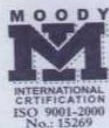


شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

شماره ثبت ۳۶۹۱۷۰



پست:

۱۳۹۴/۰۸/۲۷

تاریخ:

۴۲۰۷۰۰/۵۱۶۱۱

شماره:

بسمه تعالی

با احترام،

به پیوست صورتهای مالی تلفیقی گروه به همراه صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورتهای مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

الف) صورتهای مالی اساسی تلفیقی گروه:

- ترازنامه تلفیقی ۲
- صورت سود و زیان تلفیقی ۳
- گردش حساب سود (زیان) انباشته تلفیقی ۳
- صورت جریان وجوه نقد تلفیقی ۴
- ب) صورتهای مالی اساسی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام):
- ترازنامه ۵
- صورت سود و زیان ۶
- گردش حساب سود (زیان) انباشته ۶
- صورت جریان وجوه نقد ۷
- پ) یادداشت های توضیحی :
- الف . تاریخچه و فعالیت ۸
- ب . خلاصه اهم رویه های حسابداری ۱۰-۱۳
- ت . یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورتهای مالی و سایر اطلاعات مالی ۱۴-۴۸

صورتهای مالی تلفیقی گروه و صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران بر اساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۷ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

نام اعضای هیات مدیره	سمت	امضا
محمدرضا سیفی به نمایندگی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	رئیس هیات مدیره	
نادر قاسمی ایمنی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	نایب رئیس هیات مدیره	
حسین نعیمی ابیانه به نمایندگی از شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	
علی اصغر یمینی فر به نمایندگی از شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	عضو هیات مدیره	
علیرضا محمدی به نمایندگی از شرکت پارس مسکن سامان	عضو هیات مدیره	

۸۸۶۶۱۱۶۸

فکس

تلفن ۸۸۷۸۳۳۸۸-۸۸۸۸۵۵۶۱-۲

EMAIL: info@hic - tehran.com

تهران - خیابان گاندی، خیابان ۲۱، پلاک ۳

SITE: www.hic - tehran.com

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

ترازنامه تلفیقی

در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

دارائیا	یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	بدهیا و حقوق صاحبان سهام	یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال
دارایی های جاری :				بدهیا های جاری :			
موجودی نقد	۳	۷۰,۶۰۴	۳۴۵,۴۸۹	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۱۴	۱۰۲,۷۰۷	۱۹۵,۲۰۵
سرمایه گذاریهای کوتاه مدت	۴	۴,۶۵۲	۱۶۷	مالیات پرداختنی	۱۵	۴۰,۰۰۷	۲,۳۹۹
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۵	۵۶۹,۸۲۹	۶۹,۶۲۵	سود سهام پرداختنی	۱۶	۵۹۰,۲۵۹	۱۵۶,۱۲۸
موجودی مواد و کالا	۶	۱۳,۸۵۴	۶۲۷,۲۹۱	تسهیلات مالی دریافتی	۱۷	۱۲,۷۷۸	۴۶۲,۵۰۶
پیش پرداختها	۷	۶۲,۵۴۵	.	پیش دریافتها	۱۸	۵۴,۱۸۶	.
پروژه های در جریان تکمیل	۸	۸۴۲,۸۹۲				۴۲۲,۱۸۳	
واحدهای ساختمانی تکمیل یا خریداری شده	۹	۶۰,۵۰۷				۳۷۳,۵۲۹	
جمع دارایی های جاری		۱,۶۲۴,۸۸۳	۱,۰۴۲,۵۷۲	جمع بدهی های جاری		۱,۵۹۵,۶۴۹	۸۱۶,۲۳۸
دارایی های غیر جاری :				بدهی های غیر جاری :			
دریافتنی های بلند مدت	۵	۴۸,۷۰۷	۴۷,۳۵۲	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۱۷	۶۶,۲۶۲	۱۶۳,۱۳۵
سرمایه گذاریهای بلند مدت	۱۰	۱۲,۷۶۶	۱۸,۵۲۲	پیش دریافتهای بلند مدت	۱۸	۱۱,۰۸۵	.
زمینهای نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۱	۳۳۳,۴۸۵	۱۵,۶۲۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۹	۳۲۲,۲۱۸	۱۱,۲۸۸
دارایی های نامشهود	۱۲	۱۴۱	۸۱,۴۹۸	جمع بدهی های غیر جاری		۱۴۸	۱۷۴,۴۲۳
دارایی های ثابت مشهود	۱۳	۴۳۰,۸۹۰	۱,۱۲۴,۰۷۰	جمع بدهی ها		۸۶,۱۴۰	۹۹۰,۶۶۱
جمع دارایی های غیر جاری		۸۱۵,۹۸۹		حقوق صاحبان سهام :		۴۸۵,۸۵۳	
				سرمایه	۲۰		۶۰۰,۰۰۰
				افزایش سرمایه در جریان	۲۰-۱		.
				اندوخته قانونی	۲۱		۴۸,۶۷۸
				سود(زیان) انباشته			۳۲۰,۳۵۰
				جمع حقوق قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی			۹۶۹,۰۲۸
				سهام اقلیت	۲۲		۱۲۱,۸۱۳
				جمع حقوق صاحبان سهام			۱,۰۹۰,۸۴۱
جمع دارایی ها		۲,۴۴۰,۸۷۲	۲,۴۴۰,۸۷۲	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام		۲,۰۸۱,۵۰۲	۲,۰۸۱,۵۰۲

یادداشتهای توضیحی همراه ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۰۷۵,۴۵۹	۱,۲۱۹,۳۴۴	۲۳	فروش املاک و درآمد ارائه خدمات
(۶۴۵,۳۴۸)	(۹۶۴,۲۴۵)	۲۴	بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده
۴۳۰,۱۱۱	۲۵۵,۰۹۹		سود ناخالص
(۴۰,۸۲۱)	(۴۰,۷۹۰)	۲۵	هزینه های عمومی ، اداری و فروش
(۳۱,۵۰۷)	۱,۲۷۲	۲۶	خالص سایر درآمد ها و هزینه های عملیاتی
(۷۲,۳۲۸)	(۳۹,۵۱۸)		
۳۵۷,۷۸۳	۲۱۵,۵۸۱		سود(زیان) عملیاتی
(۶۰,۷۳۶)	(۷۸,۰۸۳)	۲۷	هزینه های مالی
۴۰,۶۴۰	۲۴,۲۱۳	۲۸	خالص سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی
(۲۰,۰۹۶)	(۵۳,۸۷۰)		
۳۳۷,۶۸۷	۱۶۱,۷۱۱		سود(زیان) قبل از مالیات
(۱۲۸)	(۱۶۷)		مالیات
۳۳۷,۵۴۹	۱۶۱,۵۴۴		سود(زیان) خالص
۱۹,۶۴۹	۵,۶۸۳		سهم اقلیت از سود خالص
۵۷۷	۳۶۰	۲۹	سود(زیان) عملیاتی هر سهم - ریال
(۴۷)	(۹۹)	۲۹	زیان غیر عملیاتی هر سهم - ریال
۵۳۰	۲۶۱		سود(زیان) پایه هر سهم- ریال
گردش حساب سود (زیان) انباشته تلفیقی			
۳۳۷,۵۴۹	۱۶۱,۵۴۴		سود(زیان) خالص
۱۰۷,۰۶۱	۳۴۲,۷۲۴		سود انباشته در ابتدای سال
(۵,۴۱۲)	(۳,۱۶۵)	۳۰	تعدیلات سنواتی
۱۰۱,۶۴۹	۳۳۹,۵۵۹		سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده
۴۳۹,۱۹۸	۵۰۱,۱۰۳		سود قابل تخصیص
			تخصیص سود :
(۱۷,۲۹۹)	(۸,۱۰۴)		اندوخته قانونی
(۸۲,۳۴۰)	(۲۶۳,۵۰۰)		سود سهام
(۹۹,۶۳۹)	(۲۷۱,۶۰۴)		
۳۳۹,۵۵۹	۲۲۹,۴۹۹		سود انباشته در پایان سال
۱۹,۲۰۹	۵,۶۹۷		سهم اقلیت از سود انباشته

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال و تعدیلات سنواتی است ، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت های توضیحی همراه ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۵,۰۰۸	(۳۱۴,۲۴۸)	۳۱
فعالیت های عملیاتی :		
		جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد از ناشی از فعالیت های عملیاتی
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی:		
		سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۱۱۵,۲۰۹)	(۹۳,۹۰۸)	سود سهام پرداختی
(۷۸,۵۸۳)	(۵۴,۸۴۱)	سود سهام دریافتی
۱,۴۴۰	۱۷۸	سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری
۳۰,۲۷۰	۱۲,۴۶۰	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود
(۱۶۲,۰۸۲)	(۱۳۶,۱۱۱)	پرداختی بابت تامین مالی
مالیات بر درآمد :		
(۱,۷۸۰)	(۲,۳۹۹)	مالیات بر درآمد پرداختی
فعالیت های سرمایه گذاری :		
		وجه پرداختی جهت تحصیل دارائیهای ثابت مشهود
(۸,۹۱۱)	۳۳۱,۲۱۳	وجه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود
۲,۰۹۹	۶,۸۸۰	وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاریها
(۳۴,۵۴۷)	(۵۰)	وجه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاریها
۲۵,۹۰۹	۳۷,۹۰۹	وجه حاصل از فروش دارائیهای نامشهود
.	.	وجه پرداختی بابت تحصیل دارائیهای نامشهود
(۵۷)	.	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه
(۱۵,۵۰۷)	۳۷۵,۹۵۲	گذاری
(۸۴,۳۶۱)	(۷۶,۸۰۶)	جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
فعالیت های تامین مالی :		
		دریافت تسهیلات مالی
۵۰,۰۰۰	۳,۰۰۰	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی
(۲۵,۳۹۵)	(۳,۰۰۰)	آورده نقدی سهامداران
.	۴۴,۷۰۳	جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های تامین مالی
۲۴,۶۰۵	۴۴,۷۰۳	
(۵۹,۷۵۶)	(۳۲,۱۰۳)	خالص کاهش در وجه نقد
۱۶۲,۴۶۳	۱۰۲,۷۰۷	مانده وجه نقد در ابتدای سال
۱۰۲,۷۰۷	۷۰,۶۰۴	مانده وجه نقد در پایان سال
۲۰,۰۷۱	۳۲۴,۴۴۰	۳۲ مبادلات غیر نقدی

یادداشت های توضیحی همراه ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

دارائیهها	یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال
دارایی های جاری :				بدهیهای جاری :			
موجودی نقد	۳	۶۰,۸۲۴	۵۵,۶۳۹	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۱۴	۴۴۱,۸۲۵	۱۴۳,۳۲۰
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۵	۵۵۲,۵۸۶	۵۷۶,۸۳۰	مالیات پرداختنی	۱۵	.	.
موجودی مواد و کالا	۶	۱۳,۸۵۴	۱۲,۷۷۸	سود سهام پرداختنی	۱۶	۶۹,۶۲۵	۱۴۵,۱۰۶
پیش پرداختها	۷	۶۲,۵۴۳	۵۴,۱۷۸	تسهیلات مالی دریافتی	۱۷	۶۲۷,۲۹۱	۴۶۲,۵۰۶
پروژه های در جریان تکمیل	۸	۸۴۲,۸۹۲	۴۲۲,۱۸۳	پیش دریافتها	۱۸	.	.
واحدهای ساختمانی تکمیل یا خریداری شده	۹	۴,۴۰۴	۲۱۳,۷۰۰				
جمع دارایی های جاری		۱,۵۳۷,۱۰۳	۱,۳۳۵,۳۰۸	جمع بدهی های جاری		۱,۱۳۸,۷۴۱	۷۵۰,۹۳۲
دارایی های غیر جاری :				بدهی های غیر جاری :			
دریافتنی های بلند مدت	۵	۴۸,۷۰۷	۶۵,۲۹۲	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۱۷	۴۷,۳۵۲	۱۶۳,۱۳۵
سرمایه گذاریهای بلند مدت	۱۰	۱۰۵,۵۰۸	۱۰۵,۵۵۶	پیش دریافتهای بلند مدت	۱۸	۱۸,۵۲۲	.
زمینهای نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۱	۳۳۲,۴۸۵	۳۲۲,۲۱۸	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۹	۱۵,۰۰۴	۱۰,۷۶۷
دارایی های نامشهود	۱۲	۸۹	۹۰	جمع بدهی های غیر جاری		۸۰,۸۷۸	۱۷۳,۹۰۲
دارایی های ثابت مشهود	۱۳	۴۰۸,۷۴۱	۶۳,۸۶۶	جمع بدهی ها		۱,۲۱۹,۶۱۹	۹۲۴,۸۳۴
جمع دارایی های غیر جاری		۸۸۶,۵۳۰	۵۵۷,۰۲۲	حقوق صاحبان سهام :			
				سرمایه	۲۰	۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰
				افزایش سرمایه در جریان	۲۰-۱	۳۲۸,۸۴۳	.
				اندوخته قانونی	۲۱	۵۵,۲۳۱	۴۷,۵۴۷
				سود انباشته		۲۱۹,۹۴۰	۳۱۹,۹۴۹
				جمع حقوق صاحبان سهام		۱,۲۰۴,۰۱۴	۹۶۷,۴۹۶
جمع دارایی ها		۲,۴۲۳,۶۳۳	۱,۸۹۲,۳۳۰	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام		۲,۴۲۳,۶۳۳	۱,۸۹۲,۲۳۰

یادداشتهای توضیحی همراه ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت	
فروش اموال و درآمد ارائه خدمات	۲۳	۱,۲۱۹,۳۴۴	۱,۰۰۸,۸۸۵
بهای تمام شده اموال واگذار شده و خدمات ارائه شده	۲۴	(۹۶۴,۲۴۵)	(۶۰۵,۵۲۵)
سود ناخالص		۲۵۵,۰۹۹	۴۰۳,۳۶۰
هزینه های عمومی ، اداری و فروش	۲۵	(۳۶,۲۰۷)	(۳۶,۳۷۷)
خالص سایر درآمد ها و هزینه های عملیاتی	۲۶	(۲,۳۶۲)	(۳۳,۵۷۴)
		(۳۸,۵۶۹)	(۶۹,۹۵۱)
سود(زیان) عملیاتی		۲۱۶,۵۳۰	۳۳۳,۴۰۹
هزینه های مالی	۲۷	(۷۸,۰۸۳)	(۶۰,۷۳۴)
خالص سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی	۲۸	۱۵,۲۲۸	۳۶,۳۴۱
		(۶۲,۸۵۵)	(۲۴,۴۹۳)
سود قبل از مالیات		۱۵۳,۶۷۵	۳۰۸,۹۱۶
مالیات		.	.
سود(زیان) خالص		۱۵۳,۶۷۵	۳۰۸,۹۱۶
سود (زیان) عملیاتی هر سهم - ریال	۲۹	۳۶۱	۵۵۶
سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم - ریال	۲۹	(۱۰۵)	(۴۱)
سود(زیان) هر سهم - ریال		۲۵۶	۵۱۵
گردش حساب سود (زیان) انباشته			
سود(زیان) خالص		۱۵۳,۶۷۵	۳۰۸,۹۱۶
سود انباشته در ابتدای سال		۳۱۹,۹۴۹	۹۸,۴۷۹
تعدیلات سنواتی	۳۰	.	.
سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده		۳۱۹,۹۴۹	۹۸,۴۷۹
سود قابل تخصیص		۴۷۳,۶۲۴	۴۰۷,۳۹۵
تخصیص سود :			
اندوخته قانونی		(۷,۶۸۴)	(۱۵,۴۴۶)
سود سهام		(۲۴۶,۰۰۰)	(۷۲,۰۰۰)
سود(زیان) انباشته در پایان سال		(۲۵۳,۶۸۴)	(۸۷,۴۴۶)
		۲۱۹,۹۴۰	۳۱۹,۹۴۹

