

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

به انضمام صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

(۱) الی (۴)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

۱ الی ۳۰

صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی



وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان حسابرسی

گزارش حسابرسی مستقل و بازرس قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) شامل ترازنامه به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۸ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲- مسئولیت تهیه صورتهای مالی یادشده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه ای که این صورتهای عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳- مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یادشده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این سازمان الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبلغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثر بخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن

گزارش
سازمان حسابرسی

آدرس: تهران، میدان آرژانتین، خیابان شهید احمد قصیر، خیابان شهید احمدیان، پلاک ۷

www.audit.org.ir

تلفن: ۸۸۷۲۶۰۰۰ نمابر: ۸۸۷۲۳۴۳۵

رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این سازمان مسئولیت دارد به عنوان بازرسی قانونی، موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و نیز سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

اظهار نظر

۴- به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

تأکید بر مطلب خاصی

۵- با توجه به یادداشت توضیحی ۲-۱۹، بر اساس برگهای تشخیص صادره، مالیات عملکرد سالهای مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱، جمعاً مبلغ ۲۴/۲ میلیارد ریال بیش از مبالغ منعکس در دفاتر تعیین گردیده که مورد اعتراض شرکت واقع شده و موضوع جهت بررسی به مراجع مالیاتی ارجاع گردیده اما تا تاریخ این گزارش نتیجه آن مشخص نشده است. اظهار نظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۶- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۲۵، نتیجه عملیات پیمانکاری شرکت منجر به مبلغ ۴۹ میلیارد ریال زیان گردیده است. همچنین به دلیل تأخیر در تحویل واحدهای فروخته شده، شرکت متحمل پرداخت مبلغ ۱۲/۹ میلیارد ریال جریمه به خریداران به شرح یادداشت توضیحی ۲-۳۰ شده است. اظهار نظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرسی قانونی

۷- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت، مبنی بر پرداخت سود سهام ظرف هشت ماه از تاریخ تصویب توسط مجمع عمومی عادی، به طور کامل رعایت نگردیده است.

۸- اقدامات انجام شده از سوی هیئت مدیره شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در جلسه مجمع عمومی عادی مورخ ۳۰ آذرماه ۱۳۹۲ صاحبان سهام، در خصوص بند ۵ فوق تا تاریخ این گزارش منجر به نتیجه نهائی نگردیده است.

۹- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳۷، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده در خصوص کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری صورت پذیرفته 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 نگردیده است.

۱۰- گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۱- دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، شامل افشاء برنامه های آتی مدیریت و پیش بینی عملکرد سالانه حسابرسی شده و صورتهای مالی ۶ ماهه حسابرسی شده در مهلت مقرر و نیز پرداخت سود تقسیم شده به سهامداران ظرف مهلت قانونی، رعایت نگردیده است.

۱۲- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی

گزارش
سازمان حسابرسی

مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، این سازمان به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

سازمان حسابرسی

۲۷ آبانماه ۱۳۹۳

سید اکبر موسوی داور

حسین زحمتکش

۴۲۱۲/ ۴۸۹۱۹

۱۴۹۴/۲۴

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام،

به پیوست، صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳ تقدیم می شود. اجرای تشکیل دهنده صورتهای مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

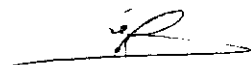
- | | |
|------|--|
| ۲ | ترازنامه |
| ۳ | صورت سود و زیان |
| ۳ | گردش حساب سود انباشته |
| ۴ | صورت جریان وجوه نقد |
| | یادداشتهای توضیحی: |
| ۵-۶ | الف. تاریخچه فعالیت شرکت |
| ۶ | ب. مبنای تهیه صورتهای مالی |
| ۶-۸ | پ. خلاصه اهم رویه های حسابداری |
| ۹-۳۰ | ت. یادداشتهای مربوط به اقلام مندرج در صورتهای مالی و سایر اطلاعات مالی |

صورتهای مالی بر اساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۳/۸/۲۴ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

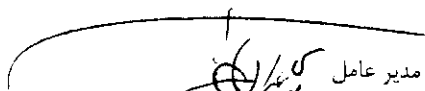
امضاء

سمت

اعضاء هیات مدیره

 رئیس هیات مدیره

شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن - به نمایندگی احمد جاودان

 نایب رئیس هیات مدیره و مدیر عامل

شرکت سرمایه گذاری مسکن - به نمایندگی مهدی ذاکرالحسینی

عضو هیات مدیره

صندوق بازنشستگی، وظیفه، ازکارافتادگی و پس انداز کارکنان بانکها - به نمایندگی محمد مقدوری

عضو هیات مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس - به نمایندگی جعفر آقاملاهی

عضو هیات مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران - به نمایندگی ابوالفضل افشاری

