۱	۱۴۰۶/۳/۳۱	۱۴۰۴/۷/۲۰
آخرین مخارج برآوردی ساخت پروژه	میلیون ریال	۱,۳۵۹,۸۱۹	۳۶۱,۶۱۵	۳,۶۳۴,۱۸۵	۳,۲۵۹,۰۲۳	۳۸,۷۷۹,۸۴۶	۵,۲۹۰,۷۵۶
برآورد باقیمانده مخارج ساخت	میلیون ریال	۰	۰	۲,۹۴۴,۸۵۳	۲,۹۴۶,۱۸۲	۳۵,۲۷۸,۴۰۱	۴,۴۸۰,۶۱۳
درصد تکمیل	درصد	۱۰۰	۱۰۰	۱۶	۹	۷	۱

۲۰-۱-۱-۱- پروژه آناهیتا در زمینی به مساحت ۱۰،۰۰۷ مترمربع در مرحله تجهیز کارگاه بوده که در سال مالی منتهی به۱۴۰۳/۰۶/۳۱شرکت اقدام به انتشار آگهی مزایده نموده و قرارداد فروش آن با شرکت تعاونی مسکن آبشار شمالشرق منعقد گردید لیکن به دلیل عدم وصول قسط اول درآمد مذکور در سال مالی۱۴۰۳ شناسایی نشد. در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ زمین پروژه مذکور طی الحاقیه شماره۱۳۶۰-۰۳/ص/۰۰۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۶ به آقای سید مهدی موسوی و بی بی فاطمه موسوی به مبلغ ۳،۱۳۶،۸۰۰ میلیون ریال واگذار گردید.

۲۰-۱-۱-۲- براساس قرارداد مشارکت منعقده با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در اسفند سال ۱۳۹۷، ساخت پروژه۱۱۷ واحدی مسکونی لاله (سهم شرکت۷۸ واحد؛ به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل ۳۲/۹۶ درصد بوده و پروژه در مرحله خاکبرداری می باشد. به دلیل تغییرات صورت گرفته در طرح تفصیلی منطقه ثامن مشهد، عملیات اجرایی پروژه متوقف شده بود لیکن با توجه به صورت جلسه مورخ۱۴۰۰/۰۵/۰۵ جهت تعیین تکلیف پروژه ، موانع 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 تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۱۸ تمدید گردیده است. ضمنا وفق ماده ۷ قرارداد مشارکت زمان قطعی پایان قرارداد توسط کارگروه راهبری تعیین تکلیف خواهد شد با توجه به اینکه تاخیرات بوجود آمده از طرف شرکت عمران و مسکن سازان ثامن می باشد نیازی به ذخیره جرایم دیرکرد نمی باشد.

۲۰-۱-۱-۳- براساس قرارداد مشارکت منعقده با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در اسفند سال ۱۳۹۷، ساخت پروژه ۱۱۱ واحدی مسکونی خلیل(سهم شرکت ۷۶واحد) به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل ۳۱/۸ درصد بوده و پروژه در مرحله تجهیز کارگاه می باشد. به دلیل تغییرات صورت گرفته در طرح تفصیلی منطقه ثامن مشهد، عملیات اجرایی پروژه متوقف شده بود لیکن با توجه به صورت جلسه۱۴۰۰/۰۵/۰۵ جهت تعیین تکلیف پروژه ، موانع 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 تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۱/۱۴ تمدید گردیده است. ضمنا وفق ماده ۷ قرارداد مشارکت زمان قطعی پایان قرارداد توسط کارگروه راهبری تعیین تکلیف خواهد شد با توجه به اینکه تاخیرات بوجود آمده از طرف شرکت عمران و مسکن سازان ثامن می باشد نیازی به ذخیره جرایم دیرکرد نمی باشد.

۲۰-۱-۱-۴- براساس قرارداد مشارکت منعقده با سازمان بهره وری موقوفات آستان قدس رضوی در مورخ ۱۴۰۰/۷/۲۱ ساخت پروژه۸۴۰ واحدی مسکونی فردوسی با متراژ خالص ۱۲۵،۰۰۰ مترمربع به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل۵۰ درصد(تعداد واحد سهم شرکت۴۲۰ واحد) بوده است. عملیات اجرایی پروژه در مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱ شروع شده است در حال حاضر بلوک های۲،۳،۵،۶و۸ در مرحله اسکلت، بلوک های ۱،۴و۷ پروژه در مرحله گودبرداری می باشد.در خصوص بلوک ۹ نیز با توجه به تغییرات صورت گرفته در طرح تفصیلی مراحل اخذ مجوز آن در دست پیگیری می باشد.تاریخ تحویل واحدها ۱۴۰۶/۰۳/۳۱ می باشد که نسبت به تاریخ اولیه ۹ ماه افزایش پیدا کرده است. این افزایش ناشی از عدم صدور پروانه ساختمانی در موعد مقرر بوده است پیش بینی شرکت جهت دستیابی به اهداف تعیین شده از طریق تامین مالی مورد نیاز و استفاده از راهکارهای مناسب از جمله ابزارهای متنوع تامین مالی شامل انتشار مبلغ ۱،۰۰۰ میلیارد ریال اوراق مرابحه (به شرح یادداشت ۳-۲۴)، صکوک و ... و همچنین واگذاری واحدهای تکمیل شده می باشد.میزان متراژ و طبقات هر یک از بلوک، ها توسط کمیسیون ماده ۵ تایید و جهت تایید نهایی به شورای عالی شهرسازی کشور ارسال شده است. لذا تا اخذ تایید نهایی شورای عالی شهرسازی کشور عملیات اجرایی در بخش هایی که فاقد مخاطرات بوده ادامه داشته ولی در سایر بخش ها متوقف شده است.

۲۰-۱-۱-۵- در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ شرکت اقدام به خرید زمین پروژه نارنج به متراژ۱۲۵۹ متر مربع(سند به نام شرکت منتقل شده است) و مبلغ ۱،۰۸۴،۱۱۸ میلیون ریال از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در قبال فروش۱،۸۸۱ متر مربع واحد مسکونی از پروژه مذکور نموده است.