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال و تعدیلات سنواتی است ، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت های توضیحی همراه ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۶۸,۸۹۲	(۲۵۱,۴۹۶)	۳۱	فعالیت های عملیاتی :
			جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
			بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی:
(۱۱۵,۲۰۹)	(۹۳,۹۰۸)		سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۷۱,۰۸۳)	(۳۷,۳۴۱)		سود سهام پرداختی
۸,۹۴۰	۱۷۸		سود سهام دریافتی
۱۵,۵۴۲	۵,۰۰۶		سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری
(۱۶۱,۸۱۰)	(۱۲۶,۰۶۵)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی
(۲۷۹)	.		مالیات بر درآمد :
			مالیات بر درآمد پرداختی
			فعالیت های سرمایه گذاری :
(۸,۸۹۷)	۳۳۱,۲۱۳		وجه پرداختی جهت تحصیل دارائیهای ثابت مشهود
۲,۰۹۹	۶,۸۷۸		وجه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود
.	(۵۰)		وجه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاریها
.	۲		وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاریها
(۳)	.		وجه پرداختی بابت تحصیل دارائیهای نامشهود
(۶,۸۰۱)	۳۳۸,۰۴۳		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
(۹۹,۹۹۸)	(۳۹,۵۱۸)		جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
			فعالیت های تامین مالی :
۵۰,۰۰۰	۳,۰۰۰		دریافت تسهیلات مالی
(۲۵,۳۹۵)	(۳,۰۰۰)		بازپرداخت اصل تسهیلات مالی
.	۴۴,۷۰۳		آورده نقدی سهامداران
۲۴,۶۰۵	۴۴,۷۰۳		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های تامین مالی
(۷۵,۳۹۳)	۵,۱۸۵		خالص کاهش در وجه نقد
۱۳۱,۰۳۲	۵۵,۶۳۹		مانده وجه نقد در ابتدای سال
۵۵,۶۳۹	۶۰,۸۲۴		مانده وجه نقد در پایان سال
۳۸,۰۰۰	۴۲۱,۷۹۸	۳۲	مبادلات غیر نقدی

یادداشت های توضیحی همراه ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱- تاریخچه فعالیت

۱-۱ کلیات

گروه شامل شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) و شرکت فرعی - مسکن سازان بهشت پویا - است. شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۵/۲/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۲۶۹۱۷۰ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۲۹ به شرکت سهامی عام تبدیل شده است. و در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۱۶ در فراپورس پذیرفته شده است. در حال حاضر این شرکت جزء شرکتهای تابعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) میباشد. مرکز اصلی شرکت در تهران - خیابان گاندی - خیابان ۲۱ - پلاک ۳ واقع است. شرکت مسکن سازان بهشت پویا (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۴ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و اقامتگاه قانونی آن واقع در تهران - خیابان مطهری - خیابان کوه نور - بن بست دوم - پلاک ۱۶ - طبقه دوم می باشد. شرکت مالک ۵۰ درصد از سهام شرکت یاد شده است و سال مالی آن نیز منتهی به ۳۱ شهریورماه هرسال بوده و موضوع فعالیت آن عمدتاً سرمایه گذاری در زمینه های ساخت و ساز، املاک، سهام و معاملات آتی می باشد.

۱-۲ فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از :

فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن

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

مطالعه و طراحی و اجراء کلیه پروژه های شهر سازی و ساختمانی

انجام کارهای مقاطعه کاری.

قبول مشاوره نظارت و اجراء و انجام پروژه های ساختمانی بصورت مشارکت، مباشرت، پیمانکاری یا امانی.

تهیه و تولید مصالح و لوازم و وسایل و ماشین آلات ساختمانی بصورت خرید یا تهیه از داخل و خارج از کشور یا ایجاد کارخانه به منظور استفاده یا فروش.

واگذاری واحدها و ساختمانها.

دریافت تسهیلات از بانکها و موسسات مالی و اعتباری.

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

هرگونه فعالیتهای اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم و یا غیر مستقیم مرتبط به امور شرکت باشد.

تاسیس شعب و نمایندگیها در داخل و خارج از کشور

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳-۱- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام و نیز تعداد کارکنان شرکت های خدماتی که بخشی از امور خدماتی گروه و شرکت اصلی را بر عهده دارند، طی سال مالی مورد گزارش و سال مالی قبل به شرح ذیل است:

گروه		شرکت اصلی	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱
۴۵	۴۶	۴۰	۴۱
۶۷	۶۷	۶۷	۶۷
۱۱۲	۱۱۳	۱۰۷	۱۰۸

مدیریت ، فروش ، اداری و مالی

شاغل در پروژه های ساختمانی

۲- خلاصه اهم رويه های حسابداری

۲-۱- مبنای تهیه صورتهای مالی

صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت اصلی اساسا بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزشهای جاری نیز استفاده شده است.

۲-۲- مبنای تلفیق

۲-۲-۱- صورتهای مالی تلفیقی حاصل تجميع اقلام صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) و شرکت فرعی مشمول تلفیق آن پس از حذف معاملات و مانده های درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات فیما بین است .

۲-۲-۲- در مورد شرکت فرعی تحصیل شده طی سال ، نتایج عملیات آن از تاریخی که کنترل آن به طور موثر به شرکت اصلی منتقل می شود و در مورد شرکت فرعی واگذار شده ، نتایج عملیات آن تا زمان واگذاری ، در صورت سود و زیان تلفیقی منظور می گردد.

۲-۲-۳- سهام تحصیل شده شرکت اصلی توسط شرکتهای فرعی، به بهای تمام شده در حسابها منظور و در ترازنامه تلفیقی به عنوان کاهنده حقوق صاحبان سهام تحت سرفصل "سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکتهای فرعی" منعکس می گردد.

۲-۲-۴- سال مالی شرکت فرعی در سال مالی ۱۳۹۲ از ۳۰ آذرماه به ۳۱ شهریور ماه هر سال تغییر یافته و انتقال کنترل شرکت فرعی در اول تیرماه ۱۳۹۲ به این شرکت منتقل شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳-۲- موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش گروههای اقلام مشابه ارزشیابی می شود.

درصورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش , مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی

شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها بر اساس روش میانگین موزون تعیین می گردد.

۴-۲- سرمایه گذاریها

شرکت اصلی	تلفیقی گروه	
نحوه اندازه گیری و شناخت:		
		سرمایه گذاری های بلندمدت:
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی مشمول تلفیق
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	سایر سرمایه گذاری های بلندمدت
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	سرمایه گذاری در املاک
سرمایه گذاریهای جاری:		
ارزش بازار	ارزش بازار	سرمایه گذاری سریع معامله در بازار
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها	سایر سرمایه گذاری های جاری
نحوه شناخت درآمد:		
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورتهای مالی)	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورتهای مالی)	روش ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)	سایر سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام شرکت ها
در زمان تحقق سود تضمین شده	در زمان تحقق سود تضمین شده	سرمایه گذاری در اوراق بهادار

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۵-۲- دارائیهای ثابت مشهود

۵-۲-۱- دارائیهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می شود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید دارائیهای ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می گردد ، به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده دارائیهای مربوط مستهلک می شود. هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام میشود ، هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به سود و زیان سال منظور میگردد.

۵-۲-۲- استهلاك دارائیهای ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی دارائیهای مربوط وبا در نظر گرفتن آئین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

شرح دارائیهها	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۷ و ۸ درصد	نزولی
تاسیسات	۱۰ و ۱۲ درصد و ۱۵ ساله	نزولی و خط مستقیم
ماشین آلات	۱۰ و ۱۲ و ۱۵ و ۲۵ درصد و ۱۵ ساله	نزولی و خط مستقیم
وسایل نقلیه	۲۵ و ۳۰ و ۳۵ درصد	نزولی
اثاثه و منصوبات	۳ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
ابزارآلات	۱۰۰ درصد و ۱۰ و ۱۵ ساله	خط مستقیم

۵-۲-۳-۱- برای دارائی های ثابتی که در خلال ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد ، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و درحسابها منظور می شود. در مواردی که هریک ازدارائیهای استهلاك پذیرپس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد ، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست.

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۶-۲- روش شناخت درآمد

۶-۲-۱- **عوائد حاصل از واگذاری واحدها:** درآمد ساخت پروژه های ساختمانی برای واحدهایی که فروش آنها با انجام اقداماتی از قبیل امضای قرارداد محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آنها دریافت شده باشد ، بر اساس روش درصد پیشرفت کار شناسایی می شود. درصد پیشرفت کار نیز بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین میشود.

۶-۲-۲- **درآمد فعالیت های پیمانکاری:** روش شناخت درآمد ناشی از فعالیتهای پیمانکاری بر اساس درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت هزینه های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآوردی کل قرارداد شناسایی می شود.

۶-۲-۳- **درآمد اجاره:** درآمد حاصل از اجاره واحدها بر اساس مبلغ قرارداد اجاره منعقد در هر سال شناسایی می گردد.

۷-۲- مخارج تامین مالی

۷-۲-۱- مخارج تامین مالی در سال وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود ، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل داراییهای واجد شرایط (پروژه های در جریان ساخت) است.

۷-۲-۲- مخارج تامین مالی پروژه های در جریان ساخت به شرح ذیل محاسبه و به حساب کلیه پروژه ها منظور می گردد:

الف - هزینه مالی مستقیم

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده مربوط به هر پروژه خاص به حساب همان پروژه منظور می شود.

ب - هزینه مالی عمومی

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده ای که اختصاص مصرف آنها در پروژه ها به صورت متمرکز انجام می شود، متناسب با میانگین مخارج انجام شده طی سال و مانده اول سال به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه های مالی تخصیص یافته سنوات قبل آن پروژه محاسبه و منظور می شود.

۸-۲- تسعیر ارز

اقلام پولی ارزی با نرخ رسمی ارز در تاریخ ترازنامه و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی بر حسب ارز ثبت شده است، با نرخ رسمی ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می شود. تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه سال وقوع شناسایی می شود.

۹-۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یکماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می شود .

۱۰-۲- مالیات

مالیات با توجه به نوع فعالیت شرکت که ساخت املاک می باشد بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه و در هنگام تحویل واحدها پرداخت می شود.

درآمد حاصل از سایر فعالیتها براساس ماده ۱۰۵ قانون مذکور محاسبه و منظور می گردد.

۱۱-۲- هزینه های عمومی اداری و فروش

سهمی از آن بخش از هزینه های عمومی اداری و فروش که مستقیماً قابل انتساب به پروژه های در جریان ساخت نیست و همچنین هزینه های واحد ماشین آلات در پایان سال به نسبت مخارج انجام شده ، به بهای تمام شده پروژه ها منظور می گردد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳- موجودی نقد

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۴,۵۲۴	۲,۳۴۷	۵۱,۱۶۴	۲,۹۱۰		موجودی حسابهای جاری نزد بانکها
۴۱,۱۹۱	۵۰,۸۳۲	۴۱,۱۹۱	۵۹,۵۰۸	۳-۱	موجودی حسابهای سپرده پشتیبان نزد بانکها
۲۲۷	۱۱۳	۲۲۷	۶۳۹		موجودی نزد صندوق
۶,۷۰۱	۷,۳۵۱	۶,۷۱۱	۷,۳۶۶	۳-۲	موجودی تنخواه گردان
۲,۹۹۶	۱۸۱	۳,۴۱۴	۱۸۱		اوراق بهادار
۵۵,۶۳۹	۶۰,۸۲۴	۱۰۲,۷۰۷	۷۰,۶۰۴		

۳-۱- سپرده کوتاه مدت پشتیبان ، به منظور کسب سود از وجوه در گردش حسابهای جاری شرکت نزد بانک مسکن افتتاح گردیده که طی سال مالی مورد گزارش

مبلغ ۴,۰۴۸ میلیون ریال (یادداشت ۲۸) از این محل سود سپرده بانکی شناسایی گردیده است.

۳-۲- مبلغ ۵۶۰۳ میلیون ریال از مانده موجودی تنخواه گردان مربوط به ۱۶۶.۹۹۷ یورو دریافتی طی سال قبل از سفارت ایران در الجزایر می باشد که به

حساب شرکت در بانک الجزایر واریز گردیده است.(یادداشت ۲-۵-۵)

۴- سرمایه گذاریهای کوتاه مدت

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
—	—	۳۴,۵۴۷	۰		اوراق مشارکت دولتی
—	—	۴,۴۵۲	۴,۴۵۲	۴-۱	معاملات آتی سکه
—	—	۸۰۸	۰		صندوق های سرمایه گذاری مشترک
—	—	۲۰۰	۲۰۰		سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس
۰	۰	۴۰,۰۰۷	۴,۶۵۲		

۴-۱- مبلغ فوق بابت سرمایه گذاری در معاملات آتی سکه بهار آزادی در بورس کالای ایران می باشد ، که طی قراردادهای فی مابین و با سود تضمین

شده به کارگزار پرداخت می گردد. لازم به توضیح است که سود معاملات فوق در یادداشت توضیحی شماره ۲۶ منعکس می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۵- دریافتنی های تجاری و غیر تجاری

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
تجاری:					
اسناد دریافتنی :					
۲۴۳,۶۸۹	۱۳۴,۱۸۶	۲۵۱,۳۱۸	۱۳۵,۳۳۸	۵-۲	خریداران واحدهای واگذار شده
(۶۵,۲۹۲)	(۴۸,۷۰۷)	(۶۶,۲۶۲)	(۴۸,۷۰۷)	۵-۳	حصة بلند مدت اسناد دریافتنی
۱۷۸,۳۹۷	۸۵,۴۷۹	۱۸۵,۰۵۶	۸۶,۶۳۱		
حسابهای دریافتنی :					
۳,۶۳۷	۲,۲۳۷	۳,۶۳۷	۲,۲۳۷	۵-۴	اشخاص وابسته
۶۹۴,۱۵۹	۶۴۵,۴۷۸	۶۹۹,۲۱۸	۶۴۹,۷۳۲	۵-۲	خریداران واحدهای واگذار شده
۱۲۴,۲۵۶	۴۹,۳۳۸	۱۲۴,۲۵۶	۴۹,۳۳۸	۵-۵	سایر اشخاص
۸۲۲,۰۵۲	۶۹۷,۰۵۳	۸۲۷,۱۱۱	۷۰۱,۳۰۷		
۱,۰۰۰,۴۴۹	۷۸۲,۵۳۲	۱,۰۱۲,۱۶۷	۷۸۷,۹۳۸		
(۴۴۱,۱۶۳)	(۲۶۶,۹۵۷)	(۴۴۱,۱۶۳)	(۲۶۶,۹۵۷)	۱۸	تهاتر با پیش دریافتها
۵۵۹,۲۸۶	۵۱۵,۵۷۵	۵۷۱,۰۰۴	۵۲۰,۹۸۱		جمع دریافتنی های تجاری
غیر تجاری:					
۴,۵۱۴	۲۰,۹۶۱	۴,۵۱۴	۳۲,۴۳۹	۵-۶	اشخاص وابسته
۱,۱۳۲	۱,۱۳۲	۲,۶۸۰	۱,۲۷۷		سپرده های دریافتنی (سپرده انشعاب برق ، آب و ... و شکایت کارگران)
۲,۹۳۵	۷,۰۵۵	۲,۹۳۵	۷,۰۵۵		بدهی مالکین واحدهای مسکونی ۱۰۰٪ تکمیل شده فروخته شده بابت عوارض سالیانه شهرداری و ...
۴,۹۸۶	۳,۶۵۱	۵,۰۲۸	۳,۶۹۲		کارکنان (وام و مساعده)
۳,۳۱۱	۳,۲۴۸	۳,۳۱۱	۳,۲۴۸	۵-۷	حمید هوشیاری (بابت مازاد بهای مواد و مصالح ساختمانی)
۶۶۶	۹۶۴	۷۸۷	۱,۱۳۷		سایر
۱۷,۵۴۴	۳۷,۰۱۱	۱۹,۲۵۵	۴۸,۸۴۸		جمع دریافتنی های غیر تجاری
۵۷۶,۸۳۰	۵۵۲,۵۸۶	۵۹۰,۲۵۹	۵۶۹,۸۲۹		جمع کل