گزارش
سازمان حسابرسی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)			
۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	یادداشت	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال		بدهیهای جاری :	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۱۲,۵۱۱	۶۹,۹۱۹	۱۶	حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۶۳,۹۵۵	۱۰۱,۹۱۴
۳۳,۳۹۶	۳۳,۸۳۸	۱۷	سایر حسابها و اسناد پرداختی	۲۳۳,۱۱۴	۲۹۲,۰۹۷
۲,۱۰۱	۷,۰۱۳	۱۸	پیش دریافتها	۷,۶۹۴	۱۳,۳۷۸
۷,۴۸۱	۷,۴۸۱	۱۹	ذخیره مالیات	۶۵,۹۹۸	۱۳۵,۴۷۲
۱۲,۹۹۷	۶۴,۴۰۴	۲۰	سود سهام پرداختی	۲۳,۲۷۶	۲۹,۰۰۸
۲۰۱,۰۹۸	۳۹۵,۲۷۶	۲۱	تسهیلات مالی دریافتی	۷۰,۶۶۶	۸۳,۰۴۳
				۳۸۴۸	۳۸۴۸
۳۶۹,۴۸۴	۵۷۶,۹۳۱		جمع بدهیهای جاری	۱,۱۰۴,۵۳۱	۱,۴۰۶,۰۵۶
			بدهیهای غیر جاری :		
۲۰,۴۴۲	۹۶,۳۴۰	۲۱	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت		
۴,۳۷۳	۶,۳۰۱	۲۲	حسابهای پرداختی بلند مدت	۲۷,۵۳۵	۳۱,۱۰۰
			ذخیره مرابای پایان خدمت کارکنان	۸۲۰	۹۱۰
				۳,۳۹۹	۳,۳۹۹
				۴۶,۶۵۰	۱۱۲,۵۳۱
				۱,۰۰۰	۱,۱۲۵
۲۴,۸۱۵	۱۰۲,۶۴۱		جمع بدهیهای غیر جاری	۷۹,۴۰۴	۱۴۹,۰۶۵
۳۹۴,۲۹۹	۶۷۹,۵۷۲		جمع بدهیها		
۳۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۲۳	حقوق صاحبان سهام :		
۲۶۲,۳۴۱			سرمایه (.....میلیون سهم به‌طور ریالی به نام تمام بر پشت شده)		
۳۰,۰۰۰	۳۹,۳۶۳	۲۴	علی الحساب افزایش سرمایه		
۱۹۷,۳۹۵	۲۳۶,۱۸۶		اندوخته قانونی		
۷۸۹,۶۳۶	۸۷۵,۵۴۹		سود انباشته		
۱,۱۸۳,۹۳۵	۱,۵۵۵,۱۲۱		جمع حقوق صاحبان سهام	۱,۱۸۳,۹۳۵	۱,۵۵۵,۱۲۱
			جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام		

جمع داراییها

گزارش
سازمان حسابرسانی

یادداشتهای توضیحی همراه، جزء لا ینفک صورتهای مالی است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۷۸,۶۰۱	۵۰۵,۹۳۴	۲۵	فروش خالص و درآمد ارائه خدمات
(۴۱۶,۴۸۸)	(۳۰۳,۷۷۰)	۲۶	بهای تمام شده اموال و گذار شده و خدمات ارائه شده
۱۶۲,۱۱۳	۲۰۲,۱۶۴		سود ناخالص
(۱۲,۳۷۵)		۲۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۷,۸۶۶		۲۸	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
(۴,۵۰۹)	(۷,۵۰۱)		سود عملیاتی
۱۵۷,۶۰۴	۱۹۴,۶۶۳		هزینه های مالی
(۵,۹۸۸)		۲۹	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۹,۲۱۹		۳۰	
۳,۲۳۱	(۷,۴۰۹)		سود قبل از مالیات
۱۶۰,۸۳۵	۱۸۷,۲۵۴		مالیات بر درآمد
(۴۸۱)	-		سود خالص
۱۶۰,۳۵۴	۱۸۷,۲۵۴		
۵۲۴	۳۶۰	۳۲	سود پایه عملیاتی هر سهم - ریال
۱۱	(۱۴)	۳۳	سود (زیان) پایه غیر عملیاتی هر سهم - ریال
۵۳۵	۳۴۶		سود پایه هر سهم - ریال

گردش حساب سود انباشته

۱۶۰,۳۵۴	۱۸۷,۲۵۴		سود خالص
۱۶۳,۱۶۵		۲۱۱,۷۱۳	سود انباشته در ابتدای سال
۰		(۱۴,۴۱۸)	تعدیلات سنواتی
۱۶۳,۱۶۵	۱۹۷,۲۹۵		سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده
۳۲۳,۵۱۹	۳۸۴,۵۴۹		سود قابل تخصیص
(۵,۴۲۴)		۲۴	تخصیص سود:
(۱۲۰,۸۰۰)		۲۰	اندوخته قانونی
(۱۲۶,۲۲۴)	(۱۴۸,۳۶۳)		سود سهام مصوب
۱۹۷,۲۹۵	۲۳۶,۱۸۶		سود تخصیص داده شده طی سال
			سود انباشته در پایان سال

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

یادداشت های توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتهای مالی است.