۲-۲۰- واحدهای ساختمانی آماده فروش

یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱			۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
	تعداد	متراژ	مبلغ	تعداد	متراژ	مبلغ
	دستگاه	مترمربع	میلیون ریال	دستگاه	مترمربع	میلیون ریال
واحدهای ساختمانی تکمیل‌شده:						
پروژه بهارستان فاز (۲)	۱	۷۹	۱۹.۶۷۵	۳	۲۲۴	۲۶.۰۰۰
پروژه امید(تجاری)	۱	۲۲	۴.۰۷۹	۲	۸۹	۱۸.۹۱۰
پروژه بهارستان فاز (۱)	۱	۷۹	۱۲.۹۷۸	۳	۲۴۲	۱۴.۲۱۱
۹-۲ پروژه یاس زاهدان فاز ۳(مسکونی)	۰	۰	۰	۶	۵۲۰	۱۶.۴۶۶
۲۰-۲-۱ پروژه امید(تجاری مشترک)	۲	۸	۲.۷۸۲	۲	۸	۲.۷۸۲
پروژه مسکونی .تجاری غدیر(پارکینگ)	۳۷	۵۲۶	۱.۹۴۷	۳۷	۵۲۶	۱.۹۴۷
پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)	۰	۰	۰	۱	۸۸	۳۰۶
پروژه مسکونی کوهسنگی(پارکینگ-انباری)	۱۹	۲۰۸	۱۶.۷۳۳	۱۹	۲۰۸	۴.۵۰۵
پروژه مسکونی مدرس (پارکینگ)	۸	۱۰۶	۰	۸	۱۰۶	۰
	۶۹	۱.۰۳۸	۵۸.۱۹۴	۸۱	۲.۰۱۱	۸۵.۱۲۷
واحدهای ساختمانی خریداری‌شده:						
۵-۱-۳ واحد ۳۲۴ پروژه باوان (باغ جنت اصفهان)	۰	۰	۰	۱	۲۴۷	۲۲۶.۴۸۲
۵-۱-۳ واحد ۳۴۳ پروه باوان (باغ جنت اصفهان)	۰	۰	۰	۱	۱۸۷	۱۷۸.۳۶۷
۲۰-۲-۲ مجموعه ۹ واحدی بلوار سجاد	۹	۱.۹۹۹	۱۵۴.۷۱۹	۹	۱.۹۹۹	۱۵۴.۷۱۹
۵-۳-۲ ساختمان بلوار قرنی	۱	۶۳۳	۸۷۰.۳۱۸	۰	۰	۰
۲۰-۲-۳ پروژه بام چالوس	۱	۱۵۸	۶.۶۰۰	۱	۱۵۸	۶.۶۰۰
پروژه مسکونی رویال پارک قم	۰	۰	۰	۱	۸۸	۲۸.۱۳۳
	۱۱	۲.۷۹۰	۱.۰۳۱.۶۳۷	۱۳	۲.۶۷۹	۵۹۴.۳۰۰
	۸۰	۳.۸۱۸	۱.۰۸۹.۸۳۱	۹۴	۴.۶۹۰	۶۷۹.۴۲۷

۲۰-۲-۱- سهم شرکت از واحدهای مذکور براساس قرارداد مشارکت منعقده با شرکت توسعه عمران امید شامل ۳۴/۵ درصد از تعداد و متراژ واحدها بوده است.

۲۰-۲-۲- 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.

۲۰-۲-۳- شرکت جهت تامین منابع موردنیاز تمام روش های ممکن از جمله فروش نقدی یا تهاتر با مصالح مورد نیاز(میلگرد) جهت واگذاری واحدهای مذکور را در دست پیگیری دارد.

۲۰-۲-۴- واحدهای ساختمانی آماده فروش تا مبلغ ۴.۰۱۵.۶۰۱ میلیون ریال درمقابل خطرات ناشی از حریق ، انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه بوده است .

۲۰-۳- سایر موجودی ها به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی	۲۰-۳-۱	۲۷۸,۰۹۰	۳۴۰,۰۲۸
موجودی مصالح برقی و الکترونیکی		۱۰,۲۱۰	۱۰,۴۴۹
سایر(لوازم مصرفی،قطعات یدکی، ابزارآلات)		۲۵۸	۲۵۸
		۲۸۸,۵۵۸	۳۵۰,۷۳۵

۲۰-۳-۱- مبلغ مذکور شامل ۱۶۳.۰۸۸ میلیون ریال موجودی مصالح سنگی امانی(به دلیل عدم وجود ظرفیت در انبار) نزد آقایان امیر و حسین حفار مهریزی و مبلغ ۱۱۵.۰۰۲ میلیون ریال سایر مصالح ساختمانی و تاسیساتی می باشد.

۲۰-۳-۲- موجودی های انبار تا مبلغ ۳۶۷.۰۶۹ میلیون ریال درمقابل خطرات ناشی از حریق ، انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است . لازم به ذکر است موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی شامل مبلغ ۲۶۸.۹۰۴ میلیون ریال انواع میلگرد و مصالح پای کار می باشد.

۲۱ - موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
موجودی نزد بانک ها	۷۱.۴۲۲	۱۶۷,۴۸۸
موجودی نزد صندوق و تنخواه گردان ها	۷۶	۷۶
	۷۱.۴۹۸	۱۶۷,۵۶۴
وجوه مسدود شده جهت تسهیلات	۰	(۵۹,۵۰۰)
	۷۱.۴۹۸	۱۰۸,۰۶۴

۲۱-۱- طی سال مالی مورد گزارش از محل سپرده های دیداری کوتاه مدت (حساب پشتیبان با نرخ سود ۶درصد سالیانه) مبلغ ۲.۴۱۸ میلیون ریال سود به شرح یادداشت۱۱ شناسایی شده است.