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۵-۲- اقلام تشکیل دهنده حسابها و اسناد دریافتی تجاری شرکت اصلی در تاریخ ترازنامه به شرح ذیل می باشد:

شرکت اصلی				
اسناد دریافتی تجاری		حسابهای دریافتی تجاری		یادداشت
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۰	۵۵۴,۷۳۸	۴۴۷,۵۰۰	۱۳-۳ خریداران پروژه خدای
۰	۰	۸۵,۰۹۳	۷۶,۴۳۰	خریداران پروژه جماران
۰	۱۹,۷۷۳	۰	۰	پروژه بامداد تهران-عبدالمحمود بمانی و احمد اکبری ۵-۲-۲
۱۶۳,۵۲۵	۶۸,۶۷۵	۱۱,۰۵۲	۱۰,۹۴۸	خریداران پروژه سهند
۳۹,۳۶۱	۱۱,۰۸۶	۵,۲۰۵	۲,۹۴۲	خریداران پروژه جمهوری
۲۳,۶۳۷	۲۴,۸۸۳	۱۲,۱۴۲	۴۰,۹۶۰	خریداران پروژه چناران ۵-۲-۳
۲,۵۸۱	۵۳۷	۳,۳۵۰	۱,۱۹۱	خریداران پروژه یاس
۱,۰۹۰	۸۳۶	۲,۳۵۳	۱,۱۱۰	خریداران پروژه بهستان زون B
۳,۶۰۶	۳,۴۹۹	۳,۴۱۱	۳,۰۹۷	خریداران پروژه بلوار فردوس
۰	۰	۴,۵۳۳	۴,۴۹۶	خریداران پروژه بنفشه
۰	۰	۱,۹۹۵	۶۴۴	خریداران پروژه ۱۴۴ واحدی زون A بهستان
۸,۱۲۳	۳,۳۳۲	۶,۸۱۶	۵,۴۵۷	خریداران و مستاجران پروژه سپهر آمل
۴۳۳	۴۳۳	۲۲۳	۱۸۸	خریداران پروژه کارون
۵۵۹	۵۶۱	۴۲۳	۴۲۱	خریداران پروژه هشتگرد
۰	۰	۱,۸۴۱	۱,۸۱۲	خریداران پروژه بوستان صنعتی اندیشه
۷۷۴	۵۷۱	۷۰۲	۷۰۶	خریداران پروژه گلستان اندیشه
۰	۰	۲۸۲	۲۹۴	خریداران پروژه ۷۰ واحدی بهار جنت آباد
۰	۰	۰	۴۷,۲۸۲	ساختمان طالقانی- شرکت سمات ۵-۲-۴
۲۴۳,۶۸۹	۱۳۴,۱۸۶	۶۹۴,۱۵۹	۶۴۵,۴۷۸	

۵-۲-۱- از آنجائیکه انتقال رسمی مالکیت واحدهای فروخته شده به خریداران منوط به تسویه حساب نهایی با آنها می باشد ، لذا وصول بهای واحدهای فروخته شده

در سر رسید های تعیین شده در قراردادهای فروش ، با اشکالی مواجه نخواهد شد .

۵-۲-۲- مبلغ مذکور پرداختی فروشندگان زمین بامداد تهران شامل ۴ فقره چک می باشد که مطابق توافق انجام شده با ایشان بابت خرید واحدهای تجاری پروژه

در زمان تکمیل می باشد.(یادداشت)

۵-۲-۳- مطالبات پروژه چناران عمدتاً بابت بدهی زمان سند واحدهای فروش رفته در سالهای قبل و بدهی ناشی از اضافه متراژ سند نسبت به متراژ فروش رفته می باشد.

۵-۲-۴- مبلغ مذکور شامل دو فقره چک به تاریخهای ۳۰ مهر و ۳۰ آذر ۹۴ و بابت فروش ساختمان طالقانی به شرکت سامانه متمرکز الکترونیک بانک توسعه تعاون

بوده و هردو چک تا تاریخ گزارش وصول گردیده اند.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳-۵- مبلغ تشکیل دهنده اسناد دریافتنی بلند مدت مربوط به فروش واحدهای پروژه های جماران، سهند و جمهوری می باشد.

۴-۵- اقلام تشکیل دهنده مانده حسابهای دریافتنی تجاری شرکتهای همگروه به تفکیک زیر است:

شرکت اصلی		گروه	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
(تجدید ارائه شده)			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳,۶۳۷	۲,۲۳۷	۳,۶۳۷	۲,۲۳۷
۳,۶۳۷	۲,۲۳۷	۳,۶۳۷	۲,۲۳۷

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

۵-۵- مانده حساب سایر اشخاص به شرح زیر می باشد:

شرکت اصلی		یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۱۳,۲۸۶	۲۷,۷۲۷	۵-۵-۱	شرکت بهساز کاشانه تهران - شریک پروژه خدماتی
۱۰,۳۸۶	۱۰,۱۶۶	۵-۵-۲	سفارتخانه ایران در الجزایر
۰	۱۱,۱۱۰	۵-۵-۳	شهرداری تهران - کمیسیون ماده ۷ فضای سبز چناران
۵۸۴	۳۳۵		سایر
۱۲۴,۲۵۶	۴۹,۳۳۸		

۱-۵-۵- مطالبات از شرکت بهساز کاشانه تهران عمدتاً مربوط به خرید ۵۰ درصد املاک بانک توسعه تعاون و ملک قبادیان می باشد.

۲-۵-۵- مطالبات از سفارتخانه ایران در الجزایر معادل ۳۰۳,۰۰۳ یورو می باشد که مربوط به تتمه صورت وضعیت های ارائه شده و حسن انجام کار قرارداد ساخت سفارت ایران در الجزایر بوده و با توجه به اینکه این ارز دارای منشأ خارجی است و ورود آن به کشور تنها از طریق سیستم بانکی میسر می باشد لذا مطالبات یاد شده با نرخ ارز مبادله ای بانک مرکزی در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ به نرخ هر یورو ۳۳,۵۵۲ ریال تسعیر گردیده و طی سال مالی ۹۵ تسویه خواهد گردید.

۳-۵-۵- مطالبات از شهرداری تهران مربوط به ابطال رای کمیسیون ماده ۷ سازمان پارکها و فضای سبز شهر تهران بابت قطع درختان پروژه چناران می باشد که رای مذکور در دادگاه تجدید نظر دیوان عدالت اداری به نفع این شرکت صادر گردیده است.

۶-۵- اقلام تشکیل دهنده مانده سایر حسابهای دریافتنی اشخاص وابسته در شرکت اصلی به تفکیک زیر است:

یادداشت		۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
۵-۶-۱	بانک مسکن -عوارض پروژه ارمغان و خدمات پروژه نیلویارک	۱,۶۲۰	۱۶,۵۶۲
	شرکت ساختمانی مسکن تابلیه	۲,۸۴۵	۴,۳۹۹
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۴۹	۰
		۴,۵۱۴	۲۰,۹۶۱

۱-۶-۵- مبلغ مذکور عمدتاً مربوط به کارهای اضافی پروژه ارمغان به درخواست خریدار می باشد.

۷-۵- درقبال مطالبات از آقای حمید هوشیاری وثیقه ملکی کافی دریافت گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۶- موجودی مواد و کالا

شرکت اصلی		
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۹۹۲	۴,۹۶۲	لوازم تاسیساتی
۲,۹۹۰	۵,۸۹۶	لوازم الکتریکی
۲,۰۷۲	۲,۷۲۸	مصارف ساختمانی
۱,۱۴۲	۱۱۲	آهن آلات
۵۸۲	۱۵۶	سایر
۱۲,۷۷۸	۱۳,۸۵۴	

۱-۶- موجودی مواد و مصالح ساختمانی شرکت تا ارزش ۱۴,۲۰۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از

حریق، صاعقه، آتش فشان، انفجار و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۷- پیش پرداختها

شرکت اصلی		گروه		
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۰,۸۱۸	۵۱,۵۴۱	۳۰,۸۱۸	۵۱,۵۴۱	پیش پرداخت به پیمانکاران
۲۱,۶۵۳	۸,۴۵۰	۲۱,۶۵۳	۸,۴۵۰	پیش پرداخت خرید مواد و مصالح
۲,۲۹۸	۳,۱۴۱	۳,۴۱۹	۳,۱۴۱	پیش پرداخت مالیات
۶۸	۷۰	۷۶	۷۲	پیش پرداخت های هزینه ای
۵۴,۸۳۷	۶۳,۲۰۲	۵۵,۹۶۶	۶۳,۲۰۴	
(۶۵۹)	(۶۵۹)	(۱,۷۸۰)	(۶۵۹)	۱۵-۲ تهاتر با ذخایر مالیاتی
۵۴,۱۷۸	۶۲,۵۴۳	۵۴,۱۸۶	۶۲,۵۴۵	

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۸- پروژه های در جریان تکمیل

۸-۱- صورت خلاصه پروژه های در جریان تکمیل شرکت اصلی به شرح ذیل می باشد:

یادداشت	درصد سهم شرکت	تعداد کل واحدها سهم شرکت	تعداد کل پارکینگها سهم شرکت	مخارج برآوردی ساخت پروژه	مخارج انباشته ابتدای سال	هزینه شناسایی شده تا ابتدای سال	مانده در ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	مخارج انجام شده طی سال	هزینه شناسایی شده طی سال	مانده در ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	درصد تکمیل پروژه	مخارج انباشته پایان سال	تعداد واحدهای باقیمانده سهم شرکت	تعداد پارکینگهای باقیمانده سهم شرکت
پروژه اداری خدماتی	۵۳.۹	۳۶	۲۱۳	۷۱۹,۶۷۱	۴۵۲,۹۸۲	(۴۲۲,۲۱۸)	۳۰,۷۶۴	۱۵۰,۴۱۱	(۱۵۳,۵۱۹)	۲۷,۶۵۶	۸۰٪	۶۰۳,۳۹۳	—	—
پروژه سهپند	۱۰۰	۱۲	۲۳	۲۱۷,۶۶۰	۱۷۵,۹۹۷	(۱۶۰,۶۷۶)	۱۵,۳۲۱	۳۸,۶۶۳	(۵۶,۹۸۴)	(۳,۰۰۰)	۱۰۰٪	۲۱۴,۶۶۰	—	—
پروژه بنفشه زون C	۱۰۰	۱۶۴	۱۶۴	۲۲۱,۲۷۱	۴۵,۵۰۶	۰	۴۵,۵۰۶	۱	۰	۴۵,۵۰۷	۴٪	۴۵,۵۰۷	۱۶۴	۱۶۴
پروژه جماران	۴۰	۲۴	۳۸	۴۶۹,۵۰۳	۲۵۲,۰۸۷	(۴۲,۵۷۴)	۲۰۹,۵۱۳	۱۶۶,۴۰۴	(۵۱,۴۷۹)	۳۲۴,۴۲۸	۸۶٪	۴۱۸,۴۹۱	۱۸	۲۹
پروژه مروارید حقانی	۴۰	۸۸	۶۰۰	۳,۰۸۹,۱۱۲	۶۱,۶۵۸	۰	۶۱,۶۵۸	۳۳,۰۰۴	۰	۹۴,۶۶۲	۲٪	۹۴,۶۶۲	۸۸	۶۰۰
پروژه ارغوان	۴۸.۶۷	۳۹	۴۹	۴۵۹,۶۶۳	۵۹,۴۲۱	۰	۵۹,۴۲۱	۴۴,۱۲۲	۰	۱۰۳,۵۴۳	۸٪	۱۰۳,۵۴۳	۳۹	۴۹
پروژه اراج	۳۷.۵	۲۷۰	۲۷۰	۳,۰۲۰,۱۲۱	۰	۰	۰	۲۵,۳۶۰	۰	۲۵,۳۶۰	۰٪	۲۵,۳۶۰	۲۷۰	۲۷۰
پروژه بامداد تهران	۱۰۰	۲۹۵	۲۹۵	۰	۰	۰	۰	۲۲۴,۷۲۶	۰	۲۲۴,۷۲۶	۰٪	۲۲۴,۷۲۶	۲۹۵	۲۹۵
				۸,۱۹۷,۰۰۱	۱,۰۴۷,۶۵۱	(۶۲۵,۴۶۸)	۴۲۲,۱۸۳	۶۸۲,۶۹۱	(۲۶۱,۹۸۲)	۸۴۲,۸۹۲		۱,۷۳۰,۳۴۲		
مبلغ دفتری زمین					۲۵۵,۹۹۷			۲۲۰,۱۸۶						
سایر مخارج					۷۹۱,۶۵۴			۴۶۲,۵۰۵						
					۱,۰۴۷,۶۵۱			۶۸۲,۶۹۱						

- ۸-۱-۱- هزینه تکمیل پروژه های در جریان ساخت بر اساس مخارج واقعی تحمل شده و برآوردهای انجام شده که انتظار می رود شرکت در جریان تکمیل آنها متحمل گردد ، در نظر گرفته شده و طبق استاندارد ۲۹ حسابداری بابت پروژه های فروش رفته ، سود به نسبت هزینه های انجام شده به کل مخارج مورد محاسبه قرار گرفته است. در خصوص برآورد هزینه تکمیل پروژه های جدید با توجه به پایین بودن پیشرفت کار آنها در تاریخ ترازنامه و برآوردی بودن بخش عمده هزینه های پروژه های مزبور ، بهای تمام شده واقعی احتمالا متفاوت از برآوردهای انجام شده خواهد بود ، زیرا برآوردهای انجام شده اغلب به گونه ای مورد انتظار به وقوع نمی پیوندد.
- ۸-۱-۲- زمین پروژه مذکور به منظور اثبات مالکیت دارای مناقشه ای فیما بین شرکت عمران اندیشه (شرکت فروشنده زمین) و یک شخص حقیقی می باشد ، که تا تاریخ گزارش مناقشه مذکور در حال حل و فصل می باشد.
- از این بابت مبلغ ۱۱.۲۵۰ میلیون ریال (یادداشت ۱-۱۴) از بهای زمین در حسابها و اسناد پرداختی ثبت گردیده ، که پس از رفع معارض پرداخت خواهد شد.
- ۸-۱-۳- زمین و تراکم پروژه بامداد تهران طی سال مالی جاری با متراژ قابل ساخت ۲۰.۶۸۳ مترمربع مسکونی ، ۱.۲۳۵ مترمربع تجاری و ۴۸۵ مترمربع درمانگاه خریداری گردیده و عملیات تجهیز پروژه نیز در حال انجام می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۸-۲- تفکیک اقلام تشکیل دهنده بهای تمام شده کل پروژه های درجریان تکمیل شرکت اصلی در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ به شرح زیر می باشد :