گزارش
سازمان حسابرسی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت جریان وجه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

(بجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به
۱۳۹۳/۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱

مبلغ

مبلغ	مبلغ	مبلغ
مبلغ	مبلغ	مبلغ

فعالیت‌های عملیاتی :

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی :

سود دریافتی بابت سپرده های بانکی

سود سهام دریافتی

سود سهام پرداختی

سود پرداختی بابت تسهیلات مالی

جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی

فعالیت‌های سرمایه گذاری :

وجه پرداختی بابت خرید داراییهای ثابت مشهود

وجه پرداختی بابت خرید زمین ساخت املاک

وجه پرداختی بابت خرید داراییهای نامشهود

وجه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود

استرداد سپرده نزد اداره ثبت اسناد و املاک جهت خرید زمین

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی

فعالیت‌های تأمین مالی :

دریافت تسهیلات مالی

وجه حاصل از افزایش سرمایه

بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی

جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی

خالص افزایش در وجه نقد

مانده وجه نقد در آغاز سال

تأثیر تغییرات نرخ ارز

مانده وجه نقد در پایان سال

مبادلات غیر نقدی

۳,۳۶۲
۱۳۰
(۲۴,۷۴۸)
(۴,۳۶۸)

(۲۶,۵۳۴)

(۱۷۹,۰۹۶)

۱۰,۵۷۱

۳۱۰

(۴۴,۶۶۵)

(۶,۴۰۷)

۳۳

۳۰

۳۰

۲۹

(۱,۷۴۷)
-
(۴۲۰)
۱۱,۶۲۳
۵۶۶

۱۰,۰۲۰

۹,۵۷۵

(۹,۳۹۲)

(۲۲۸,۶۷۹)

(۳,۶۴۲)

(۶,۶۵۰)

(۲۲۱)

۱,۱۲۱

۱۱

۱۱-۷

۳۰۰,۰۰۰

۳۷,۶۵۹

(۷۱,۰۳۷)

۵۰,۰۰۰

۳۵,۲۰۲

(۴۴,۳۰۴)

۴۰,۸۹۸

۵۰,۴۷۳

۱۳,۴۸۲

-

۶۳,۹۵۵

۱۷,۹۴۶

۳۶۶,۶۲۲

۳۷,۹۴۳

۶۳,۹۵۵

۱۶

۱۰۱,۹۱۴

۱۰۲,۱۵۹

۳۰

۳۴

گزارش

سازمان حسابرسی

پیدداشتهای توضیحی همراه ، جزء لاینفک صورتهای مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱- تاریخچه فعالیت شرکت

۱-۱- کلیات

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ بصورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ به شرکت سهامی عام تبدیل شده و سهام آن در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرا بورس با نماد "شرق" منتشر گردیده است. بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ هیئت پذیرش اوراق بهادار، سهام شرکت در فهرست بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران پذیرش شده و نماد شرکت در تاریخ ۱۳۹۳/۴/۴ در بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران بازگشایی شده است. شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. مرکز اصلی شرکت در مشهد، خیابان کوهسنگی، نبش کوهسنگی ۱۵، طبقه دوم مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی واقع است.

۱-۲- فعالیت اصلی شرکت

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 بصورت 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 بصورت خرید و یا تهیه از داخل یا خارج کشور یا ایجاد کارخانه بمنظور استفاده و یا فروش آنها.
- جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها.
- دریافت و اخذ تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تامین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحقات.
- فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم.
- واگذاری واحدها، ساختمانها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر.
- هرنوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

- هرگونه فعالیت اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با امور شرکت باشد .
- تأسیس شعب و نمایندگی ها در داخل و خارج از کشور .
- بطور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد .

۱-۳- وضعیت اشتغال

میانگین تعداد کارکنان طی سال بشرح زیربرده است :

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	
نفر	نفر	
۶	۶	کارکنان دائم
۷۶	۷۰	کارکنان قراردادی
۸۲	۷۶	
۱۴۱	۹۲	کارکنان پیمانکاری
۲۲۳	۱۶۸	

کاهش کارکنان طی سال مالی به دلیل تغییر رویه از به کارگیری پیمانکاران جزء به انجام عملیات پیمان توسط پیمانکاران عمده و استفاده کمتر از کارکنان قراردادی جهت نظارت بوده است.

۲- مبنای تهیه صورتهای مالی

صورتهای مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزشهای جاری نیز استفاده شده است.

۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۳-۱- موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" گروههای اقلام مشابه ارزشیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش ، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود . بهای تمام شده موجودیها براساس روش میانگین موزون متحرک تعیین می گردد.

۳-۲- سرمایه گذاریها

- ۳-۲-۱- سرمایه گذاریهای بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها ارزشیابی می شود.
- ۳-۲-۲- درآمد حاصل از سرمایه گذاریها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکتهای سرمایه پذیر (تاتاریخ ترازنامه) شناسایی می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۳-۳- داراییهای ثابت مشهود

۳-۳-۱- داراییهای 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 داراییهای ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می گردد، به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده داراییهای مربوط مستهلک می شود. هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ با ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور می گردد.