۲۲- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ مبلغ ۱،۱۰۰،۰۰۰ میلیون ریال ، شامل تعداد ۱،۱۰۰ میلیون سهم یک هزار ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران درتاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است :

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۵۶۸،۳۲۸،۵۵۲	۵۲	۵۸۰،۰۲۳،۳۱۷	۵۳
آقای سید محمود رضوی	۱۱،۰۰۶،۳۰۹	۱	۰	۰
آقای سید محمدصادق فرد جلالی	۱۱،۰۰۰،۰۰۲	۱	۰	۰
خانم فاطمه سادات رضوی	۱۱،۰۰۰،۰۰۱	۱	۰	۰
سایر سهامداران	۴۹۸،۶۶۵،۱۳۶	۴۵	۵۱۹،۹۷۶،۶۸۳	۴۷
	۱،۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰	۱،۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰

۲۲-۱- شرکت های مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن ، سرمایه گذاری مسکن البرز، پوبانوین پارس و پارس مسکن سامان اعضاء حقوقی هیأت مدیره می باشند، که هریک دارای ۱۰۰۰ سهم وثیقه نزد شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه بوده و اسامی آنها در سایر سهامداران درج گردیده است.

۲۳- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه، انتقال یک بیستم از سودخالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و حز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نیست با توجه به اینکه مانده اندوخته قانونی به مبلغ ۱۱۰،۰۰۰ میلیون ریال معادل ده درصد سرمایه شرکت می باشد، لذا اندوخته ای از این بابت در سال مورد گزارش شناسایی نشده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

۲۴ - تسهیلات مالی

الف - به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات :

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱					۱۴۰۳/۰۶/۳۱				
	بانک مسکن مشارکت در احداث پروژه ها (اشخاص وابسته)	بانک تجارت تسهیلات خرید دین	بانک اقتصادنوین تسهیلات سرمایه درگردش	اوراق مرابحه	جمع	بانک مسکن مشارکت در احداث پروژه ها (اشخاص وابسته)	بانک تجارت تسهیلات خرید دین	بانک اقتصادنوین تسهیلات سرمایه درگردش	اوراق مرابحه	جمع
مبلغ تسهیلات	۳،۸۸۱،۵۹۳	۰	۰	۱،۲۶۷،۴۱۲	۵،۱۴۹،۰۰۵	۳،۰۷۳،۸۳۷	۴۳۹،۲۵۵	۲۳۷،۷۸۲	۱،۴۴۹،۲۶۰	۵،۱۹۰،۱۳۴
کسر می شود: سود و کارمزد سال های آتی	(۴۳۱،۸۸۴)	۰	۰	(۲۶۵،۳۱۵)	(۶۹۷،۱۹۹)	(۱۸۲،۸۳۵)	۰	(۱۱،۲۰۲)	(۴۴۵،۳۱۵)	(۶۳۹،۳۵۲)
سپرده های سرمایه گذاری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۵۹،۵۰۰)	۰	(۵۹،۵۰۰)
	۳،۴۴۹،۷۰۹	۰	۰	۱،۰۰۲،۰۹۷	۴،۴۵۱،۸۰۶	۲،۸۹۱،۰۰۲	۴۳۹،۲۵۵	۱۵۷،۰۸۰	۱،۰۰۳،۹۴۵	۴،۴۹۱،۲۸۲
حصه بلند مدت	۰	۰	۰	(۱،۰۰۰،۰۰۰)	(۱،۰۰۰،۰۰۰)	(۱۰۳،۸۷۹)	۰	۰	(۱،۰۰۰،۰۰۰)	(۱،۱۰۳،۸۷۹)
حصه جاری	۳،۴۴۹،۷۰۹	۰	۰	۲،۰۹۷	۳،۴۵۱،۸۰۶	۲،۷۸۷،۱۲۳	۴۳۹،۲۵۵	۱۵۷،۰۸۰	۳،۹۴۵	۳،۳۸۷،۴۰۳

ب - به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۰تا۲۵ درصد	۳،۸۵۶،۶۶۰	۳،۱۳۷،۹۱۴
۱۵تا۲۰ درصد	۱،۲۹۲،۳۴۵	۲،۰۵۲،۲۲۰
	۵،۱۴۹،۰۰۵	۵،۱۹۰،۱۳۴

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

۱۴۰۴/۰۶/۳۱-میلیون ریال			
سال۱۴۰۵	سال۱۴۰۶	سال۱۴۰۷	جمع
۳،۶۶۴،۳۹۰	۱،۳۳۹،۲۳۰	۱۴۵،۳۸۵	۵،۱۴۹،۰۰۵

د - به تفکیک نوع وثیقه:

۱۴۰۴/۰۶/۳۱-میلیون ریال				
چک و سفته	زمین پروژه تسنیم فاز(۲)	زمین پروژه آباسای	زمین پروژه آناهیتا	جمع
۲،۰۳۳،۸۵۷	۴۶۴،۶۴۳	۲۴،۹۳۳	۲،۶۲۵،۵۷۲	۵،۱۴۹،۰۰۵

۲۴-۱- طی سال مالی مورد گزارش مبالغ ۵۷۱،۱۰۶ و ۴۹۲،۹۵۹ میلیون ریال به ترتیب بابت اصل و سود و کارمزد تسهیلات پرداخت شده است

۲۴-۲- مبلغ ۱،۷۴۰،۰۷۵میلیون ریال محارج تأمین مالی تسهیلات اخذ شده (به شرح یادداشت ۱۰ شامل مبلغ۸۴۴،۵۸۹میلیون ریال سود و کارمزد تسهیلات دریافت شده از بانک ها، مبلغ ۶۷،۸۴۱ میلیون ریال هزینه کارمزد کارگزاری بانک مسکن و مبلغ ۳۶۱،۶۴۵ میلیون ریال هزینه اوراق مرابحه(شامل مبلغ۱۸۰،۰۰۰ میلیون ریال سود اوراق مرابحه، مبلغ ۲۶،۶۴۵ میلیون ریال کارمزد ضمانت اوراق مرابحه توسط بانک اقتصادنوین و مبلغ ۵۵،۰۰۰ میلیون ریال کارمزد بازارگردانی شرکت تامین سرمایه بانک مسکن در رابطه با انتشار اوراق مرابحه) بوده است.