	زمین	عوارض شهرداری	مطالعات و طراحی	مبالغ مصرفی	صورتح پیمانکاران	دستمزد کارکنان	حق اشتراک و حق امتیاز	سر بار مالی و دفتر مرکزی	استهلاک	سایر مخارج	جمع
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
پروژه اداری خدامی	۵۰,۰۰۰	۵,۱۴۷	۱۰,۴۱۰	۱۹۴,۰۸۷	۱۵۶,۲۶۶	۴۷,۰۸۰	۳,۸۶۹	۹۴,۰۴۷	۱۸,۶۳۴	۲۳,۸۵۳	۶۰۳,۳۹۳
پروژه سهپند	۹۸,۰۰۰	۷,۲۲۰	۱,۳۱۳	۴۲,۳۰۳	۲۵,۴۳۱	۹,۶۳۳	۵۴۹	۲۰,۲۴۵	۱,۱۴۸	۸,۸۱۸	۲۱۴,۶۶۰
پروژه بنفشه زون C	۲۲,۹۹۷	۳,۴۲۴	۰	۱	۸۵	۱۹۰	۱,۸۱۰	۱۶,۱۳۵	۰	۸۶۵	۴۵,۵۰۷
پروژه جماران	۰	۳۹۳	۶,۵۹۵	۱۲۹,۵۲۸	۸۴,۸۴۷	۴۲,۴۲۱	۴,۶۰۲	۱۲۷,۵۴۹	۵,۶۷۹	۱۶,۸۷۷	۴۱۸,۴۹۱
پروژه مروراید حقانی	۴۵,۰۰۰	۰	۳,۳۴۴	۷,۵۲۳	۸,۳۵۹	۸,۰۳۳	۹,۲۸۷	۱۹,۱۷۵	۱۴۷	-۶,۲۰۶	۹۴,۶۶۲
ارغوان	۴۰,۰۰۰	۴,۰۶۱	۳,۵۴۹	۱۱,۵۹۳	۸,۶۸۹	۶,۹۲۷	۵۹۴	۱۷,۳۶۶	۴۰	۱۰,۷۲۴	۱۰۳,۵۴۳
پروژه اراج	۲۰,۰۰۰	۰	۷	۴	۰	۳	۰	۵,۳۳۵	۰	۱۱	۲۵,۳۶۰
بامداد	۲۰۰,۱۸۶	۰	۰	۱	۴۴۱	۱	۰	۵,۵۵۶	۰	۱۸,۵۴۱	۲۲۴,۷۲۶
	۴۷۶,۱۸۳	۲۰,۲۴۵	۲۵,۲۱۸	۳۸۵,۰۴۰	۲۸۴,۱۱۸	۱۱۴,۲۸۸	۲۰,۷۱۱	۳۰۵,۴۰۸	۲۵,۶۴۸	۷۳,۴۸۳	۱,۷۳۰,۳۴۲

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۹- واحدهای ساختمانی تکمیل یا خریداری شده

یادداشت	گروه		شرکت اصلی	
	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۹-۱ واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۱	۸۹,۵۳۶	۱	۸۹,۵۳۶
۹-۱ واحدهای ساختمانی خریداری شده	۶۰,۵۰۶	۲۸۳,۹۹۳	۴,۴۰۳	۱۲۴,۱۶۴
	۶۰,۵۰۷	۳۷۳,۵۲۹	۴,۴۰۴	۲۱۳,۷۰۰

۹-۱- صورت خلاصه پروژه های تکمیل شده و خریداری شده شرکت اصلی به شرح ذیل می باشد:

نام پروژه	یادداشت	مخارج انباشته ابتدای سال	بهای تمام شده واحدهای واگذار شده تا ابتدای سال	مانده در ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	مخارج انجام شده طی سال	بهای تمام شده واحد های واگذار شده	مانده در ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	تعداد واحدهای باقیمانده در پایان سال	تعداد پارکینگ های باقیمانده در پایان سال
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
واحدهای ساختمانی تکمیل شده:									
پروژه جمهوری		۲۲۱,۱۷۷	(۱۳۱,۶۴۱)	۸۹,۵۳۶	۳,۲۶۳	(۹۲,۷۹۸)	۱	۰	۰
پروژه قبادیان	۱۳-۳	۴۸,۶۱۲	۰	۴۸,۶۱۲	۴۸,۶۹۹	(۹۷,۳۱۱)	۰	۰	۰
		۲۶۹,۷۸۹	(۱۳۱,۶۴۱)	۱۳۸,۱۴۸	۵۱,۹۶۲	(۱۹۰,۱۰۹)	۱	۰	۰
واحدهای ساختمانی خریداری شده:									
ملک تجاری و اداری خیابان طالقانی		۵۵,۰۵۲	۰	۵۵,۰۵۲	۵۲	(۵۵,۱۰۴)	۰	۰	۰
مجتمع تجاری محتشم کاشان		۲۰,۵۰۰	۰	۲۰,۵۰۰	۲۰۱	(۲۰,۶۹۹)	۲	۰	۰
پروژه نگین پردیس	۹-۱-۳	۰	۰	۰	۹۱,۸۸۸	(۹۱,۸۸۸)	۰	۰	۰
واحد ۲۱۰۱۴ بام چالوس	۹-۱-۳	۰	۰	۰	۳,۶۲۸	۰	۳,۶۲۸	۱	۱
واحد ۳۲۳ پرستوی بابلسر	۹-۱-۳	۰	۰	۰	۷۷۳	۰	۷۷۳	۱	۱
		۷۵,۵۵۲	۰	۷۵,۵۵۲	۹۶,۵۴۲	(۱۶۷,۶۹۱)	۴,۴۰۳	۲	۲
		۳۴۵,۳۴۱	(۱۳۱,۶۴۱)	۲۱۳,۷۰۰	۱۴۸,۵۰۴	(۳۵۷,۸۰۰)	۴,۴۰۴	۲	۲

۹-۱-۱ واحدهای خریداری شده شرکت مسکن سازان بهشت پویا ، عمدتاً شامل ۴۷ واحد مسکونی باقیمانده از پروژه نگین پردیس شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس می باشد که از طریق قرارداد واگذاری تحصیل شده اند . مابقی مبلغ تشکیل دهنده سرفصل فوق نیز شامل ۴ واحد مجتمع مسکونی بنفشه به مبلغ ۲,۰۵۰ میلیون ریال می باشد.

۹-۱-۲ مالکیت ۲ واحد از پروژه مینا جنت آباد از تاریخ تشکیل این شرکت با وزارت مسکن و شهرسازی مورد اختلاف بوده که پس از تعیین تکلیف، مالکیت آن منتقل خواهد گردید.

۹-۱-۳ کلیه واحد های خریداری شده طی سرفصل فوق طی سال مالی جاری از شرکت مسکن سازان بهشت پویا خریداری گردیده اند .

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۰- سرمایه گذاریهای بلند مدت

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰	۰		سرمایه گذاری در شرکت فرعی
۵,۵۵۶	۵,۵۰۸	۱۱,۰۸۵	۱۲,۷۶۶	۱۰-۱	سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت
۱۰۵,۵۵۶	۱۰۵,۵۰۸	۱۱,۰۸۵	۱۲,۷۶۶		

۱۰-۱- سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت به شرح زیر می باشد:

شرکت اصلی				گروه			
۱۳۹۳/۰۶/۳۱		۱۳۹۴/۰۶/۳۱		۱۳۹۳/۰۶/۳۱		۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
خالص		درصد سهام		تعداد سهام		خالص	
میلیون ریال		میلیون ریال				میلیون ریال	
۴,۵۰۰		۴,۵۰۰		۴۵		۴,۵۰۰,۰۰۰	
۱,۰۰۰		۱,۰۰۰		۱۰		۱,۰۰۰,۰۰۰	
۱		۱		۱۰		۱,۰۰۰	
۵۰		۰		۰		۵۰	
۲		۲		کمتر از نیم درصد		۱,۰۰۰	
۳		۳		کمتر از نیم درصد		۱,۰۰۰	
۰		۱		کمتر از نیم درصد		۱,۰۰۰	
۰		۱		کمتر از نیم درصد		۱,۰۰۰	
۵,۵۵۶		۵,۵۰۸				۵,۵۰۵,۰۰۰	
						۱۱,۰۸۵	
						۱۲,۷۶۶	

۱-۱-۱- شرکت مالک ۴۵ درصد سهام شرکت ساختمانی مسکن تابلیه (سهامی خاص) می باشد. اقامتگاه قانونی شرکت مذکور ایران و فعالیت اصلی آن انجام کلیه امور پیمانکاری و ساخت و ساز و کلیه امور مرتبط به طور مستقیم و غیر مستقیم با موضوع و اهداف شرکت می باشد. سال مالی شرکت مزبور منتهی به ۳۱ مرداد ماه است و دو عضو از پنج عضو هیات مدیره شرکت مذکور، منصوب از طرف این شرکت می باشند. اطلاعات با اهمیت استخراج شده از صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۵/۳۱ شرکت مذکور به شرح زیر می باشد:

مبلغ	
میلیون ریال	
۱۴۳,۰۸۱	مجموع دارایی ها
۱۱۴,۷۳۱	مجموع بدهی ها
۴,۶۶۱	سود خالص سال مالی
—	سهم شرکت از بدهی های احتمالی

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

آثار ناشی از به کار گیری روش ارزش ویژه برای سرمایه گذاری یاد شده به شرح زیر است:

گروه		
۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴	۴	بهای تمام شده سرمایه گذاری
۴,۴۹۶	۴,۴۹۶	اضافه میشود: افزایش سرمایه در سالهای مالی ۸۹ و ۹۲
۴,۵۰۰	۴,۵۰۰	بهای تمام شده سرمایه گذاری پس از اعمال افزایش سرمایه
۶,۰۹۱	۱۱,۲۵۰	اضافه میشود: سود خالص سالهای مالی ۸۷ الی ۹۴
(۵۶۲)	(۳,۹۹۲)	کسر میشود: سود تقسیم شده سالهای مالی ۸۷ الی ۹۴
۱۰,۰۲۹	۱۱,۷۵۸	

۱۱- زمینهای نگهداری شده برای ساخت املاک

مانده سرفصل فوق در تاریخ ترازنامه مربوط به زمینی به مساحت ۹۴۶.۱۵۶ متر مربع واقع در شهریار می باشد. زمین مذکور دارای

کاربری زراعی بوده و تا تاریخ گزارش تغییر کاربری آن به مسکونی صورت پذیرفته است.

۱۲- دارائیهای نامشهود

شرکت اصلی		گروه		
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۰	۸۹	۱۴۸	۱۴۱	ودایع تلفن
۹۰	۸۹	۱۴۸	۱۴۱	

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۳- داراییهای ثابت مشهود

۱۳-۱- جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته داراییهای ثابت مشهود شرکتهای گروه به شرح زیر است :

بهای تمام شده - میلیون ریال		استهلاک انباشته - میلیون ریال		مبلغ دفتری - میلیون ریال							
مانده در	مانده در	مانده در	مانده در	مانده در	مانده در	یادداشت	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	دارائیهای اضافه شده طی سال	دارائیهای فروخته یا خارج شده طی سال	نقل و انتقالات	مانده در
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱						
شرح اقلام											
زمین	۲۱,۶۸۱	۰	۰	۰	۰			۰	۰	۰	۲۱,۶۸۱
ساختمان و تاسیسات	۳,۶۸۱	۰	۰	۴۳۳	۱,۷۰۲			۰	۴,۱۰۹	۰	۷,۷۹۰
ماشین آلات و تجهیزات	۷۷,۳۵۴	۲۷	(۱۰,۷۳۰)	۹,۸۲۱	۳۲,۱۶۶			۰	۰	۰	۶۶,۶۵۱
وسایل نقلیه	۳,۹۸۲	۳۰۲	(۱۴۱)	۷۳۶	۱,۴۷۰			۰	۰	۰	۴,۱۴۳
اثاثه و منصوبات	۶,۱۰۷	۹۳۱	(۱۵)	۰	۳,۰۲۵			۰	۰	۰	۷,۰۲۳
ابزارآلات	۱۴,۷۹۷	۲۷	(۱)	۰	۷,۲۰۸			۰	۰	۰	۱۴,۸۲۳
	۱۲۷,۶۰۲	۱,۲۸۷	(۱۰,۸۸۷)	۱۳,۱۳۲	۴۵,۵۷۱			۰	۴,۱۰۹	۰	۱۲۲,۱۱۱
پیش پرداختهای سرمایه ای	۰	۳۶۲,۵۰۰	۰	۰	۰			۰	۰	۰	۳۶۲,۵۰۰
داراییهای در جریان تکمیل	۴,۱۰۹	۰	۰	۰	۰			۰	۴,۱۰۹	۰	۰
	۱۳۱,۷۱۱	۳۶۳,۷۸۷	(۱۰,۸۸۷)	۱۳,۱۳۲	۴۵,۵۷۱			۰	۰	۰	۴۸۴,۶۱۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲-۱۳- جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته داراییهای ثابت مشهود شرکت اصلی به شرح زیر است :

بهای تمام شده - میلیون ریال		استهلاک انباشته - میلیون ریال		مبلغ دفتری - میلیون ریال	
مانده در	مانده در	مانده در	مانده در	مانده در	مانده در
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
دارائیهای اضافه شده طی سال	دارائیهای اضافه شده طی سال	دارائیهای اضافه شده طی سال	دارائیهای اضافه شده طی سال	دارائیهای اضافه شده طی سال	دارائیهای اضافه شده طی سال
فروخته یا خارج شده طی سال	فروخته یا خارج شده طی سال	فروخته یا خارج شده طی سال	فروخته یا خارج شده طی سال	فروخته یا خارج شده طی سال	فروخته یا خارج شده طی سال
نقل و انتقالات	نقل و انتقالات	نقل و انتقالات	نقل و انتقالات	نقل و انتقالات	نقل و انتقالات
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
شرح اقلام	شرح اقلام	شرح اقلام	شرح اقلام	شرح اقلام	شرح اقلام
زمین	۸۱۰	۸۱۰	۸۱۰	۸۱۰	۸۱۰
ساختمان و تاسیسات	۲,۲۳۹	۲,۲۳۹	۲,۲۳۹	۲,۲۳۹	۲,۲۳۹
ماشین آلات و تجهیزات	۷۷,۳۵۴	۷۷,۳۵۴	۷۷,۳۵۴	۷۷,۳۵۴	۷۷,۳۵۴
وسایل نقلیه	۳,۹۸۲	۳,۹۸۲	۳,۹۸۲	۳,۹۸۲	۳,۹۸۲
اثاث و منصوبات	۵,۷۰۵	۵,۷۰۵	۵,۷۰۵	۵,۷۰۵	۵,۷۰۵
ابزار آلات	۱۴,۷۹۷	۱۴,۷۹۷	۱۴,۷۹۷	۱۴,۷۹۷	۱۴,۷۹۷
	۱۰۴,۸۸۷	۱۰۴,۸۸۷	۱۰۴,۸۸۷	۱۰۴,۸۸۷	۱۰۴,۸۸۷
پیش پرداختهای سرمایه ای ۳-۲-۱۳	۰	۰	۰	۰	۰
داراییهای در جریان تکمیل ۴-۲-۱۳	۴,۱۰۹	۴,۱۰۹	۴,۱۰۹	۴,۱۰۹	۴,۱۰۹
	۱۰۸,۹۹۶	۱۰۸,۹۹۶	۱۰۸,۹۹۶	۱۰۸,۹۹۶	۱۰۸,۹۹۶

۲-۱۳-۱- داراییهای ثابت مشهود شرکت اصلی تارزش ۴.۴۸۰ میلیون ریال درمقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، صاعقه، آتش فشان، انفجار و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۲-۱۳-۲- بهای تمام شده زمین و ساختمان شامل ساختمان دفتر مرکزی شرکت واقع در تهران خیابان گاندی و ساختمان دفتر مرکزی سابق شرکت واقع در شهرک بنفشه کرج می باشد.