۳-۳-۲- استهلاک داراییهای ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط (و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷) و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه

می شود:

دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۷ و ۸ درصد	نزولی
ماشین آلات	۱۰، ۱۲، ۱۵، ۲۰، ۲۵ و ۳۰ ساله	نزولی و خط مستقیم
وسایل نقلیه	۱۰، ۲۵، ۳۰ و ۳۵ درصد	نزولی
اثاث و تجهیزات	۳ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
ابزارآلات	۱۰ ساله و ۱۰۰ درصد	خط مستقیم

۳-۳-۳- برای داراییهای ثابتی که در طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاک پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست.

۳-۳-۴- نرم افزارها در سرفصل داراییهای نامشهود به روش خط مستقیم و ۵ ساله مستهلک می گردد.

۳-۴- مخارج تامین مالی

۳-۴-۱- مخارج تامین مالی در دوره 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.

۳-۴-۲- مخارج تامین مالی پروژه های در جریان ساخت در صورت احراز شرایط زیر محاسبه و به حساب آنها منظور می گردد:

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده مربوط به هر پروژه خاص در صورت مصرف در پروژه مذکور به حساب همان پروژه منظور می شود. هزینه مالی تسهیلات دریافت شده ای که جهت پروژه های مختلف استفاده می گردد، متناسب با میانگین مخارج انجام شده طی سال مالی و مانده اول سال به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه های مالی تخصیص یافته سال های مالی قبل آن پروژه، محاسبه و منظور می گردد. سهم آن گروه از پروژه ها که طی سال مالی تکمیل می گردند از زمان تکمیل تا تاریخ ترازنامه بحساب سود و زیان منظور می گردد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرقی (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۵-۳- تسعیر ارز

اقدام پولی ارزی با نرخ رسمی (مبادله ای) ارز در تاریخ ترازنامه تسعیر می شود. تفاوت‌های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی می شود.

۶-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۷-۳- بهای تمام شده پروژه های در جریان تکمیل

بهای تمام شده پروژه های در جریان تکمیل مشتمل بر بهای زمین، کلیه هزینه های مستقیم مواد و مصالح، دستمزد، صورت وضعیت پیمانکاران و کلیه وجوه پرداختی بابت حق الامتیاز و عوارض، سهم از هزینه های سربار (به نسبت مجموع عوامل هزینه بدون احتساب بهای زمین) و هزینه مالی (باتوجه به بند ۴-۳) که بر مبنای مخارج انجام شده طی سال مالی تا زمان تکمیل پروژه محاسبه می گردد، می باشد. ضمناً بهای زمین پروژه های مشارکتی در زمان انعقاد قرارداد در حسابها ثبت و پس از تکمیل پروژه و تعیین سهم الشرکه تسویه می گردد.

لازم به ذکر است در خصوص واحدهایی که به قیمت قطعی پیش فروش گردیده و قیمت تمام شده آنها بیشتر از بهای پیش فروش می باشد ذخیره کاهش ارزش در نظر گرفته می شود.

۸-۳- روش شناخت درآمد و بهای تمام شده

۱- ۳-۸- عواید و بهای تمام شده ساخت املاک: درآمد و بهای تمام شده مربوط به ساخت پروژه های ساختمانی طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ برای واحدهایی که فروش آنها با انجام اقداماتی از قبیل انشاء قرارداد و آغاز فعالیت های ساختمانی آن محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آنها دریافت شده و ماحصل پروژه قابل برآورد باشد، براساس روش درصد پیشرفت کار شناسایی می شود. درصد پیشرفت کار نیز براساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود.

۲- ۳-۸- پروژه های مابشرتی: درآمد پروژه های مابشرتی براساس درصد مندرج در قراردادهای منعقد و براساس هزینه های انجام شده محاسبه و شناسایی می گردد.

۳- ۳-۸- فعالیتهای پیمانکاری: روش شناخت درآمد و بهای تمام شده ناشی از فعالیتهای پیمانکاری براساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت هزینه های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآوردی کل قرارداد طبق استاندارد حسابداری شماره ۹ می باشد.

۴- ۳-۸- مازاد درآمد شناسایی شده انباشته پیمان بر مبالغ دریافتی و دریافتی بابت پیشرفت کار تا تاریخ ترازنامه به عنوان مبلغ قابل باز یافت پیمانها یا قراردادها در حساب های دریافتی تجاری منعکس می شود.

۵- ۳-۸- درآمدهای حاصل از عملیات تحت کنترل مشترک به میزان سهم مورد توافق انجام شده طبق قراردادهای منعقد فی مابین با شریک و استفاده از رویه های مذکور در بالا با توجه به نوع عملیات اجرایی، شناسایی میگردد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۴ - موجودی نقد

یادداشت	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۴-۱	۱۰۱,۸۸۲	۶۳,۹۱۲
۴-۲	۳۲	۴۳
	۱۰۱,۹۱۴	۶۳,۹۵۵

موجودی نزد بانکها

موجودی صندوق

۴-۱- مانده فوق عمدتاً مربوط به سپرده های دیداری کوتاه مدت (حسابهای پشتیبان) می باشد که سود مربوطه در طی سال مالی به شرح یادداشت ۳۰ می باشد.