۲۴-۳- طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ شرکت مبلغ ۱،۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال اوراق مرابحه با کارمزد۱۸درصد و نرخ موثر ۲۹ درصد منتشر کرده که می بایست سود آن را به صورت هر سه ماه یکبار به دارندگان اوراق پرداخت کند . در پایان سال چهارم نیز مبلغ اصل اوراق منتشر شده به دارندگان آن پرداخت خواهد شد. هزینه های مربوط به انتشار اوراق مبلغ ۳۶۷،۰۰۰ میلیون ریال شامل مبلغ ۲۲۰،۰۰۰میلیون ریال هزینه بازارگردانی توسط شرکت تامین سرمایه بانک مسکن ،مبلغ ۶۰،۰۰۰ میلیون ریال هزینه تعهد پذیره نویسی و مبلغ ۸۷،۰۰۰ میلیون ریال هزینه تضمین پرداخت توسط ضامن (بانک اقتصادنوین) می باشد. کل مبلغ پرداختی بابت اصل و سود اوراق منتشر شده مبلغ ۱،۷۲۰،۰۰۰ میلیون ریال بوده که مبلغ ۱۸۰،۰۰۰ میلیون ریال آن طی سال مالی پرداخت شده است.

۲۴-۴- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت های تامین مالی به شرح زیر است.

(مبالغ به میلیون ریال)

	تسهیلات مالی	اوراق مرابحه	جمع
مانده در ۱۴۰۲/۷/۱	۱،۵۶۳،۹۰۵	۱،۰۰۳،۹۴۵	۲،۵۶۷،۸۵۰
دریافت های نقدی	۱،۸۰۰،۰۰۰	۰	۱،۸۰۰،۰۰۰
سود و کارمزد و جرائم	۵۹۰،۱۵۰	۱۸۰،۰۰۰	۷۷۰،۱۵۰
پرداخت های نقدی بابت اصل	(۲۳۸،۲۱۴)	۰	(۲۳۸،۲۱۴)
پرداخت های نقدی بابت سود	(۲۲۸،۵۰۴)	(۱۸۰،۰۰۰)	(۴۰۸،۵۰۴)
مانده در ۱۴۰۳/۶/۳۱	۳،۴۸۷،۳۳۷	۱،۰۰۳،۹۴۵	۴،۴۹۱،۲۸۲
سود و کارمزد و جرائم	۸۴۶،۴۳۷	۱۷۸،۱۵۲	۱،۰۲۴،۵۸۹
پرداخت های نقدی بابت اصل	(۵۷۱،۱۰۶)	۰	(۵۷۱،۱۰۶)
پرداخت های نقدی بابت سود	(۳۱۲،۹۵۹)	(۱۸۰،۰۰۰)	(۴۹۲،۹۵۹)
مانده در ۱۴۰۴/۶/۳۱	۳،۴۴۹،۷۰۹	۱،۰۰۲،۰۹۷	۴،۴۵۱،۸۰۶

۲۵- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱
مانده در ابتدای سال مالی		۹۰،۴۴۳	۶۲،۹۵۶
پرداخت شده طی سال	۲۵-۲	(۲۰،۷۸۲)	(۸،۰۸۴)
ذخیره تامین شده	۲۵-۱	۵۴،۳۷۱	۳۵،۵۷۱
مانده در پایان سال مالی		۱۲۴،۰۳۲	۹۰،۴۴۳

۲۵-۱- افزایش ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان ناشی از افزایش حقوق سالانه و استخدام ۵ نفر می باشد و طبق رویه مندرج در یادداشت ۱۰-۳ به حساب منظور گردیده است

۲۵-۲- پرداختی طی سال مربوط به بازنشستگی ۶ نفر از پرسنل می باشد.

۲۶ - پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۲۶-۱ پرداختنی های کوتاه مدت			
تجاری:			
اسناد پرداختنی		۲۴,۶۶۴	۳,۳۷۰
تهاتر اسناد پرداختنی به طرفیت پیش پرداخت ها	۱۹	(۱۴,۶۶۴)	۰
		۱۰,۰۰۰	۳,۳۷۰
حساب های پرداختنی			
سپرده حسن انجام کار و بیمه پیمانکاران	۲۶-۱-۱	۱۷۱,۲۶۹	۱۵۴,۲۶۳
پیمانکاران و مشاورین	۲۶-۱-۲	۲۱۷,۱۵۵	۱۹۳,۸۶۱
فروشندگان مصالح		۹۰۱	۱۳,۲۶۲
عمران و مسکن سازان ثامن	۱۴-۳	۱۳,۶۰۱	۰
		۴۰۲,۹۲۶	۳۶۱,۳۸۶
		۴۱۲,۹۲۶	۳۶۴,۷۵۶
سایر پرداختنی ها			
اسناد پرداختنی:			
تامین سرمایه بانک مسکن اشخاص وابسته	۲۶-۱-۵	۱۱۹,۷۳۵	۱۱۹,۷۳۵
بانک اقتصاد نوین ضمانت بابت انتشار اوراق مرابحه		۱۷,۷۰۰	۶۵,۲۴۷
سایر		۷۷۱	۰
		۱۳۸,۲۰۶	۱۸۴,۹۸۲
تهاتر اسناد پرداختنی به طرفیت پیش پرداخت ها	۱۹	(۷۲,۷۰۰)	(۵۵,۰۰۰)
		۶۵,۵۰۶	۱۲۹,۹۸۲
حساب های پرداختنی			
اشخاص وابسته گروه	۲۶-۱-۳	۲۸۰,۰۱۳	۱۲,۵۷۹
شرکت خدمات حفاظتی و مراقبتی آرامش آفرینان تامین نیروی نگهبانی		۰	۱۳,۳۸۷
دارندگان حق تقدم استفاده نشده	۲۶-۱-۴	۶۸,۲۴۱	۶۸,۳۱۶
شرکت همیاران سازندگی و توسعه		۵,۶۵۵	۰
ودیعه واحدهای استیجاری		۱۹,۶۲۰	۱,۶۲۰
شرکت توسعه و عمران امید		۳,۷۵۸	۳,۷۵۸
سایر		۱۵,۲۸۳	۵۱,۹۷۷
		۳۹۲,۵۷۰	۱۵۱,۶۳۷
		۸۷۱,۰۰۲	۶۴۶,۳۷۵

۲۶-۱-۱ از تمامی صورت وضعیت های پیمانکاران مطابق قرارداد سپرده بیمه و حسن انجام کار کسر و پس از ارائه صورت وضعیت قطعی و گواهی مفاصاحساب ماده۳۸ تامین اجتماعی آزاد می گردد.