۲-۱۳-۳- پیش پرداختهای سرمایه ای بطور کلی مربوط به ۱۰۰ درصد پیش خرید ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون می باشد که ۵۰درصد آن به عنوان بخشی از ثمن فروش پروژه خدماتی در سالهای قبل متعلق به شرکت بوده و ۵۰درصد مابقی نیز به شرح یادداشت ۳-۱۳ خریداری گردیده است.

۲-۱۳-۴- دارایی در جریان تکمیل شامل یک واحد خریداری شده از پروژه بام چالوس بوده که طی سال مالی جاری تکمیل و تحویل گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۳-۳- جزئیات پیش خرید ۵۰ درصد باقیمانده ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون و ۵۰ درصد باقیمانده ملک قبادیان به شرح ذیل صورت پذیرفته است:

بهای تمام شده ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون:

یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
پیش خرید ۵۰ درصد اولیه طی سال مالی ۹۳ به عنوان بخشی از ثمن فروش پروژه خدای (ارائه درحسابهای دریافتی تجاری)	۳۳۲,۵۰۰
پیش خرید ۵۰ درصد مابقی طی سال مالی ۹۴ به ارزش کارشناسی	۳۶۲,۵۰۰
بهای تمام شده	۶۹۵,۰۰۰

بهای تمام شده ملک قبادیان:

یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
خرید ۵۰ درصد اولیه طی سال مالی ۹۳ به عنوان بخشی از ثمن فروش پروژه خدای	۴۸,۵۰۰
سایر هزینه ها	۳۱۰
خرید ۵۰ درصد مابقی طی سال مالی ۹۴ به ارزش کارشناسی	۴۸,۵۰۰
بهای تمام شده	۹۷,۳۱۰

۱۳-۳-۱- تسویه ثمن مبادلات فوق به شرح زیر صورت پذیرفته است:

۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
۳۶۲,۵۰۰	بهای خرید ۵۰ درصد ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون از شرکت بهساز کاشانه تهران
۴۸,۵۰۰	بهای خرید ۵۰ درصد قبادیان از شرکت بهساز کاشانه تهران
۲۸,۰۵۰	دریافت ۲ واحد ساختمان بامداد سعادت آباد از شرکت بهساز کاشانه تهران
۸,۶۹۰	دریافت نقدی
(۱۳۰,۰۰۰)	واگذاری ۹ واحد پروژه تجارت جمهوری
(۱۱۵,۲۷۲)	واگذاری ۷ واحد آپیک تبریز از شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
(۶۴,۷۱۵)	واگذاری ۱۹ واحد مجتمع بزرگ پزشکان اردبیل از شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
(۱۱۶,۲۱۵)	واگذاری ۱۲ واحد بام چالوس از شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۲۱,۵۳۸	مانده مطالبات شرکت بهساز کاشانه از محل مبادلات فوق

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۴- پرداختنی های تجاری و غیر تجاری

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
(تجدید ارائه شده)	(تجدید ارائه شده)	(تجدید ارائه شده)	(تجدید ارائه شده)	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
تجاری:				
اسناد پرداختنی :				
۶۱,۶۱۲	۲۲,۶۲۱	۶۱,۶۱۲	۲۲,۶۲۱	۱۴-۱ سایر اشخاص
۶۱,۶۱۲	۲۲,۶۲۱	۶۱,۶۱۲	۲۲,۶۲۱	
حسابهای پرداختنی :				
				اشخاص وابسته
	۱۵۵,۰۴۳	۱۷,۸۳۹	۵۶,۹۹۰	۱۴-۲
(۳۱,۹۷۲)				
۱۸,۳۰۸	۲۸,۵۹۲	۱۸,۳۰۸	۲۸,۵۹۲	سپرده حسن انجام کار مکسوره از صورت وضعیت پیمانکاران
۳۵,۶۱۹	۵۵,۴۹۹	۳۵,۶۱۹	۵۵,۴۹۹	پیمانکاران و سایر ارائه دهندگان خدمت
۴,۸۰۵	۱۳,۸۷۷	۴,۸۰۵	۱۳,۸۷۷	فروشندهان مواد و مصالح
۷۴	۷۴	۷۴	۷۴	شرکت عمران اندیشه
۴۹۰	۵۳	۶۵۰	۲۱۳	سایر
۲۷,۳۲۴	۲۵۳,۱۳۸	۷۷,۲۹۵	۱۵۵,۲۴۵	
۸۸,۹۳۶	۲۷۵,۷۵۹	۱۳۸,۹۰۷	۱۷۷,۸۶۶	
غیر تجاری:				
۱۳,۲۵۸	۱۱۳,۰۳۹	۱۳,۳۱۱	۱۱۳,۰۳۹	۱۴-۳ اشخاص وابسته
۱۲,۶۶۵	۱۲,۹۰۳	۱۳,۳۱۷	۱۲,۹۰۳	۱۴-۴ ذخیره هزینه های پرداختنی پروژه های ساختمانی
۸,۱۴۹	۶,۲۱۹	۸,۱۴۹	۶,۲۱۹	۱۴-۵ مطالبات متقاضیان انصرافی یا فسخ قرارداد شده
۵۲۲	۴۹۴	۵۲۲	۴۹۴	مطالبات سهامداران بابت فروش حق تقدم
۷,۶۹۲	۱۵,۷۵۵	۷,۶۹۲	۱۵,۹۷۲	ذخیره هزینه های پرسنلی
۵,۵۳۸	۹,۷۳۴	۵,۵۳۸	۹,۷۳۴	سپرده های بیمه مکسوره از پیمانکاران
۲,۱۰۶	۲,۹۸۲	۲,۱۲۴	۳,۰۰۰	مالیاتیهای تکلیفی
۸۵۱	۱,۰۲۲	۸۶۱	۱,۰۳۶	سازمان تامین اجتماعی - بیمه کارکنان
۲,۷۸۷	۲۵۸	۲,۷۸۷	۲۵۸	شرکت بیمه نوین _ بیمه عمر و خدمات درمانی کارکنان
۸۱۶	۳,۶۶۰	۱,۹۹۷	۴,۹۶۸	سایر
۵۴,۳۸۴	۱۶۶,۰۶۶	۵۶,۲۹۸	۱۶۷,۶۲۳	
۱۴۳,۳۲۰	۴۴۱,۸۲۵	۱۹۵,۲۰۵	۳۴۵,۴۸۹	

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱-۱۴- کاهش اسناد پرداختنی عمدتاً مربوط به ۴۴,۰۰۰ میلیون ریال خرید قدرالسهم زمین پروژه سهند از شرکت بهساز کاشانه بوده که مطابق توافق به عمل آمده با شرکت مذکور پس از سال مالی، مبلغ مذکور با مطالبات از شرکت یاد شده تهاثر گردید. مبلغ ۱۱,۲۵۰ میلیون ریال از مبلغ اسناد پرداختنی مربوط به خرید زمین پروژه بنفشه از شرکت عمران اندیشه می باشد که مطابق توافق بعمل آمده با شرکت یاد شده مقرر گردید در صورت رفع معارض پرداخت گردد. سایر مبالغ تشکیل دهنده سرفصل یاد شده شامل ۷,۲۵۳ میلیون ریال خرید انشعاب آب پروژه های حقانی، سهند و جماران، ۲,۵۲۷ میلیون ریال خرید بتن، و مابقی بابت خرید مواد و مصالح می باشد که تا تاریخ گزارش ۴,۰۱۹ میلیون ریال از مبالغ فوق وصول گردیده است.

۲-۱۴- مانده حسابهای پرداختنی تجاری شرکتهای همگروه متشکل از اقلام ذیل است:

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
(۳۲,۶۳۹)	۱۰۲,۹۷۴	۰	۰	۱۴-۲-۱	شرکت مسکن سازان بهشت پویا
۰	۴۹,۴۷۵	۰	۴۹,۴۷۵	۱۴-۲-۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۱۲۴	۷۷۷	۱۲۴	۷۷۷		شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۰	۰	۱۷,۱۶۶	۱۷,۱۷۲		شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
۱۸۴	۱,۰۴۱	۱۸۴	۱,۰۴۱		شرکت پارس مسکن سامان
۳۵۹	۷۷۶	۳۵۹	۷۷۶		شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن
(۳۱,۹۷۲)	۱۵۵,۰۴۳	۱۷,۸۳۳	۶۹,۲۴۱		

۱-۲-۱۴- گردش حساب شرکت مسکن سازان بهشت پویا طی سال به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	مانده در ابتدای سال
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۵۰,۹۳۶)	(۳۲,۶۳۹)	خرید پروژه محتشم
۲۰,۵۰۰	۰	خرید پروژه های پردیس، بام چالوس و پرستو بابلسر
۰	۹۶,۲۸۹	دریافت سود سهام سال ۹۳
۷,۵۰۰	۱۷,۵۰۰	برگشت بدهی تسهیلات مسکن مهر بنفشه
۷,۲۵۰	۰	منظور نمودن سود سهام سال مالی ۹۳
(۱۷,۵۰۰)	۰	منظور نمودن سود سهام سال مالی ۹۴
۰	(۵,۶۵۸)	دریافت بخشی از مطالبات سنوات گذشته
۰	۲۷,۵۰۰	سایر
۵۴۷	(۱۸)	
(۳۲,۶۳۹)	۱۰۲,۹۷۴	

۱-۲-۱۴- سود سهام سال مالی ۹۳ طی سال مالی به صورت نقدی از شرکت فرعی دریافت گردیده است.

۲-۲-۱۴- مطالبات شرکت شمال بابت باقیمانده خرید ۱۲ واحد بام چالوس از شرکت یاد شده می باشد که طی سال مالی ۹۵ تسویه خواهد گردید.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۴-۳- مانده سایر حسابهای پرداختی شرکت های همگروه متشکل از اقلام ذیل است:

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳,۰۸۰	۱۵۲	۱۳,۰۸۰	۱۵۲	شرکت گروه مالی بانک مسکن
۰	۱۱۲,۹۸۷	۵۳	۱۱۲,۹۸۷	۱۴-۳-۱ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
۰	۰	۰	۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۱۷۸	(۱۰۰)	۱۷۸	(۱۰۰)	شرکت پویا نوین پارس
۱۳,۲۵۸	۱۱۳,۰۳۹	۱۳,۳۱۱	۱۱۳,۰۳۹	

۱۴-۳-۱- مانده مطالبات شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در دفاتر شرکت ۱۴۲,۳۴۶ میلیون ریال می باشد که مبلغ ارائه شده در سرفصل فوق مربوط به مطالبات شرکتهای گروه بابت خرید پروژه های بام چالوس و ایپک تبریز بوده و مابقی نیز به مبلغ ۲۹,۳۵۹ میلیون ریال مربوط به مانده سود سهام پرداختی میباشد .

۱۴-۴- مبلغ فوق عبارت از ذخیره مربوط به باقیمانده هزینه های پرداخت نشده پروژه های تکمیل شده در پایان سال مالی که عمدتاً شامل مخارج مربوط به محوطه سازی ، انشعابات ، ذخیره مالیات مقطوع ، مواد و مصالح مصرفی و عوارض پایان کار و می باشد.

۱۴-۵- مبلغ مذکور عمدتاً مربوط به وجوه پرداختی دو نفر از متقاضیان پروژه های چناران و یاس می باشد که به دلیل عدم ایفای تعهدات قرارداد ، پس از اخطار کتبی و طی مراحل قانونی ، قرارداد آنها فسخ گردیده و تا تاریخ گزارش به نشانی منعکس در قرارداد مکاتبه شده ، لیکن ایشان جهت وصول مطالبات خود مراجعه ننموده اند.

۱۵- مالیات پرداختی

۱۵-۱- گردش حساب ذخیره مالیات گروه به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۷۸۰	۲,۳۹۹	مانده در ابتدای سال
۱۳۸	۱۶۷	ذخیره مالیات عملکرد
۲,۲۶۱	۰	تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سالهای قبل
۴,۱۷۹	۲,۵۶۶	
(۱,۷۸۰)	(۲,۳۹۹)	پیش پرداختهای مالیاتی
۲,۳۹۹	۱۶۷	مانده ذخیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲-۱۵- خلاصه وضعیت مالیات شرکت اصلی

مالیات عملکرد تا قبل از سال ۱۳۸۸ قطعی و تسویه شده است و خلاصه وضعیت ذخیره مالیات (مالیات پرداختنی) برای سالهای ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴ به شرح جدول زیر است :

نحوه تشخیص	۱۳۹۴/۰۶/۳۱ - ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ میلیون ریال						سال مالی منتهی به		
	مالیات						سود(زیان) ابرازی	یادداشت	درآمد مشمول مالیات
	مانده پرداختنی	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی	مانده پرداختنی			
رسیدگی به دفاتر	۶۰۷	۶۰۷	—	—	۱,۷۹۱	۶۰۷	۱۸۸,۶۱۷		۱۴,۲۲۲
رسیدگی به دفاتر	۰	۰	۲,۹۱۹	۲,۹۱۹	۲,۷۲۵	۱۹۸	۱۳۰,۹۳۲		۱۰,۹۰۰
رسیدگی به دفاتر	—	—	۳۶۳	—	۳۶۳	—	۹۵,۴۸۸		—
رسیدگی به دفاتر	—	—	—	—	۹,۱۸۱	—	۱۴۴,۰۲۵		—
رسیدگی به دفاتر	۵۲	۵۲	۲۲۷	—	۶,۹۸۴	۲۷۹	۷۲,۰۶۱		۱,۲۳۹
رسیدگی نشده	—	—	—	—	—	—	۳۰۸,۹۱۶		۰
رسیدگی نشده	—	—	—	—	—	—	۱۵۳,۶۷۵		۰
	۶۵۹	۶۵۹							
	(۶۵۹)	(۶۵۹)							
	۰	۰							

تفاوت با پیش پرداخت مالیات ۷

۳-۱۵- شرکت در سال مالی ۹۱ نسبت به مالیات تشخیصی برای عملکرد سال مالی ۱۳۸۸ اعتراض نموده که مراتب به منظور رسیدگی به هیئت حل اختلاف ارجاع گردید و پس از تایید مجدد

مبلغ تشخیص شده توسط هیئت مذکور و پس از اعتراض شرکت ، موضوع به منظور رسیدگی به شورای عالی مالیاتی ارجاع شده است.

۴-۱۵- مالیات قطعی شده سال ۱۳۸۹ تسویه گردیده است.

۵-۱۵- تا تاریخ گزارش برگ قطعی مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ ابلاغ نگردیده است.

۶-۱۵- در تاریخ ۱۳۹۳/۰۱/۳۰ برگ تشخیص مالیات عملکرد ، تکلیفی و حقوق سال مالی ۱۳۹۱ به ترتیب به مبالغ ۹,۰۱۸۱ ، ۶,۲۱۳ و ۱,۶۵۷ میلیون ریال ابلاغ گردیده است ، که شرکت مراتب

اعتراض خود را نسبت به کلیه مبالغ تشخیص شده به سازمان امور مالیاتی اعلام نموده و به همین دلیل از این بابت هیچگونه ذخیره ای در حسابها منظور نگردیده است.