۴-۲- موجودی صندوق شامل ۱۱۰۰ دلار بوده که با نرخ (رسمی) مبادله ای ۲۶,۶۴۸ ریال تسعیر و سود مربوطه به شرح یادداشت ۳۰ می باشد.

۵- حسابها و اسناد دریافتنی تجاری

یادداشت	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۵-۱	۱۲,۲۳۲	۹,۶۲۵
۵-۲	۲۷۹,۸۶۵	۲۲۳,۴۸۹
	۲۹۲,۰۹۷	۲۳۳,۱۱۴

(تغییر طبقه بندی)

اسناد دریافتنی تجاری

حسابهای دریافتنی تجاری

۵-۱- اسناد دریافتنی تجاری به شرح زیر است :

یادداشت	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۵-۲-۴	۲۸,۸۰۶	۳۴,۸۶۷
	۷,۶۴۹	۲۲,۱۲۷
	۲,۵۶۲	-
	۱,۲۷۶	-
	۹۳۲	۱,۳۰۶
	۴۱,۲۲۵	۵۸,۳۰۰
۱۸	(۲۸,۹۹۳)	(۴۸,۶۷۵)
	۱۲,۲۳۲	۹,۶۲۵

اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای مسکونی، تجاری امید

اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای مسکونی، تجاری کوهسنگی

اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای مسکونی کیش

اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای مسکونی شایسته

سایر اسناد دریافتنی تجاری (خریداران بتن و خریداران سبحان فاز ۲)

اسناد دریافتنی به طرفیت پیش دریافتها (خریداران پروژه ها)

۵-۱-۱- تا تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۵,۸۳۳. میلیون ریال از اسناد دریافتنی وصول گردیده است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

(تغییر طبقه بندی)

۵-۲- حسابهای دریافتنی تجاری به شرح زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۱,۱۵۴	۱۱۷,۹۴۹	خریداران پروژه کوهسنگی
۱۷,۳۶۳	۴۲,۴۴۲	خریداران پروژه امید
-	۵۰,۹۴۱	شرکت عمران و مسکن سازان ثامن-فروش واحد های پروژه های نادر و شایسته
۱۰,۱۱۹	۱۵,۵۵۲	خریداران پروژه شایسته
۶,۸۲۵	۶,۶۱۵	خریدار زمین میدان مادر-آقای وهاب رجائی (قسط انتقال سند)
۸,۴۴۷	۲۰,۹۵۵	خریداران سایر پروژه ها (عمدتا پروژه های کیش، مسعود و یاس زاهدان فاز ۳)
۱۲۳,۹۰۸	۲۵۴,۴۵۴	۵-۲-۱
۱۰۸,۲۳۹	۲۰۸,۹۸۲	۵-۲-۲
۳۸,۷۸۸	۹,۵۲۳	۵-۲-۳
۱۸,۰۵۹	۶,۶۸۲	مبلغ قابل باز یافت قراردادهای
۴,۳۶۶	۸۷۲	مبلغ قابل باز یافت پیمانها
۱۷,۰۵۸	۷,۳۵۳	شرکت توسعه و عمران امید (صورت وضعیتهای ارسالی)
۳۱۰,۴۱۸	۴۸۷,۸۶۶	۵-۲-۴ دفتر فروش مجتمع تجاری امید
(۸۶,۱۹۵)	(۲۰۸,۰۰۱)	سایر
(۷۳۴)	-	۱۸ حسابهای دریافتنی بطرفیت پیش دریافتها (خریداران پروژه ها)
۲۲۳,۴۸۹	۲۷۹,۸۶۵	درآمد سنوات آتی (کارمزد تقسیط بدهی خریداران)

۵-۲-۱- تحویل واحدهای فروخته شده به خریداران منوط به تسویه حساب نهایی با آنها بوده، لذا بهای واحدهای فروخته شده در سررسیدهای تعیین شده در قراردادهای فروش وصول خواهد شد و نیاز به اعمال ذخیره در حسابها نمی باشد.

۵-۲-۲- مبلغ قابل باز یافت قراردادهای ناشی از ساخت املاک به شرح زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۹,۳۳۳	۶۰,۲۷۹	پروژه تجاری، مسکونی امید
-	۱,۱۱۷	پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۳
۷۵,۷۹۴	۸۴,۶۶۷	پروژه تجاری، مسکونی کوهسنگی
-	۳۳,۱۵۲	پروژه مسکونی نادر
۳,۱۱۲	۲۸,۸۹۳	پروژه مسکونی شایسته
-	۸۷۴	پروژه مسکونی مسعود
۱۰۸,۲۳۹	۲۰۸,۹۸۲	

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۳-۵- مبلغ قابل بازیافت پیمانها ناشی از عملیات پیمانکاری به شرح زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۵۶۸	۵,۴۷۸	پروژه مسکونی شایسته
۶,۰۴۴	۳,۱۴۲	پروژه مسکونی نادر
۲۷,۱۷۶	۹۰۳	پروژه مسکونی گلپهار
۳۸,۷۸۸	۹,۵۲۳	