۲۶-۱-۲ بدهی به پیمانکاران و مشاورین عمدتا مربوط به شرکت تسیان ، صنایع و معادن عمران رضوی و بنیان بنای فیدار به ترتیب به مبالغ ۷۳.۳۱۴ ، ۵۰.۶۶۲ و ۳۷.۶۶۵ میلیون ریال می باشد.

۲۶-۱-۳ بدهی به اشخاص وابسته -گروه به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۲۶-۱-۳-۱	۲۶۲,۶۵۲	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس		۱۲,۳۵۴	۱۲,۳۵۴
شرکت پویا نوین پارس عضو هیأت مدیره بابت خدمات حسابرسی داخلی	۲۶-۱-۳-۲	۴,۷۹۰	۰
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن - سهامدار و عضو هیأت مدیره		۲۱۷	۲۱۷
سایر شرکت های وابسته		۰	۸
		۲۸۰,۰۱۳	۱۳,۵۷۹

۲۶-۱-۳-۱- طی سال مالی شرکت جهت تامین نقدینگی پروژه های شرکت اقدام به دریافت وجه نقد به مبلغ ۳۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن با نرخ متوسط ۲۴درصد نموده که تا پایان سال مالی مبلغ ۱۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از اصل آنرا تسویه کرده است.

۲۶-۱-۳-۲- عمده بدهی مذکور بابت حسابرسی داخلی سال مالی ۱۴۰۳و ۱۴۰۴ به ترتیب به مبالغ ۲.۸۶۰ و ۴.۲۹۰ میلیون ریال بوده که مبلغ ۲.۳۶۰ میلیون ریال آن طی سال مالی تسویه شده است.

۲۶-۱-۴ در سال مالی ۱۴۰۰ مبلغ ۲۸۶.۷۳۰ میلیون ریال وجوه ناشی از فروش حق تقدم استفاده نشده به حساب شرکت واریز شده و اطلاعیه ای در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۹ از طریق سامانه کدال منتشر و از دارندگان حق تقدم استفاده نشده درخواست شد تا نسبت به ارسال مشخصات حساب جهت واریز وجه اقدام نمایند. تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۱۸.۴۸۹ میلیون ریال از مطالبات مذکور به حساب تمامی افرادی که شماره حساب خود را اعلام نموده اند واریز شده و مبلغ ۶۸.۲۴۱ میلیون ریال باقیمانده، وجوه حاصل از فروش حق تقدم استفاده نشده افرادی می باشد که شماره حساب خود را اعلام ننموده اند.

۲۶-۱-۵ بدهی مذکور بابت قرارداد بازارگردانی انتشار اوراق مرابحه تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۰ به شرح یادداشت ۲-۲۴می باشد.

۲۷- مالیات پرداختنی

۲۷-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی (شامل مانده حساب ذخیره و اسناد پرداختنی) به قرار زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱
مانده در ابتدای سال مالی	۱۵۰,۱۱۱	۱۲۸,۷۹۹
ذخیره مالیات عملکرد سال مالی	۲,۸۰۹	۲۱,۳۱۲
	۱۵۲,۹۲۰	۱۵۰,۱۱۱

۲-۲۷- خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی به شرح زیر است.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی	سود (زیان) ابرازی	درآمد مشمول مالیات	۱۴۰۴/۰۶/۳۱					۱۴۰۳/۰۶/۳۱	نحوه تشخیص
			مالیات					مالیات پرداختنی	
			ابرازی	تشخیصی	قطعی	پرداختی	مانده پرداختنی		
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳۹۹/۶/۳۱	۱۲۰,۷۱۳	۱۴۱,۲۴۱	۳۹,۹۵۱	۴۵,۹۲۷	-	-	۴۵,۹۲۷	۳۹,۹۵۱	رسیدگی شده
۱۴۰۰/۶/۳۱	۱۰۶,۳۳۸	۱۶۴,۹۹۸	۱,۳۵۲	۴۱,۲۴۹	-	-	۴۱,۲۴۹	۴۱,۲۴۹	رسیدگی شده
۱۴۰۱/۶/۳۱	۲۳۶,۷۳۰	۸۰,۱۵۳	۲,۹۱۹	۲۰,۰۳۹	-	-	۲۰,۰۳۹	۲۰,۰۳۹	رسیدگی شده
۱۴۰۲/۶/۳۱	۸۱۹,۹۲۲	۱,۲۱۰,۲۴۶	۲۷,۵۶۰	۵,۷۰۱	۵,۷۰۱	۵,۷۰۱	۰	۲۷,۵۶۰	رسیدگی شده
۱۴۰۳/۶/۳۱	۷۵۶,۷۰۰	-	۲۱,۳۱۲	-	-	-	۴۲,۸۹۶	۲۱,۳۱۲	رسیدگی نشده
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱,۷۰۷,۴۲۸	-	۲,۸۰۹	-	-	-	۲,۸۰۹	۰	رسیدگی نشده
							۱۵۲,۹۲۰	۱۵۰,۱۱۱	

۱-۲-۲۷- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های مالی قبل از ۱۳۹۹/۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است.

۲-۲-۲۷- علی رغم تسویه مالیات عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱و۱۳۹۳/۶/۳۱ براساس برگ های قطعی صادره مورخ ۱۳۹۶/۴/۲۷و۱۳۹۷/۶/۲۲ به مبالغ ۷.۶۳۴ و ۱.۸۳۷میلیون ریال ، لیکن شرکت ضمن اعتراض اقدام به پیگیری مبالغ پرداختی از طریق هیات ماده ۲۵۱ مکرر نموده که در خصوص سال های مذکور رای نهایی به نفع شرکت صادر شده و به ترتیب مبالغ ۴.۲۵۷ و ۱.۲۴۴ میلیون ریال با بدهی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱(یادداشت ۶-۲-۲۷) تهاتر گردید.

۳-۲-۲۷- مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ طبق برگ تشخیص به شماره ۱۱۵۷۸۱۳۳۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۳۰، مبلغ ۴۵.۹۲۷ میلیون ریال شامل مالیات عملکرد و نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۵۹ و ۷۷) به ترتیب به مبلغ ۳۵.۳۱۰ و ۱۰.۶۱۷ میلیون ریال تعیین که با توجه به محاسبه مالیات بر درآمد فروش اقساطی توسط اداره امور مالیاتی ، ضمن احتساب ذخیره مالیات به مبلغ ۳۹.۹۵۱ میلیون ریال، در موعد مقرر توسط شرکت اعتراض شده . لیکن نتیجه آن تا حال حاضر مشخص نگردیده است.