۷-۱۵- برگ تشخیص مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ در اردیبهشت ماه ۹۴ به مبلغ ۶,۹۸۴ میلیون ریال ابلاغ گردیده است که شرکت نسبت به تشخیص این مبلغ اعتراض نموده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۶- سود سهام پرداختنی

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۵,۲۹۱	۰	۱۶,۳۱۳	۰	۱۶-۱	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱
۷۸,۳۴۹	۵۴۹	۸۸,۳۴۹	۵۴۹	۱۶-۱	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱
۵۱,۴۶۶	۳,۲۹۵	۵۱,۴۶۶	۳,۲۹۵	۱۶-۱	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱
۰	۶۵,۷۸۱	۰	۶۵,۷۸۱	۱۶-۱	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱
۱۴۵,۱۰۶	۶۹,۶۲۵	۱۵۶,۱۲۸	۶۹,۶۲۵		

۱-۱۶- طی سال مالی مورد گزارش مبلغ ۳۷.۳۴۱ میلیون ریال به صورت نقدی میان سهامداران توزیع گردیده است.

۲-۱۶- با توجه به اقدام به افزایش سرمایه از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران طی سال مالی مورد گزارش ، مبلغ ۲۸۴.۱۴۰ میلیون ریال

از محل مطالبات اعلام تمایل شده سهامداران ، به افزایش سرمایه منظور گردید. گردش سرفصل فوق طی سال مالی جاری به شرح زیر

می باشد:

۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	
۱۴۵,۱۰۶	سود سهام پرداختنی ابتدای سال
۲۴۶,۰۰۰	تقسیم سود سال مالی ۹۳
(۲۸۴,۱۴۰)	مطالبات منظور شده سهامداران به افزایش سرمایه
(۳۷,۳۴۱)	تقسیم سود نقدی
۶۹,۶۲۵	سود سهام پرداختنی پایان سال

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۷- تسهیلات مالی دریافتی

۱۷-۱- خلاصه وضعیت تسهیلات مالی دریافتی شرکت اصلی به شرح زیر است:

ردیف	نام اعتبار دهنده	شرح تسهیلات دریافتی	وثایق	شماره قرارداد	سررسید قرارداد	مدت	نرخ	اصل تسهیلات پرداخت شده طی سال	سود پرداخت شده طی سال	مانده کل تسهیلات	سود و کارمزد سالیهای آتی	مانده تسهیلات در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	مانده در ۱۳۹۴/۰۶/۳۱				مانده در ۱۳۹۳/۰۶/۳۱
													حیص جاری	حیص بلند مدت	سود و کارمزد معوق	مانده	میلیون ریال
													بلند مدت	کوتاه مدت			میلیون ریال
۱	بانک مسکن	فروش اقساطی پروژه بنفشه	چک و سفته	۱۲۹۱-۱۳۸۵۵۱	۹۵/۱۲/۱۵	سه ساله	۲۱٪	۰	۰	۶۳,۴۰۳	(۵,۰۶۰)	۵۸,۳۴۳	۵۷,۰۵۸	۱,۲۸۵	۰	۵۷,۰۵۸	۲۰,۱۹۲
۲	بانک مسکن	فروش اقساطی پروژه بهستان	چک و سفته	۱۲۹۱-۱۳۸۴۷۹	۹۵/۱۲/۱۵	سه ساله	۲۵٪	۰	۰	۱۵۸,۲۹۱	(۱۵,۱۸۸)	۱۴۳,۱۰۳	۱۱۶,۸۷۳	۲۶,۲۳۰	۰	۱۱۶,۸۷۳	۴۴,۱۳۰
۳	بانک مسکن	فروش اقساطی پروژه بوستان	چک و سفته	۱۲۹۱-۱۳۸۵۳۴	۹۵/۱۲/۱۵	سه ساله	۲۱٪	۰	۰	۱۲۲,۲۸۳	(۹,۷۵۹)	۱۱۲,۵۲۴	۹۲,۶۸۷	۱۹,۸۳۷	۰	۹۲,۶۸۷	۳۸,۹۴۵
۴	بانک کار آفرین	مشارکت مدنی در بخش خدمات	چک و سفته	۱۴۹۱۱۸۰	۹۴/۰۸/۰۳	یکساله	۲۸٪	۰	۳۵,۳۱۵	۱۵۱,۵۶۳	۰	۱۵۱,۵۶۳	۱۵۱,۵۶۳	۰	۰	۱۵۱,۵۶۳	۱۴۸,۶۹۴
۵	بانک کار آفرین	مشارکت مدنی در بخش خدمات	چک و سفته	۱۴۷۸۹۷۵	۹۴/۰۹/۰۳	یکساله	۲۸٪	۳,۰۰۰	۵,۶۲۱	۲۰,۴۲۳	۰	۲۰,۴۲۳	۲۰,۴۲۳	۰	۰	۲۰,۴۲۳	۲۰,۴۳۰
۶	بانک کار آفرین	مشارکت مدنی در بخش خدمات	چک و سفته	۱۴۹۳۱۵۳	۹۴/۰۸/۱۳	یکساله	۲۸٪	۰	۱۰,۰۵۶	۳۶,۱۲۸	۰	۳۶,۳۱۶	۳۶,۳۱۶	۰	۰	۳۶,۳۱۶	۳۶,۵۰۴
۷	بانک سامان	مشارکت مدنی در بخش خدمات	چک و سفته	۱۶۱۳۸۸۲.۱۲	۹۴/۱۲/۱۲	یکساله	۲۹.۵٪	۰	۱۷,۰۳۹	۶۰,۹۲۱	۰	۶۰,۹۲۱	۶۰,۹۲۱	۰	۰	۶۰,۹۲۱	۶۲,۲۶۰
۸	بانک سامان	مشارکت مدنی در بخش خدمات	چک و سفته	۱۶۱۳۸۸۲.۱۳	۹۴/۱۲/۱۸	یکساله	۲۹.۵٪	۰	۱۱,۶۷۳	۴۰,۴۵۳	۰	۴۰,۴۵۳	۴۰,۴۵۳	۰	۰	۴۰,۴۵۳	۴۰,۳۹۲
۹	اقتصاد نوین	مشارکت مدنی در بخش خدمات	چک و سفته	۲۶۹۱۷۰۰۰.۴	۹۴/۱۲/۰۴	یکساله	۲۸٪	۰	۱۳,۹۳۵	۵۰,۹۹۷	۰	۵۰,۹۹۷	۵۰,۹۹۷	۰	۰	۵۰,۹۹۷	۵۰,۹۵۹
جمع کل																	
								۳,۰۰۰	۹۳,۶۳۹	۷۰۴,۴۶۲	(۳۰,۰۰۷)	۶۷۴,۶۴۳	۶۳۷,۲۹۱	۴۷,۳۵۲	۰	۶۳۷,۲۹۱	۴۶۲,۵۰۶
																	۱۶۳,۱۳۵

۱۷-۱-۱- تسهیلات دریافتی از بانکهای کارآفرین ، سامان و اقتصاد نوین بصورت متمرکز و به منظور تامین مالی کلیه پروژه های شرکت اخذ گردیده است.

۱۷-۱-۲- تضمین های ارائه شده در قالب چک و سفته به بانکهای مسکن ، کارآفرین ، سامان و اقتصاد نوین توسط شرکتهای گروه تضمین گردیده است.

۱۷-۱-۲- عرصه پروژه بنفشه در قبال تخصیص تسهیلات به ۲۹۹ نفر از خریداران مسکن مهر در رهن بانک مسکن قرار گرفته است. تسهیلات مذکور قابل انتقال به خریداران و به صورت فروش تدریجی

بوده که تا تاریخ گزارش تعداد ۲۸۷ فقره از آن به به همراه سود و جرائم متعلق به خریداران منتقل شده است و از این بابت هیچگونه هزینه ای به شرکت تحمیل نمی گردد.

۱۷-۱-۴- تسهیلات اخذ شده بابت پروژه های بنفشه ، بهستان و بوستان از بانک مسکن (اصل و فرع) در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۵ توسط بانک مسکن استمهال و بصورت اقساط ۳۶ ماهه بازپرداخت خواهند گردید.

۱۷-۱-۵- تسهیلات دریافتی از بانکهای کارآفرین و سامان و اقتصاد نوین در سررسید پس از پرداخت سود سال قبل ، مجددا تمدید گردیده اند.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۷-۲ - خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک نرخ سود و کارمزد به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۵۹,۲۳۹	۳۱۳,۹۷۰	از ۲۵ درصد به بالا
۲۶۶,۴۰۲	۳۶۰,۶۷۳	از ۲۱ تا ۲۵ درصد
۶۲۵,۶۴۱	۶۷۴,۶۴۳	

۱۷-۳ - خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک نوع وثیقه به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۲۵,۶۴۱	۶۷۴,۶۴۳	در قبال چک و سفته از بانکهای مسکن، کارآفرین، سامان و اقتصاد نوین
۶۲۵,۶۴۱	۶۷۴,۶۴۳	

۱۷-۴ - خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک زمانبندی پرداخت به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۶۲,۵۰۶	۶۲۷,۲۹۱	سال مالی ۱۳۹۵
۱۶۳,۱۳۵	۴۷,۳۵۲	سال مالی ۱۳۹۶ به بعد
۶۲۵,۶۴۱	۶۷۴,۶۴۳	

۱۸- پیش دریافتها

شرکت اصلی	یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۶۱,۷۸۸	۲۴۶,۲۶۵	پیش دریافت فروش واحدهای اداری خدماتی
۴۲,۸۹۷	۲۰,۶۹۴	پیش دریافت فروش واحدهای مسکونی جماران
۰	۱۸,۵۲۲	پیش دریافت فروش واحدهای تجاری بامداد تهران
۳۶,۴۷۸	۰	پیش دریافت فروش واحدهای مسکونی سهند
۰	()	پیش دریافت فروش واحدهای تجاری جمهوری
۴۴۱,۱۶۳	۲۸۵,۴۸۱	
(۴۴۱,۱۶۳)	(۲۶۶,۹۵۹)	تهاتر با حسابهای دریافتنی تجاری
۰	(۱۸,۵۲۲)	حصه بلند مدت پیش دریافتها - بامداد تهران
۰	۰	

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱۹- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال به شرح زیر است:

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۷,۹۳۳	۱۰,۷۶۷	۸,۰۳۹	۱۱,۲۸۸	مانده در ابتدای سال
(۱,۲۹۳)	*	(۱,۲۹۳)	*	پرداخت طی سال
۴,۱۲۷	۴,۲۳۷	۴,۵۴۲	۴,۳۳۶	ذخیره تامین شده طی سال
۱۰,۷۶۷	۱۵,۰۰۴	۱۱,۲۸۸	۱۵,۶۲۴	مانده در پایان سال

۱۹-۱ از مبلغ مانده ذخیره در پایان سال ۵,۷۳۴ میلیون ریال ذخیره کارکنان دفتر مرکزی و مابقی مربوط به ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان پروژه ها

میباشد که مستقیماً به بهای تمام شده پروژه های مربوطه منظور گردیده است.

۲۰- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی متشکل از ۶۰۰ میلیارد ریال منقسم به ششصد میلیون سهم هزار ریالی با نام تمام پرداخت شده است. ترکیب سهامداران در تاریخ

ترازنامه به شرح زیر است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۶۲٪	۳۷۳,۵۵۰,۰۳۰	۶۱٪	۳۶۸,۶۳۵,۲۴۷	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۸.۳٪	۴۹,۷۴۸,۶۲۰	۸.۳٪	۴۹,۷۴۸,۶۲۰	موسسه صندوق بیمه اجتماعی روستائیان و عشایر
۰.۰٪	*	۱.۷٪	۹,۹۵۰,۰۰۰	علی رشید بیگی
۰.۰٪	*	۱.۶٪	۹,۳۰۰,۰۳۰	شرکت سرمایه گذاری توسعه نوردنا (سهامی خاص)
۰.۰٪	*	۱.۲٪	۷,۲۴۴,۰۰۳	شرکت زرین سهام سبز (سهامی خاص)
۱.۰٪	۵,۹۹۹,۹۹۵	۰.۰٪	*	شرکت بیمه ملت (سهامی عام) - بخش ۱
۱.۱٪	۶,۴۰۰,۰۰۰	۰.۰٪	۳۹۲	شرکت سرمایه گذاری دلبران پارس (سهامی خاص)
۰.۰٪	*	۰.۰٪	۱,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن البرز
۰.۰٪	*	۰.۰٪	۱,۰۰۰	پارس مسکن سامان
۰.۰٪	۱,۰۰۰	۰.۰٪	۱,۰۰۰	مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن
۰.۰٪	۱,۰۰۰	۰.۰٪	۱,۰۰۰	بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۰.۰٪	۱,۰۰۰	۰.۰٪	*	سرمایه گذاری مسکن شمالشرق
۰.۰٪	۱,۰۰۰	۰.۰٪	*	سرمایه گذاری مسکن پردیس
۲۷.۴٪	۱۶۴,۲۹۷,۲۵۵	۲۵.۹٪	۱۵۵,۱۱۷,۷۰۸	سایر سهامداران زیر نیم درصد
۱۰۰٪	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۲۰-۱ مطابق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۶ افزایش سرمایه شرکت از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران به تصویب رسیده و طی

مهلت ۶۰ روزه استفاده از حق تقدم خرید سهام معادل مبلغ ۲۸۴.۱۴۰ میلیون ریال از مطالبات سهامداران به موجب اعلام تمایل ایشان به افزایش سرمایه در جریان منظور و مبلغ ۴۴.۷۰۳ میلیون ریال نیز به حساب بانکی شرکت واریز گردید. مابقی حق تقدم های استفاده نشده به تعداد ۷۱.۱۵۷.۱۰۲ سهم نیز در آبان ماه ۱۳۹۴ از طریق عرضه عمومی به فروش رسید و افزایش سرمایه مذکور در تاریخ ۱۰ آذرماه ۱۳۹۴ به ثبت رسید.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲۱- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه ، همه ساله ۵ درصد از سود قابل تخصیص به اندوخته قانونی منتقل شده ا

به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت ، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است.