۴-۲-۵- طبق قرارداد منعقد شده با شرکت توسعه و عمران امید (وابسته به ستاد اجرایی فرمان حضرت امام) به تاریخ ۱۳۸۶/۴/۲ با موضوع مشارکت در احداث مجتمع تجاری - اقامتی امید ، سهم شرکت مذکور شامل بهای زمین و پروانه و هزینه مطالعه و تهیه نقشه های اجرایی و سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق شامل اجرا و ساخت کل زیربنای پروژه به ترتیب به میزان ۶۵/۵ و ۳۴/۵ درصد کل ارزش تمام شده پروژه می باشد . طبق ماده ۱-۹ قرارداد مذکور پیش فروش و فروش واحدها بصورت متمرکز و توسط کمیسیونی مرکب از نمایندگان طرفین (دفتر فروش پروژه) انجام می گردد لذا حساب بانکی ۴۱۹۰۰۰۵۲۳۸۰۵ نزد بانک مسکن شعبه آزادی با امضای مجاز نمایندگان مذکور ایجاد و مبالغ فروش و هزینه های دفتر از محل این حساب انجام و مانده آن در پایان هر ۱۵ روز به نسبت سهم الشرکه طرفین تقسیم می شود . مانده فوق مربوط به سهم شرکت از موجودی حساب بانکی فوق الذکر در تاریخ ترازنامه بوده و سهم از اسناد دریافتی بابت فروش واحدها و سپرده های بلند مدت بانکی افتتاح شده در سرفصلهای مربوط به شرح یادداشت‌های ۱-۵ و ۲-۱۳ منعکس گردیده است.

۳-۵- تا تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۲۱,۶۲۷ میلیون ریال (شامل یادداشت ۱-۵-۱) از مانده حسابهای فوق وصول شده است.

۶- سایر حسابهای دریافتنی

یادداشت	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	(تغییر طبقه بندی)
	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶-۱	۵,۶۰۹	۵,۶۳۷	علی الحساب نقدی پیمانکاران
	۳,۶۲۵	-	مالکین واحدها-شارژ واحدهای پروژه تجاری ، مسکونی کوهسنگی
	۲,۰۱۲	۷۵۰	جاری کارکنان (وام و علی الحساب کارکنان)
۶-۲	۲۰۷	-	سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده
	۱,۸۲۵	۱,۳۰۷	سایر اقلام
	۱۳,۲۷۸	۷,۶۹۴	

۱-۶- مانده مذکور عمدتاً مربوط به پیمانکاران پروژه های امید ، یاس زاهدان ، نادر و شایسته می باشد. که در پایان سال به دلیل عدم

مراحل تایید صورت وضعیت ها به طور علی الحساب پرداخت شده است.

۲-۶- گردش حساب سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده به شرح زیر است :

	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	(تغییر طبقه بندی)
	میلیون ریال	میلیون ریال	
مانده در ابتدای سال	-	(۲۰۹)	
مالیات و عوارض ارزش افزوده خرید مواد و کالا	۳۴۳	۷۷۲	
مالیات و عوارض ارزش افزوده فروش و خدمات	(۴۶۳)	(۵۸۷)	
پرداختی طی سال	۳۲۷	۲۴	
	۲۰۷	۰	

۳-۶- تا تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۱۶۲ میلیون ریال از مانده حسابهای فوق وصول شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۷- موجودی مواد و کالا

۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۲۴۱	۲,۷۳۹	مصالح ساختمانی
۵,۴۲۵	۲,۸۶۷	لوازم تاسیساتی و بهداشتی
۲,۸۵۶	۲,۰۳۹	لوازم الکتریکی
۲,۴۷۱	۱,۰۷۱	آهن آلات
۳,۳۷۷	۷,۶۳۲	سایر (لوازم مصرفی، قطعات یدکی، ابزار آلات)
۴۵,۶۲۸	۱۱۹,۱۴۴	۷-۱ واحدهای مسکونی خریداری شده برای فروش
۶۵,۹۹۸	۱۳۵,۶۷۲	

۷-۱- واحدهای خریداری شده جهت فروش به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۳/۶/۳۱			۱۳۹۲/۶/۳۱			شرح
مبلغ	متر	تعداد	مبلغ	متر	تعداد	
میلیون ریال	مترمربع	واحد	میلیون ریال	مترمربع	واحد	
۲۱,۱۰۹	۴۲۹	۵	۹,۷۴۲	۱۹۹	۲	پروژه ستاره کیش
۲۴,۵۱۹	۶۱۲	۴	۱۸,۳۳۹	۴۵۲	۳	پروژه بام چالوس
			۵۲,۴۰۰	۳۷۰	۱	پروژه الهیه تهران
			۲۲,۴۳۲	۹۵,۲۴	۲	پروژه تجاری امید-مالکیت ۱۰۰ درصدی
			۳,۶۷۷	۲۰,۴۱	۲	پروژه تجاری امید-مالکیت ۳۴/۵ درصدی
			۱۲,۵۵۴	۲۰۹	۲	پروژه مسکونی کوهسنگی
۴۵,۶۲۸			۱۱۹,۱۴۴			جمع

۷-۱-۱- واحدهای خریداری شده طی سال یا نرخ کارشناس رسمی (دو واحد پروژه مسکونی کوهسنگی با نرخ روز فروش شرکت) بوده، همچنین یک واحد از واحدهای پروژه بام چالوس به دارایی های ثابت انتقال یافته است.