۴-۲-۲۷- مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱ طبق برگ تشخیص صادره به مبلغ ۴۱.۲۴۹ میلیون ریال تعیین شده که پس از اعتراض شرکت طبق برگ هیات بدوی به شماره ۲۵۲۲۳۸۹۳۷ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۶، مبلغ ۲۴.۰۶۹ میلیون ریال مالیات تعیین شده که در موعد مقرر مجدداً توسط شرکت اعتراض شده،لیکن نتیجه آن تا حال حاضر مشخص نگردیده است.

۵-۲-۲۷- مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ طبق برگ تشخیص به شماره ۱۹۳۸۲۲۲۳۸ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۸، مبلغ ۲۰.۰۳۹ میلیون ریال مالیات تعیین شده که با توجه به محاسبه مالیات بر درآمد فروش اقساطی توسط اداره امور مالیاتی ، ضمن تامین ذخیره مالیات تا مبلغ ۲۰.۰۳۹ میلیون ریال، در موعد مقرر توسط شرکت اعتراض شده . لیکن نتیجه آن تا حال حاضر مشخص نگردیده است.

۶-۲-۲۷- مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱ طبق برگ قطعی به شماره ۲۴۲۷۴۸۳۸۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۷، مبلغ ۵.۷۰۱ میلیون ریال مالیات تعیین شده که از محل طلب از سازمان امور مالیاتی به شرح یادداشت ۲-۲-۲۷ تسویه شده است.

۷-۲-۲۷- عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ منجر به سود گردیده لیکن با توجه به مالیات تشخیص شده سنوات قبل و انتقال مازاد ذخیره شناسایی شده در سنوات قبل به سال مذکور مبلغ ۴۲.۸۹۶ میلیون ریال ذخیره منظور شده است.

۸-۲-۲۷- سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ منجر به سود گردیده لیکن چون پروانه پروژه هایی که درآمد و بهای تمام شده داشته اند تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده است و همچنین با توجه به مالیات تشخیص شده سنوات قبل و شناسایی مبلغ ۲.۸۰۹ میلیون ریال ذخیره جهت سال مذکور، ذخیره منظور شده در حسابها از نظر هیات مدیره کافی می باشد.

۹-۲-۲۷- مطابق تبصره ۲ ماده ۶ آیین نامه اجرایی ماده(۷۷) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۹۴ که در تاریخ ۱۳۹۶/۳/۲۰ به تصویب هیأت وزیران رسیده ، در صورتیکه پروانه ساختمانی پروژه ها تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده باشد مشمول مقررات موضوع ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد. لذا با توجه به اینکه پروانه ساختمانی کلیه پروژه هایی که فروش آنها در سال مالی مورد گزارش محقق شده قبل از تاریخ فوق الذکر صادر شده ، ذخیره مالیاتی از این بابت پیش بینی نشده است. لذا مالیات بردرآمد عملیات اصلی شرکت که ساخت املاک می باشد بر اساس ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم و بر اساس ارزش معاملاتی آنها درسال فروش واحدها ابراز و پرداخت و در هنگام انتقال سند قطعی مالیات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی می شود. مالیات بردرآمد حاصل از سایر فعالیت های شرکت نیز با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم محاسبه می گردد. هیأت مدیره معتقد است ذخیره منظور شده از این بابت در حساب ها کفاف برگ تشخیص صادره برای عملکرد سال های مذکور را خواهد نمود.

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)	
	۱۴۰۴/۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱
سود حسابداری قبل از مالیات	۱,۷۰۷,۴۲۸	۷۵۶,۷۰۰
هزینه مالیات بر درآمد محاسبه شده با نرخ مالیات۲۵درصد	۴۲۶,۸۵۷	۱۸۹,۱۷۵
اثر درآمدهای معاف از مالیات:		
سود سپرده بانکی	(۶۰۵)	(۷۲۵)
معافیت ماده ۱۴۳ قانون مالیات های مستقیم	(۸۵,۲۵۱)	(۳۷,۶۹۰)
مالیات مقطوع درآمد ساخت املاک	(۳۳۸,۱۹۲)	(۱۲۹,۴۴۸)
هزینه مالیات بر درآمد	۳,۸۰۹	۲۱,۳۱۲

۲۸- سود سهام پرداختنی

	(مبالغ به میلیون ریال)	
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱	۳۹,۶۹۵	۰
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	۶۰۲	۱۴۷,۴۰۰
سال های مالی قبل از ۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۷,۲۳۲	۱۷,۲۴۸
	۵۷,۵۲۹	۱۶۴,۶۴۸

۲۸ ۱ سود تقسیمی مصوب مجمع عمومی عادی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱مبلغ ۷۳ ۷۰۰ میلیون ریال به ازای هر سهم ۶۷ ریال، (سال قبل مبلغ۱۳۲ریال)است

۲۸ ۲ سود سهام سال های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ و ۱۴۰۲/۶/۳۱از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار پرداخت شده و مبلغ مانده مربوط به اشخاصی است که در سامانه سجام ثبت نام ننموده اند. طی سال مورد گزارش مبلغ ۱۸۰.۸۱۹ میلیون ریال بابت سود سهام پرداخت شده است.

۲۹ - پیش دریافت ها

		(مبالغ به میلیون ریال)	
	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
خریداران واحدهای پروژه بهارستان فاز(۲)		۳,۳۰۱	۲۰۰
خریداران واحدهای پروژه امید		۵۴۴	۴۲۶
خریدار واحدهای پروژه نارنج- شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن- سهامدار اصلی	۲۰-۱-۱-۵	۱,۰۵۱,۵۹۴	۰
خریداران واحدهای پروژه نسیم (۲)		۲۴۷	۲۴۷
	۲۹-۱	۱,۰۵۵,۶۸۶	۸۷۳
پیش دریافت فروش مصالح ساختمانی و اجاره واحدها		۱۳,۲۵۳	۴۸۳
		۱,۰۶۷,۹۳۹	۱,۳۵۶
تهاتر با اسناد دریافتنی تجاری کوتاه مدت - خریداران واحدهای پروژه ها	۱۷-۱-۱	(۱۲,۲۵۰)	۰
		۱,۰۵۵,۶۸۹	۱,۳۵۶

۲۹ ۱ پیش دریافت ازخریداران 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 وتعهدات شرکت ،آن بخش از بهای املاک واگذاری که تحت سرفصل حساب ها و اسناد دریافتنی تجاری به طرفیت پیش دریافت ها در تاریخ صورت وضعیت مالی درصورت های مالی انعکاس یافته ، تهاتر گردیده است.