اندوخته قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۲,۳۰۶	۴۸,۶۷۸	مانده در ابتدای سال
۱۷,۲۹۹	۸,۱۰۴	افزایش طی سال
(۹۲۷)	(۱,۱۳۶)	انتقال اندوخته به اقلیت
۴۸,۶۷۸	۵۵,۶۴۶	مانده در پایان سال

گروه:

مانده در ابتدای سال

افزایش طی سال

انتقال اندوخته به اقلیت

مانده در پایان سال

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۲,۱۰۱	۴۷,۵۴۷	مانده در ابتدای سال
۱۵,۴۴۶	۷,۶۸۴	انتقالی از محل سود خالص سال
۴۷,۵۴۷	۵۵,۲۳۱	مانده در پایان سال

شرکت اصلی:

مانده در ابتدای سال

انتقالی از محل سود خالص سال

مانده در پایان سال

۲۲- سهم اقلیت

سهم اقلیت در شرکت فرعی از اقلام زیر تشکیل گردیده است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	سهم اقلیت از سرمایه
۱۹,۲۰۹	۵,۶۹۷	سهم اقلیت از سود انباشته
۲,۶۰۴	۲,۸۱۴	سهم اقلیت از اندوخته قانونی
۱۲۱,۸۱۳	۱۰۸,۵۱۱	

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲۳- فروش املاک و درآمد ارائه خدمات

یادداشت	گروه		شرکت اصلی	
	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
عواید حاصل از ساخت املاک	۲۴-۴	۳۴۵,۵۵۴	۱,۰۲۸,۶۰۷	۳۴۵,۵۵۴
عواید حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده	۲۴-۳	۸۷۳,۶۱۱	(۲۰,۰۴۸)	۸۷۳,۶۱۱
عواید حاصل از فروش واحدهای خریداری شده		۰	۶۶,۵۷۴	۰
درآمد فعالیتهای پیمانکاری		۱۷۹	۳۲۶	۱۷۹
	۱,۲۱۹,۳۴۴	۱,۰۷۵,۴۵۹	۱,۲۱۹,۳۴۴	۱,۰۰۸,۸۸۵

۲۴- بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده

یادداشت	گروه		شرکت اصلی	
	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
بهای تمام شده ساخت املاک	۲۴-۴	۲۶۱,۹۸۲	۶۲۵,۴۶۸	۲۶۱,۹۸۲
بهای تمام شده واحدهای تکمیل شده	۲۴-۳	۷۰۲,۲۶۳.۰۰	(۱۹,۹۴۳)	۷۰۲,۲۶۳
بهای تمام شده واحدهای خریداری شده		۰	۳۹,۸۲۳	۰
بهای تمام شده فعالیتهای پیمانکاری		۰	۰	۰
	۹۶۴,۲۴۵	۶۴۵,۳۴۸	۹۶۴,۲۴۵	۶۰۵,۵۲۵

۱-۲۴- نرخهای فروش و شرایط واگذاری واحدهای ساختمانی توسط هیات مدیره شرکت تعیین و پس از تصویب توسط شرکت

به مورد اجراء گذارده می شود.

۲-۲۴- طی سال مالی جاری ۷ واحد از پروژه ایپک تبریز ، ۱۹ واحد از پروژه مجتمع پزشکان اردبیل ، ۱۲ واحد از پروژه بام

چالوس از شرکتهای سرمایه گذاری مسکن شمالغرب، شرکت مهرمینای کیش و سرمایه گذاری مسکن شمال خریداری گردیده ، و سپس به عنوان بخشی از ثمن معامله پیش خرید ۵۰ درصد از ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون واقع در بلوار میرداماد ، همچنین خرید ۵۰ درصد ملک قبادیان و دو واحد ساختمان بامداد سعادت آباد به فروشنده واگذار گردیده است. با توجه به انتقال واحدهای مذکور از شرکتهای گروه و متعاقب آن واگذاری این واحدها به شرکت بهساز کاشانه بابت انجام عملیات فوق الاشاره ، و همچنین عدم تأثیر آن بر سود و زیان شرکت ، مبادلات مذکور در صورتهای مالی تهاتر گردیده اند. (یادداشت ۱-۱-۱۳-۳)

حاصل عملیات فوق در اختیار گرفتن ۳ دانگ مابقی ملک اخیر الذکر و مالکیت ۱۰۰٪ این شرکت بر ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون می باشد ، که پس از تحویل پروژه خدای محقق خواهد گردید.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳-۲۴- اطلاعات مربوط به عواید حاصل از فروش واحد تکمیل شده شرکت اصلی به شرح زیر است:

نام پروژه	تعداد واحد فروش رفته	فروش	بهای تمام شده	سود (زیان) ناخالص
واحد های تکمیل شده:		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
محتشم کاشان (یادداشت ۱-۳-۲۴)	۶۸	۹۹,۹۸۶	۲۰,۶۹۹	۷۹,۲۸۷
تجارت جمهوری (یادداشت ۱-۳-۱۳)	۸	۱۲۳,۶۵۶	۹۲,۷۹۸	۳۰,۸۵۸
نگین پردیس	۶۵	۱۱۹,۹۷۳	۹۱,۸۸۸	۲۸,۰۸۵
ملک قبادیان	۱	۹۷,۰۰۰	۹۷,۳۱۱	(۳۱۱)
مجتمع چناران	—	۳۴,۶۴۱	۶,۴۷۰	۲۸,۱۷۱
ساختمان ارمغان	—	۱۵,۰۰۰	۱۳,۷۴۱	۱,۲۵۹
ساختمان طالقانی	۱	۵۹,۱۰۳	۵۵,۱۰۴	۳,۹۹۹
پروژه ایپک تبریز	۲	۵۲,۹۰۹	۵۲,۹۰۹	۰
مجتمع بزرگ پزشکان اردبیل	۱۹	۶۴,۷۱۵	۶۴,۷۱۵	۰
پروژه ایپک تبریز	۵	۶۲,۳۶۳	۶۲,۳۶۳	۰
پنوزه بام چالوس	۱۲	۱۱۶,۲۱۵	۱۱۶,۲۱۵	۰
پروژه بامداد ۲ سعادت آباد	۲	۲۸,۰۵۰	۲۸,۰۵۰	۰
	۱۸۳	۸۷۳,۶۱۱	۷۰۲,۲۶۳	۱۷۱,۳۴۸

۱-۳-۲۴- تعداد ۱۱ واحد از پروژه محتشم کاشان با توجه به توافق به عمل آمده با شهرداری کاشان

۴-۲۴- اطلاعات مربوط به عواید حاصل از ساخت املاک بر اساس درصد پیشرفت کار شرکت اصلی به شرح زیر است:

نام پروژه	تعداد واحد ها	مترائ کل	مبلغ فروش طبق قرارداد	کل بهای تمام شده برآوردی	واحد های فروخته شده	درصد پیشرفت کار	درآمد پروژه تا ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	بهای تمام شده پروژه تا ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	درآمد منظور شده تا ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	بهای تمام شده تا ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	درآمد سال	بهای تمام شده سال	سود (زیان) ناخالص
			میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
پروژه های در جریان تکمیل													
پروژه خدماتی	۳۶	۶,۳۲۴	۱,۲۳۱,۳۲۶	۷۱۹,۶۷۱	۶,۳۲۴	۸۰٪	۹۸۵,۰۶۱	۵۷۵,۷۳۷	۷۳۴,۵۳۸	۴۲۲,۲۱۸	۲۵۰,۵۲۳	۱۵۳,۵۱۹	۹۷,۰۰۴
پروژه سهند	۱۲	۱,۹۲۸	۲۶۱,۹۹۵	۲۱۷,۶۶۰	۱,۹۲۸	۱۰۰٪	۲۶۱,۹۹۵	۲۱۷,۶۶۰	۲۲۴,۰۸۰	۱۶۰,۶۷۶	۳۷,۹۱۵	۵۶,۹۸۴	(۱۹,۰۶۹)
پروژه چهاران	۵	۴,۶۸۸	۱۴۷,۷۹۶	۴۶۹,۵۰۳	۱,۰۹۲	۸۶٪	۱۲۷,۱۰۵	۹۴,۰۵۳	۶۹,۹۸۹	۴۲,۵۷۴	۵۷,۱۱۶	۵۱,۴۷۹	۵,۶۳۷
	۵۳	۱۲,۹۴۰	۱,۶۴۱,۱۱۷	۱,۴۰۶,۸۳۴	۹,۳۴۴		۱,۳۷۴,۱۶۱	۸۸۷,۴۵۰	۱,۰۲۸,۶۰۷	۶۲۵,۴۶۸	۳۴۵,۵۵۴	۲۶۱,۹۸۲	۸۳,۵۷۲

۱-۴-۲۴- درصد تکمیل پیمان به روش نسبت مخارج تحمل شده پیمان برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی پیمان تعیین شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲۵- هزینه های عمومی اداری و فروش :

سرفصل فوق شامل اقلام زیر است:

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	۲۵-۱	هزینه های عمومی اداری و فروش
۳۴,۰۵۹	۳۵,۷۰۰	۳۸,۵۰۳	۴۰,۲۰۵		هزینه های دوران نگهداری واحدها
۲,۳۱۸	۵۰۷	۲,۳۱۸	۵۸۵		
۳۶,۳۷۷	۳۶,۲۰۷	۴۰,۸۲۱	۴۰,۷۹۰		

۲۵-۱- هزینه های عمومی اداری و فروش متشکل از اقلام زیر می باشد:

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	حقوق ، دستمزد و مزایا
۱۹,۵۳۸	۲۱,۳۶۲	۲۱,۴۷۸	۲۳,۴۲۲	عیدی و پاداش
۶,۷۲۶	۸,۶۸۵	۸,۰۱۹	۱۰,۳۲۶	بیمه سهم کارفرما و حق بیمه بیکاری
۲,۹۴۴	۳,۲۶۰	۲,۹۴۴	۳,۲۶۰	مزایای پایان خدمت
۲,۵۳۳	۲,۹۱۳	۲,۵۳۳	۲,۹۱۳	سایر هزینه های پرسنلی
۲,۱۱۹	۱,۸۸۵	۲,۲۳۱	۱,۹۸۵	
۳۳,۸۶۰	۳۸,۱۰۵	۳۷,۲۰۵	۴۱,۹۰۶	هزینه استهلاک دارائیهای ثابت
۴,۹۷۶	۵,۴۶۶	۵,۰۶۱	۵,۵۹۵	حق المشاوره و حق الوکاله
۱,۶۸۷	۱,۲۵۷	۱,۸۴۷	۱,۳۴۵	حق تمیر افزایش سرمایه
۶۰۰	۰	۶۰۰	۰	حق عضویت سالانه در سازمانها
۱,۴۶۰	۶۳۷	۱,۴۶۰	۶۵۱	ابزار و ملزومات مصرفی
۱,۰۶۹	۹۹۳	۱,۰۶۹	۹۹۳	چاپ و آگهی و فتوکی و زیراکس
۵۳۰	۱,۱۰۴	۵۳۰	۱,۱۲۹	هزینه تبلیغات و واگذاری و فروش واحدها
۲۱۹	۵۶۳	۴۱۹	۵۶۳	کرایه وسائط نقلیه
۵۵۴	۶۳۰	۵۵۴	۶۳۰	تعمیر و نگهداری دارائیهای ثابت
۱,۵۷۵	۶۰۱	۱,۸۸۴	۶۰۱	حق الزحمه حسابرسی
۲,۴۴۹	۱,۱۲۳	۲,۵۹۶	۱,۲۸۸	سایر
۲,۵۵۴	۳,۰۹۰	۲,۷۵۲	۳,۳۷۳	جمع
۱۷,۶۷۳	۱۵,۴۶۴	۱۸,۷۷۲	۱۶,۱۶۸	جمع کل
۵۱,۵۲۳	۵۳,۵۶۹	۵۵,۹۷۷	۵۸,۰۷۴	تسهیم هزینه ها به پروژه های در جریان ساخت
(۱۷,۴۷۴)	(۱۷,۸۶۹)	(۱۷,۴۷۴)	(۱۷,۸۶۹)	۱-۱-۲۵
۳۴,۰۵۹	۳۵,۷۰۰	۳۸,۵۰۳	۴۰,۲۰۵	

۱-۱-۲۵- هزینه های مذکور عمدتاً مربوط به هزینه کارکنان فنی ، مهندسی و پشتیبانی دفتر مرکزی و همچنین هزینه های واحد ماشین آلات می باشند که به پروژه های در جریان ساخت تسهیم شده اند.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲۶- خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
.	.	۴۴۱	.		سود حاصل از معاملات آتی
(۲,۴۰۸)	(۳۳۲)	(۲,۴۰۸)	(۳۳۲)		سود (زیان) تسعیر ارز
.	.	۱,۰۷۷	۱,۰۶۳		سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوقهای مشترک
.	.	۱۸۷	(۲۸۸)		سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکتهای بورسی
(۳۱,۱۶۶)	(۲,۸۸۳)	(۳۱,۱۶۶)	(۲,۸۸۳)	۲۶-۱	سود و (زیان) پیش بینی نشده پروژه ها
.	۸۵۳	۳۶۲	۳,۷۱۲		سایر
(۳۳,۵۷۴)	(۲,۳۶۲)	(۳۱,۵۰۷)	۱,۲۷۲		

۲۷- هزینه های مالی

شرکت اصلی		گروه			
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۳۸,۹۰۵	۱۴۶,۰۵۶	۱۳۸,۹۰۷	۱۴۶,۰۵۶		سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانکها
۱۳۸,۹۰۵	۱۴۶,۰۵۶	۱۳۸,۹۰۷	۱۴۶,۰۵۶		
(۷۸,۱۷۱)	(۶۷,۹۷۳)	(۷۸,۱۷۱)	(۶۷,۹۷۳)		تسهیم به پروژه های در جریان تکمیل
۶۰,۷۳۴	۷۸,۰۸۳	۶۰,۷۳۶	۷۸,۰۸۳		

۲۸- خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۸,۹۴۰	۷,۱۸۶	۶,۹۶۹	۲,۶۲۰	۲۸-۱	سود سهام شرکتهای همگروه
۱۰,۳۲۷	۴,۰۴۸	۲۲,۴۵۵	۱۱,۶۹۰	۳-۱	سود حاصل از سپرده کوتاه مدت پشتیبان
۵,۲۱۵	۹۵۸	۸,۷۱۸	۲,۸۲۰		سود حاصل از فروش اوراق حق تقدم استفاده از تسهیلات بانک مسکن
۱,۲۳۸	۲,۰۶۳	۱,۹۷۷	۲,۹۵۲		درآمد اجاره
۵۲۱	۹۷۳	۵۲۱	۹۷۳		سود حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود
۳۶,۲۴۱	۱۵,۲۲۸	۴۰,۶۴۰	۲۴,۲۱۳		

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲۸-۱ سود سهام شرکتهای همگروه متشکل از اقلام زیر است:

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۷,۵۰۰	۵,۶۵۸	۰	۰	سود سهام شرکت مسکن سازان بهشت پویا
۱,۰۸۰	۱,۳۵۰	۶۶۰۹	۲,۴۴۸	سود سهام شرکت ساختمانی مسکن تابلیه
۲۵۰	۱۰۰	۲۵۰	۱۰۰	سود سهام شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن
۶۰	۷۰	۶۰	۷۰	سود سهام شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۵۰	۶	۵۰	۰	شرکت توسعه مسکن مهر نوین
۰	۲	۰	۲	سود سهام سایر شرکتهای گروه
۱۸,۹۴۰	۷,۱۸۶	۶,۹۶۹	۲,۶۲۰	

۲۹- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

اصلی		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۳۳,۴۰۹	۲۱۶,۵۳۰	۳۴۶,۲۵۰	۲۱۵,۸۳۵	سود (زیان) عملیاتی
۰	۰	۰	۰	اثر مالیاتی
۰	۰	۰	۰	سهم اقلیت از سود (زیان) عملیاتی
۳۳۳,۴۰۹	۲۱۶,۵۳۰	۳۴۶,۲۵۰	۲۱۵,۸۳۵	خالص سود (زیان) عملیاتی
۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	میانگین موزون تعداد سهام عادی
۵۵۶	۳۶۱	۵۷۷	۳۶۰	سود (زیان) عملیاتی هر سهم
(۲۴,۴۹۳)	(۶۲,۸۵۵)	(۲۸,۲۸۰)	(۵۹,۱۷۷)	سود (زیان) غیر عملیاتی
۰	۰	(۶۹)	(۴۴)	اثر مالیاتی
(۲۴,۴۹۳)	(۶۲,۸۵۵)	(۲۸,۳۴۹)	(۵۹,۲۲۱)	خالص سود (زیان) غیر عملیاتی
۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	میانگین موزون تعداد سهام عادی
(۴۱)	(۱۰۵)	(۴۷)	(۹۹)	سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم
۵۱۵	۲۵۶	۵۳۰	۲۶۱	سود (زیان) پایه هر سهم