۳۰- نقد حاصل ازعملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سود خالص		۱,۷۰۴,۶۱۹	۷۳۵,۳۸۸
تعدیلات			
هزینه مالیات بر درآمد	۲۷	۲,۸۰۹	۲۱,۳۱۲
هزینه های مالی	۱۰	۶۰۶,۲۳۸	۵۳,۶۷۲
افزایش در ذخیره سزایای پایان خدمت کارکنان	۲۵	۳۳,۵۸۹	۲۷,۴۸۷
استهلاک دارایی های غیرجاری	۱۳ و ۱۵	۱۶,۷۴۹	۱۵,۲۶۵
سود حاصل از فروش دارایی ثابت	۱۱	(۷۴,۹۰۴)	۰
سود حاصل از فروش زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۱	(۱۹,۶۳۶)	۰
زیان حاصل از فروش سرمایه گذاری	۱۱	۶۷۵	۰
سود حاصل ازسپرده های سرمایه گذاری بانکی و سایر اوراق بهادار	۱۱	(۳,۴۱۸)	(۳,۲۵۹)
		۵۶۳,۱۰۲	۱۱۴,۴۷۷
(افزایش)کاهش دریافتنی های عملیاتی		۲۴۶,۵۵۶	(۲۵۹,۵۷۹)
(افزایش) موجودی املاک		(۲,۵۲۷,۵۶۶)	(۱,۸۷۵,۸۷۰)
(افزایش)کاهش پیش پرداخت ها		۵۵,۰۸۲	(۵۷,۳۲۱)
افزایش(کاهش) پرداختنی های عملیاتی		۱۱,۳۵۱	۲۱۴,۳۱۲
افزایش پیش دریافت های عملیاتی		۱,۰۵۴,۳۳۳	۸۷
(افزایش) سایردارایی ها		(۱۶۲,۶۷۷)	۰
نقدحاصل از(مصرف شده در) عملیات		۹۳۴,۸۰۰	(۱,۲۲۸,۵۰۵)

۳۰-۱ معامله غیر نقدی

(مبالغ به میلیون ریال)

	یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تحصیل زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۴-۳	۳۳,۸۰۸	۰

۳۱- مدیریت سرمایه و ریسک‌ها

۳۱-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می‌کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه‌سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می‌شود. استراتژی کلی شرکت از سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

کمیته مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی می‌کند. به عنوان بخشی از این بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسک‌های مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مدنظر قرار می‌دهد. با توجه به ماهیت صنعت و شروع عملیات اجرایی پروژه فردوسی، تامین منابع لازم جهت اجرای پروژه در سال های ابتدایی نیازمند تامین مالی از بانک ها و بازار سرمایه می باشد. لذا برای سال جاری هدف نسبت اهرمی به میزان ۱۲۰٪-۱۵۰٪ در نظر گرفته شده که به عنوان نسبت خالص بدهی به سرمایه تعیین شده است. نسبت اهرمی در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ با نرخ ۱۴۶ درصد در محدوده هدف بوده است

۳۱-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان دوره مالی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۶/۳۱
جمع بدهی‌ها	۶,۷۱۲,۹۷۸	۵,۵۴۴,۲۱۵
موجودی نقد	(۷۱,۴۹۸)	(۱۰۸,۰۶۴)
خالص بدهی	۶,۶۴۱,۴۸۰	۵,۴۳۶,۱۵۱
حقوق مالکانه	۴,۵۵۴,۹۴۰	۲,۹۲۴,۰۲۱
نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)	۱۴۶	۱۸۶

۳۱-۲- 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 فصلی به هیات مدیره گزارش می‌دهد.

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

۳۱-۳- ریسک بازار

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

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

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

۳۱-۳-۱- ریسک سایر قیمت ها

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

۳۱-۴- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرفهای قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد مقتضی، را اتخاذ کرده است. تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت هایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تاییدشده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیتهای طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تایید می شود، کنترل می شود. دریافتنی های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حسابهای دریافتنی انجام می شود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روشهای افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسکهای اعتباری مرتبط با داراییهای مالی خود نگهداری نمی کند. تمرکز ریسک اعتباری مرتبط با سایر طرفهای قرارداد از ۵ درصد ناخالص دارایی های پولی،در هر زمانی در طول سال، تجاوز نمی کند.

(مبالغ به میلیون ریال)

نام مشتری	میزان کل مطالبات	میزان مطالبات سررسید شده
خریداران واحدها	۱،۲۰۰،۸۸۶	۷۲۲،۹۹۲
سایر	۱۰۷،۰۳۸	۰
	۱،۳۰۷،۹۲۴	۰

۳۱-۴-۱ با توجه به اینکه انتقال سند واحدهای فروخته شده منوط به تسویه حساب کامل مطالبات از خریداران می باشد، نیاز به ذخیره کاهش ارزش ندارد.

۳۱-۵- 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 تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش‌بینی‌شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند.

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	بین ۳تا۱۲ ماه	بیشتر از یک سال	جمع
پرداختنی‌های تجاری	۸۷۱،۰۰۲	۰	۸۷۱،۰۰۲
تسهیلات مالی	۳،۴۵۱،۸۰۶	۱،۰۰۰،۰۰۰	۴،۴۵۱،۸۰۶
مالیات پرداختنی	۱۵۲،۹۲۰	۰	۱۵۲،۹۲۰
سود سهام پرداختنی	۵۷،۵۲۹	۰	۵۷،۵۲۹
	۴،۵۳۳،۲۵۷	۱،۰۰۰،۰۰۰	۵،۵۳۳،۲۵۷

۳۲ -معاملات با اشخاص وابسته

۳۲-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر است:

ارقام به میلیون ریال

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹ ب.ت	خرید	فروش	درآمد سود سهام	سایر درآمدها	هزینه مزایای کوتاه مدت	هزینه خدمات	فروش یا سایر درآمدهای ۱۴۰۲
شرکت اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامدار اصلی و عضو هیات مدیره	-	۳۰۰,۰۰۰	۲,۸۴۶,۲۳۸	-	-	-	-	۲۴,۵۲۲
شرکت های همگروه	شرکت بوتیمن پارس	عضو هیات مدیره	-	-	-	-	-	-	۲,۲۹۰	-
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	سهامدار مشترک	-	-	-	-	-	۵۵,۰۰۰	-	-
سایر اشخاص وابسته	سی سار تیت	مدیره عضو	-	-	۸۷۰,۰۰۰	-	-	-	-	۵۳۱,۰۰۰
	صندوق بازنشستگی و پی بی فاضله اقطه موسویان	مدیره عضو	-	-	-	۳,۱۳۶,۸۰۰	-	-	-	-
	جمع کل		-	۳۰۰,۰۰۰	۱,۹۵۴,۱۱۸	۳,۱۳۶,۸۰۰	۵۵,۰۰۰	۲,۲۹۰	۵۵,۰۰۰	۵۰۳,۵۲۲

۳۲-۱-۱ - معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات عضلی تفاوت با اهمیتی نداشته است

۳۲-۲ - مانده حساب های بدهی اشخاص وابسته به شرح زیر است

ارقام به میلیون ریال

شرح	نام شخص وابسته	پیش پرداخت ها (یادداشت ۱۹)	حساب های دریافتنی تجاری (یادداشت ۱۷-۲)	اسناد دریافتنی تجاری (یادداشت ۱۷-۱)	سایر دریافتنی ها (یادداشت ۱۷-۳)	پرداختنی های تجاری (یادداشت ۳۶)	پیش دریافت ها و عرضه از مشتریان (یادداشت ۲۵-۱-۲)	۱۴۰۲/۰۶/۳۱ پرداختنی های غیرتجاری (یادداشت ۲۵-۲)	تسهیلات دریافتنی (یادداشت ۲۵)	۱۴۰۲/۰۶/۳۱ حقوق		۱۴۰۳/۰۶/۳۱ حقوق	
										طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت اصلی و نهایی	بانک مسکن	۰	۰	۰	۱۸,۳۰۰	۰	۰	۰	۳,۶۹۹,۷۰۹	۰	۳,۶۳۱,۰۰۹	۰	۳,۸۷۲,۷۰۲
	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۰۵۱,۵۹۲	۲۶۲,۶۵۲	۰	۰	۱,۳۱۴,۲۴۶	۸۹,۲۰۵	۰
	جمع	۰	۰	۰	۱۸,۳۰۰	۰	۱,۰۵۱,۵۹۲	۲۶۲,۶۵۲	۳,۶۹۹,۷۰۹	۰	۴,۹۴۵,۲۵۵	۸۹,۲۰۵	۳,۸۷۲,۷۰۲
شرکت های همگروه	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۱۷	۰	۰	۲۱۷	۰	۲۱۷
	شرکت بوتیمن پارس	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۹,۷۹۰	۰	۰	۹,۷۹۰	۰	۰
	شرکت سرمایه گذاری مسکن مردیس	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۲,۳۵۶	۰	۰	۱۲,۳۵۶	۰	۱۲,۳۵۰
	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۹۰	۰	۱۹۰	۰
	جمع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۷,۳۶۰	۰	۱۹۰	۱۷,۳۶۱	۱۹۰	۱۲,۵۷۰
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	۵۵,۰۰۰	۰	۰	۰	۱۱۹,۷۳۵	۰	۰	۰	۰	۶۰,۷۳۵	۰	۶۰,۷۳۵
سایر اشخاص وابسته	شرکت سی سار تیت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۹۱۲,۸۹۵	۰
	صندوق بازنشستگی و پی بی فاضله اقطه موسویان	۰	۰	۳۵۱,۸۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۵۱,۸۰۰	۰	۰
	تعمیر و حفظ حفار مهربری	۰	۶۷۳,۲۰۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۷۳,۲۰۶	۶۷۳,۳۸۰	۰
	جمع	۵۵,۰۰۰	۶۷۳,۲۰۶	۳۵۱,۸۰۰	۱۸,۳۰۰	۱۱۹,۷۳۵	۱,۰۵۱,۵۹۲	۲۸۰,۰۱۳	۳,۶۹۹,۷۰۹	۱,۱۷۱,۶۷۹	۲,۸۲۷,۷۵۱	۱,۰۲۵,۲۰۶	۲,۹۵۰,۰۰۸

۳۲-۳- هیچ گونه کاهش ارزشی در خصوص مطالبات از اشخاص وابسته در سال های مالی ۱۴۰۳ و ۱۴۰۲ شناسایی شده است

۳۳- تعهدات ، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

۳۳-۱- بدهی های موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ صورت وضعیت مالی شامل ارائه یک فقره چک جهت تضمین تسهیلات دریافت شده توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران(سهامی عام)- اشخاص وابسته به مبلغ ۸۸،۰۰۰ میلیون ریال به بانک اقتصاد نوین می باشد.

۳۳-۲- سازمان تأمین اجتماعی جهت سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ 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 کرده است. نتیجه نهایی اعتراض تا تاریخ این گزارش مشخص نشده است.لازم به توضیح می باشد درخصوص سال های مالی ۱۳۹۷الی ۱۴۰۳ رسیدگی توسط سازمان تامین اجتماعی صورت نگرفته است.

۳۳-۳- شرکت فاقد دارایی های احتمالی در تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد.

۳۳-۴- شرکت فاقد هرگونه تعهدات سرمایه ای در تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد.

۳۴- رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

رویداد با اهمیتی که از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم افشاء یا تعدیل صورت‌های مالی باشد، رخ نداده است.

۳۵- سود سهام پیشنهادی

پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، مبلغ ۱۷۰،۲۶۲میلیون ریال (مبلغ ۱۵۵ ریال برای هر سهم) است.