۳۰- تعدیلات سنواتی

تعدیلات سنواتی طی سال مالی بطور کلی مربوط به اصلاح اشتباهات بوده و شامل اقلام زیر است:

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
.	.	(۴,۱۲۸)	(۲,۶۴۵)	اصلاح مالیات عملکرد و حقوق و تکلیفی سنوات قبل
.	.	(۷)	.	انتقال هزینه محتشم
.	.	(۷۵۷)	.	کارمزد فروش واحدهای پروژه بنفشه
.	.	(۵۲۰)	(۵۲۰)	سایر
.	.	(۵,۴۱۲)	(۳,۱۶۵)	

۳۰-۱- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اقلام مقایسه ای مربوط در صورتهای مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده

است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضا با صورتهای مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

مانده اصلاح شده	تعدیل بستانکار	مانده قبل از اصلاح	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۵,۴۰۶	۵۰۴	۴۴,۹۰۲	حسابهای پرداختی تجاری و غیر تجاری
۲,۴۰۰	۲,۲۶۱	۱۳۹	مالیات پرداختی
۵۲۱	۴۰۰	۱۲۱	ذخیره مزایای پایان خدمت
	۳,۱۶۵		

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳۱- صورت تطبیق سود (زیان) عملیاتی

صورت تطبیق سود (زیان) عملیاتی با جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی به شرح زیر می باشد :

سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۴	سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		گروه:
۲۱۵,۵۸۱	۳۵۷,۷۸۳	سود عملیاتی
۱۳,۱۳۶	۱۷,۲۲۳	هزینه استهلاک
۴,۳۳۶	۲,۸۴۹	افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت
(۱,۰۷۶)	(۷,۰۸۸)	(افزایش) موجودی مواد و کالا
(۸,۴۰۹)	(۳۴,۹۸۹)	(افزایش) پیش پرداختها
(۷۲۰,۶۱۳)	(۳۲۵,۹۸۵)	(افزایش) حسابها و اسناد دریافتنی عملیاتی
(۴۰,۲۰۸)	۷۹,۸۶۱	کاهش (افزایش) پروژه های تکمیل شده و در جریان تکمیل
۱۹۷,۵۸۴	۶,۷۱۹	افزایش حسابها و اسناد پرداختنی عملیاتی
۱۸,۵۲۲	۰	افزایش پیش دریافتهای عملیاتی
(۱,۲۶۷)	(۶۹۹)	(افزایش) در زمینهای نگهداری شده برای ساخت املاک
۸,۱۶۶	(۶۶۶)	سایر
(۳۱۴,۲۴۸)	۹۵,۰۰۸	
سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۴	سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		شرکت اصلی:
۲۱۶,۵۳۰	۳۳۳,۴۰۹	سود عملیاتی
۱۳,۰۰۷	۱۷,۱۴۲	هزینه استهلاک
۴,۳۳۷	۲,۸۳۴	افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت
(۱,۰۷۶)	(۷,۰۸۸)	(افزایش) موجودی مواد و کالا
(۸,۳۶۵)	(۳۴,۹۸۷)	(افزایش) پیش پرداختها
(۶۰۸,۸۶۳)	(۳۲۱,۱۲۴)	(افزایش) حسابها و اسناد دریافتنی عملیاتی
(۱۴۳,۴۴۰)	۲۴,۸۳۶	کاهش (افزایش) پروژه های تکمیل شده و در جریان تکمیل
۲۵۳,۸۰۲	۵۴,۵۶۹	افزایش حسابها و اسناد پرداختنی عملیاتی
۱۸,۵۲۲	۰	افزایش پیش دریافتهای عملیاتی
(۱,۲۶۷)	(۶۹۹)	(افزایش) در زمینهای نگهداری شده برای ساخت املاک
۵,۴۱۷	۰	سایر
(۲۵۱,۴۹۶)	۶۸,۸۹۲	

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳۲- مبادلات غیر نقدی

مبادلات غیر نقدی عمده طی سال به شرح زیر است:

شرکت اصلی		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۰	۲۹۶,۲۰۲	۰	۲۹۶,۲۰۲
۰	۲۸,۰۵۰	۰	۲۸,۰۵۰
۱۷,۵۰۰	۵,۶۵۸	۰	۰
۰	۰	۹۰۳	۱۸۸
۲۰,۵۰۰	۰	۰	۰
۰	۹۱,۸۸۸	۰	۰
۰	۰	۱۹,۱۶۸	۰
۳۸,۰۰۰	۴۲۱,۷۹۸	۲۰,۰۷۱	۳۲۴,۴۴۰

خرید غیر نقدی واحد از گروه

خرید واحد بامداد سعادت آباد

سود سهام غیر نقدی شرکت مسکن سازان بهشت پویا

سود سپرده بانکی دریافتی

فروش مجتمع تجاری کاشان

فروش پروژه نگین پردیس

فروش پروژه واوان

۳۳- تعهدات و بدهیهای احتمالی

شرکت در تاریخ ترازنامه فاقد تعهدات سرمایه ای می باشد. سایر بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۲۵ اصلاحیه قانون تجارت

در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۵۴۲,۲۵۶	۱,۲۶۴,۲۵۷	۳۳-۱
۲۶۰,۰۰۰	۸۱۰,۰۰۰	
۱۰۱,۶۷۸	۱۰۱,۶۷۸	
۱۱,۹۹۹	۲۴,۹۹۵	
۱,۹۱۵,۹۳۳	۲,۲۰۰,۹۳۰	

تضمین تسهیلات دریافتی شرکت از بانکها

تضمین تسهیلات دریافتی شرکتهای گروه از بانکها - شرکت شمال شرق

تضمین ارائه شده به شرکت بهساز کاشانه - قرارداد

پروژه های مشارکتی

سایر تضامین به شهرداریها و کارفرمایان

۳۳-۱- تسهیلات دریافتی از بانکها در قبال تسلیم چک و سفته تضمین گردیده است. و کلیه سفته های ارائه شده به منظور تضمین

توسط شرکت های گروه ظهر نویسی گردیده اند.

۳۴- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تصویب صورتهای مالی ، رویداد قابل ملاحظه ای که افشاء آن ضروری باشد ، اتفاق

نیفتاده است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳۵- معاملات با اشخاص وابسته

۳۵-۱- معاملات گروه با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش

مبالغ به میلیون ریال

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات	فروش کالا و خدمات	تسهیلات دریافتی	تسهیلات پرداختی	دریافت (پرداخت)
سایر اشخاص وابسته	واحدهای تجاری اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	عضو مشترک هیئت مدیره	✓	•	•	•	(۲۰,۰۰۰)
	جمع			•	•	•	•	(۲۰,۰۰۰)
	شرکتهای همگروه	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	عضو هیئت مدیره	✓	۵,۰۵۳	•	•	(۴,۴۰۰)
		شرکت پارس مسکن سامان	عضو هیئت مدیره	✓	۱,۴۹۱	•	•	(۶۳۴)
		شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	عضو هیئت مدیره	خیر	۱,۳۹۹	•	•	•
		شرکت پویا نوین پارس	عضو هیئت مدیره	خیر	•	•	•	(۲۷۸)
		شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	همگروه	خیر	۱۲۷,۰۷۸	•	•	(۳۰,۰۲۹)
		شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن	همگروه	خیر	•	•	•	•
		بانک مسکن	همگروه	خیر	•	۱۵,۰۰۰	•	•
		شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	همگروه	خیر	۱۱۶,۲۱۵	•	•	(۳۸,۶۹۰)
		شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	عضو هیئت مدیره	✓	۱,۶۷۶	•	•	(۱,۲۵۹)
		شرکت سرمایه ، آب ، خاک ، توسعه	همگروه	خیر	•	•	•	•
	جمع			۲۵۲,۹۱۲	۱۴۰,۰۵۰	•	•	(۷۵,۲۹۰)
	شرکت وابسته	شرکت ساختمانی مسکن تابلیه	عضو هیئت مدیره	✓	•	•	•	•
	جمع			•	•	•	•	•
جمع کل				۲۵۲,۹۱۲	۱۴۰,۰۵۰	•	•	(۹۵,۲۹۰)

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته گروه

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری	دریافتنی های غیر تجاری	تسهیلات پرداختی	پیش پرداخت ها	پرداختنی های غیر تجاری	تسهیلات پرداختی	پیش پرداخت ها	پرداختنی های تجاری	پرداختنی های غیر تجاری	پیش دریافت ها	سود سهام پرداختی	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
													طلب	بدهی	طلب	بدهی
													خالص		خالص	
واحدهای تجاری اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	۹۶,۷۵۰	*	۵۳	*
جمع		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	۹۶,۷۵۰	*	۵۳	*
شرکتهای وابسته	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	*	*	*	*	۷۷۷	*	*	*	*	*	*	۷۷۷	*	۱۲۴	*
	شرکت پارس مسکن سامان	*	*	*	*	۱,۰۴۱	*	*	*	*	*	*	۱,۰۴۱	*	۱۸۴	*
	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	*	*	*	*	۱۴,۹۳۴	*	*	*	*	*	*	۱۴,۹۳۴	*	۱۳,۵۲۹	*
	شرکت پویا نوین پارس	*	۱۰۰	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	۱۰۰	۱۷۸	*
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	*	۴۹	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	۴۹
	شرکت گروه مالی گذاری بانک مسکن	*	*	*	*	۱۵۱	*	*	*	*	*	*	*	۱۵۱	*	۱۳,۰۸۰
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	*	*	*	*	۴۹,۴۷۵	*	*	*	*	*	*	*	۴۹,۴۷۵	*	*
	بانک مسکن	*	۱۶,۵۶۲	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	۱۶,۵۶۲	۱,۶۲۰
	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن	*	*	*	*	۷۷۶	*	*	*	*	*	*	*	۷۷۶	*	۳۵۹
	شرکت سرمایه ، آب ، خاک ، توسعه	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	۱۱,۰۲۲	*
جمع		*	۱۶,۷۱۱	*	*	۶۷,۰۰۳	*	*	*	*	*	*	۶۷,۱۵۴	۱۶,۶۶۲	۳۸,۴۷۶	۱,۶۶۹
شرکت وابسته	شرکت ساختمانی مسکن تابلیه	*	۳,۰۴۹	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	۴,۳۹۹	*	۲,۸۴۵
جمع		*	۳,۰۴۹	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	۴,۳۹۹	*	۲,۸۴۵
جمع کل		*	۱۹,۷۶۰	*	*	۶۷,۰۰۳	*	*	*	*	*	*	۶۷,۱۵۴	۲۱,۰۶۱	۳۸,۵۲۹	۴,۵۱۴

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳-۳۵-

معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش

مبالغ به میلیون ریال

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات	فروش کالا و خدمات	تسهیلات دریافتی	تسهیلات پرداختی	دریافت (پرداخت)
شرکتهای فرعی	شرکت مسکن سازان بهشت پویا	عضو مشترک هیئت مدیره	✓	۹۶,۲۸۹	-	-	-	۴۴,۹۸۲
	جمع			۹۶,۲۸۹	۰	۰	۰	۴۴,۹۸۲
سایر اشخاص وابسته	واحدهای تجاری اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	✓					(۲۰,۰۰۰)
	جمع			۰	۰	۰	۰	(۲۰,۰۰۰)
	شرکتهای همگروه	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	✓	۵,۰۵۳				(۴,۴۰۰)
		شرکت پارس مسکن سامان	✓	۱,۴۹۱				(۶۳۴)
		شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	خیر	۱,۳۹۹				
		شرکت پویا نوین پارس	خیر					(۲۷۸)
		شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	خیر	۱۲۷,۰۷۸	۹۷,۰۰۰			(۳۰,۰۲۹)
		شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن	خیر					
		بانک مسکن	خیر		۱۵,۰۰۰			
		شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	خیر	۱۱۶,۲۱۵	۲۸,۰۵۰			(۳۸,۶۹۰)
		شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	✓	۱,۶۷۶				(۱,۲۵۹)
	جمع			۲۵۲,۹۱۲	۱۴۰,۰۵۰	۰	۰	(۷۵,۲۹۰)
	شرکت وابسته	شرکت ساختمانی مسکن تابلیه	✓	۰	۰	۰	۰	۰
	جمع			۰	۰	۰	۰	۰
جمع کل				۳۴۹,۲۰۱	۱۴۰,۰۵۰	۰	۰	(۵۰,۳۰۸)

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

مبالغ به میلیون ریال

مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته شرکت اصلی

۳۵-۴

سایر اشخاص وابسته	شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری	دریافتنی های غیر تجاری	تسهیلات پرداخت ها	پیش پرداختی های تجاری	پیش پرداختی های غیر تجاری	تسهیلات دریافتی	پیش دریافت ها	سود سهام پرداختی	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
											خالص		خالص	
											طلب	بدهی	طلب	بدهی
های گروه شرکت	شرکتهای فرعی	شرکت مسکن سازان بهشت پویا	۱۰,۱۵۴							۲۳,۱۵۸	۱۰۲,۹۷۴			۳۲,۶۳۹
	جمع		۱۰,۱۵۴	*	*	*	*	*	*	۲۳,۱۵۸	۱۰۲,۹۷۴	*	*	۳۲,۶۳۹
سایر اشخاص وابسته	واحدهای تجاری اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن									۹۶,۷۵۰	*	*	
	جمع		*	*	*	*	*	*	*	*	۹۶,۷۵۰	*	*	*
	شرکتهای همگروه	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن					۷۷۷				۷۷۷			۱۲۴
		شرکت پارس مسکن سامان					۱,۰۴۱				۱,۰۴۱			۱۸۴
		شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۲,۲۳۸									۲,۲۳۸		۳,۶۳۷
		شرکت پویا نوین پارس		۱۰۰								۱۰۰		۱۷۸
		شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب		۴۹										۴۹
		شرکت گروه مالی بانک مسکن				۱۵۱					۱۵۱			۱۳,۰۸۰
		شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال					۴۹,۴۷۵				۴۹,۴۷۵	*	*	*
		بانک مسکن		۱۶,۵۶۲								۱۶,۵۶۲		۱,۶۲۰
		شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن					۷۷۶				۷۷۶			۳۵۹
	جمع		۲,۲۳۸	۱۶,۷۱۱	*	*	۵۲,۰۶۹	۱۵۱	*	*	۵۲,۲۲۰	۱۸,۹۰۰	۱۳,۹۲۵	۵,۳۰۶
	شرکت وابسته	شرکت ساختمانی مسکن تابلیه		۳,۰۴۹						۲,۴۳۰	*	۴,۳۹۹	*	۲,۸۴۵
	جمع		*	۳,۰۴۹	*	*	*	*	*	۲,۴۳۰	*	۴,۳۹۹	*	۲,۸۴۵
	جمع کل		۱۲,۳۹۲	۱۹,۷۶۰	*	*	۵۲,۰۶۹	۱۵۱	*	*	۲۵۱,۹۴۴	۲۳,۲۹۹	۱۳,۹۲۵	۴۰,۷۹۰

۳۶- وضعیت ارزی

یورو	
۱۶۶,۹۹۷	موجودی نقد
۳۰۳,۰۰۳	حسابهای دریافتنی

۳۷- سود انباشته در پایان سال

تخصیص سود انباشته در پایان سال در مورد زیر موکول به تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام می باشد.

سود هر سهم	مبلغ کل	
ریال	میلیون ریال	تکالیف قانونی (طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت):
۲۶	۱۵,۳۶۸	تقسیم حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

پیشنهاد هیات مدیره :

۱۷۹	۱۰۷,۵۷۳	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره ۷۰٪ سود خالص
-----	---------	---