۷-۲- موجودی مواد و کالا (به جز واحدهای مسکونی) به مبلغ ۵۷,۰۰۰ میلیون ریال تحت پوشش بیمه شناور و نیز واحدهای خریداری شده برای فروش در پایان شهریورماه ۱۳۹۳ به مبلغ ۷۸,۹۸۲ میلیون ریال (واحد پروژه الهیه تهران در تعهد سازنده در مقابل خطرات ناشی از حریق، انفجار، صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است.

۸- پیش پرداختها

۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹,۸۸۷	۲۲,۰۲۳	۸-۱ پیش پرداخت به پیمانکاران
۸,۷۰۲	۲,۷۷۱	پیش پرداخت خرید مصالح و لوازم
۳,۷۹۹	۳,۹۴۹	پیش پرداخت هزینه ها
۸۸۸	۲۵۵	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن- شرکت گروه
۲۳,۲۷۶	۲۹,۰۰۸	

۸-۱- مانده فوق عمدتاً مربوط به پیمانکاران پروژه های رواق، مسعود و سعادت می باشد.

۸-۲- تا تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۴,۴۲۵ میلیون ریال از پیش پرداختها تسویه شده است.

۹- پروژه های در جریان تکمیل

۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۰۷,۳۲۸	۳۲۴,۶۰۹	۹-۱ پروژه های ساخت املاک
۴۹۹,۳۱۸	۵۰۶,۰۳۰	۹-۱ پروژه های ساخت املاک- مشارکتی
۷۰۶,۶۴۶	۸۳۰,۴۳۹	
۷۰۶,۶۴۶	۸۳۰,۶۳۹	

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

(تجدیدارائه شده)

۹-۱- پروژه های در جریان تکمیل به شرح زیر است:

ردیف	تکمیل	حافله پروژه در جریان	انتقال به موجودی کالا	تبدیلات سهم شریک	حزبه شناسایی شده طی سال مالی	مخارج انجام شده طی سال مالی	حافله پروژه در جریان ساخت	تبدیلات سهم شریک	حزبه شناسایی شده تا ابتدای سال مالی	مخارج انباشته ابتدای سال مالی	مخارج برآوردی	مداوم	یادداشت	نام پروژه
۹۸	۱۶۲۱	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	۱۱۷	۹-۱-۳	پروژه مسکنی تالار - سبحان قار (۵)
۹۶	۲۴۲۶	۰	۰	۰	(۵۶,۴۳۳)	۳۲,۰۹۱	۳۵,۹۶۳	(۳۲,۴۲۵)	(۴۸,۳۱۶)	۱۰۸,۴۰۴	۱۰۸,۳۰۵	۱۱۷	۹-۱-۳	پروژه مسکنی تالار - سبحان قار (۵)
۹۹	۳۶۷,۱۲۷	(۴,۷۹۰)	(۳۸,۳۷۶)	(۵۲,۰۳۵)	(۷۲,۳۹۴)	۵۷,۹۱۲	۱۷,۹۰۸	(۴۵,۱۰۶)	(۷۵,۱۶۹)	۱۳۸,۱۸۳	۱۵۷,۰۹۵	۱۴۰	۹-۱-۳	پروژه مسکنی شایسته
۹۹	۶۲,۱۹۳	۰	۰	(۴۷,۴۶۵)	۴۴,۹۴۸	۳۷۹,۴۰۷	(۴۵۸,۸۷۰)	(۱۴۱,۳۸۹)	(۹۱,۹۰۰)	۹۷۹,۶۶۵	۵۶۸,۶۶۴	۳۱۰	۹-۱-۴	پروژه امید (بخاری - مسکونی)
۳۶	۵۱,۹۴۱	۰	(۳۹,۷۰۰)	۰	۱۲۱,۳۹۴	۱۰,۳۲۷	۰	۰	۰	۱۵۷,۶۱۰	۲۰۱,۳۹۸	۲۹۲	۹-۱-۵	پروژه مسکنی پارس زاهدان - قار (۳)
۲	۱۹,۷۲۳	(۲۵,۸۴۶)	۰	۰	۶۵,۴۸۵	۸۳	۰	۰	۰	۱۰,۳۲۷	۱۲۸,۶۰۹	۵۳	۹-۱-۶	پروژه مسکنی سعادت (بخاری - مسکونی)
۱۰۰	۰	(۵۹۲)	۰	۰	۵۷۴	۲۰	۰	۰	۰	۱,۳۹۴,۳۹۲	۱,۷۱۱,۳۱۵	۶۳۸	۹-۱-۷	پروژه بهارستان زاهدان
۹۸	۱۰۷,۰۹۸	۰	(۲۷,۷۳۲)	۳۲,۰۱۴	۱۳۱,۸۱۸	۱۴,۶۷۰	۰	۰	۰	۴۸,۱۳۸	۴۸,۸۲۳	۶۵	۹-۱-۸	پروژه مسکنی ترنج - سبحان قار (۴)
۴۳	۵,۰۵۰	۰	(۳,۸۸۲)	۳۸,۶۶۲	۱۴,۶۷۰	۰	۰	۰	۰	۴۹۷,۸۲۷	۵۳۷,۵۰۰	۲۱۱	۹-۱-۸	پروژه کوهرنگی (بخاری - مسکونی)
۱۸	۲۴,۴۲۷	۰	۰	۳۵,۸۱۸	۸,۳۲۹	۰	۰	۰	۰	۱۴,۶۷۰	۱۱۸,۱۴۵	۶۴	۹-۱-۸	پروژه مسکنی مسعود (۲)
۱۰	۱۳۲,۱۱۴	۰	۰	۷,۵۳۳	۵۲,۵۹۱	۰	۰	۰	۰	۸,۳۲۹	۱۶۸,۳۶۹	۱۳	۹-۱-۸	پروژه مسکنی دوق (۱)
	۳۲۴,۶۰۹	۰	(۵۱,۴۱۰)	۱۶۸,۳۹۱	۲۰۷,۳۲۸	۰	۰	۰	۰	۵۲,۵۹۱	۵۷,۰۲۰	۱۲۶	۹-۱-۸	پروژه نگین (بخاری - مسکونی)
	۸۳۰,۶۳۹	(۴,۷۹۰)	(۵۳,۸۲۳)	(۳۸,۶۳۷)	۵۶۴,۱۲۳	۷۰۶,۶۲۶	(۵۳۸,۴۰۱)	(۷۷,۸۲۱)	۲۰,۱۵,۹۷۷	۱,۴۳۲,۹۳۹	۳,۱۴۴,۱۵۴			جمع پروژه های ساخت املاک
کل مخارج انباشته تا ۱۳۹۲/۶/۳۱														
مخارج انجام شده طی سال مالی														
مخارج انباشته ابتدای سال مالی														
جمع														
	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال			
	۱,۷۹۰,۱۲۴	۳۶۵,۳۸۰	۳۰,۳۲۳	۰	۱,۳۹۴,۳۹۲	۸۶,۰۷۰	۸۶,۰۲۱	۴۲۷,۶۶۲	۴۰,۶۳۳					پروژه های ساخت املاک - مشارکتی
	۷۸۹,۹۷۶	۱۱۵,۸۹۹	۴۰,۷۲۷	۱۱,۶۱۵	۶۲۱,۵۸۵	۵۵۶,۳۲۴	۲۶,۶۲۹	۴۰,۶۳۳						پروژه های ساخت املاک
	۲,۵۸۰,۱۱۰	۴۸۱,۳۷۹	۷۱,۱۶۹	۱۱,۶۱۵	۲,۰۱۵,۹۷۷	۱,۴۱۷,۰۲۳	۱۱۰,۶۵۰	۴۸۸,۳۹۴						پروژه های ساخت املاک

۹-۱-۱- مخارج انباشته طبق رويه مذکور در یادداشت ۷-۳ و بشروح زیر شناسایی گردیده است:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

- ۹-۱-۳ مخارج برآوردی ساخت پروژه شامل بهای زمین پروژه نیز می باشد و تعديلات سهم شرکت به سهم الشرکه شرکت جهت انكسار صحيح پروژه های در جریان تکمیل (سهم شرکت) می باشد.
- ۹-۱-۳ براساس قرارداد مشارکت منقذه با شرکت عمران و مسکن سازان نائن ساخت پروژه های مسکونی نادر و شایسته به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شرکت شامل بهای زمین و نیز ۵ درصد مخارج ساخت (به نرخ مقطوع ۶/۳۷ میلیون ریال برای هر متر مربع در پروژه نادر و ۶/۴۳ میلیون ریال در پروژه شایسته طبق الحاقیه های مورخ ۱۳۹۲/۳/۱) می باشد. لازم به ذکر است سهم الشرکه شرکت از زیر بنای مفید در پروژه شایسته ۲۰/۰۲ درصد و در پروژه نادر ۲۸/۸۷ درصد می باشد.

- ۹-۱-۴ براساس قرارداد مشارکت منقذه با شرکت توسعه و عمران امید ساخت پروژه تجاری، اقامتی امید به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شرکت بهای زمین و عوارض قانونی بوده که معادل ۵/۵۵ درصد است. تعداد ۵۹ واحد و به متر ۱۵،۷۲۰ متر مربع (متراژ مفید ۴،۱۹۵ متر مربع) و به مبلغ ۱۸۳،۳۸۷ میلیون ریال از پروژه مذکور مربوط به بهای هتل آپارتمان امید بوده که طی موازیه مورخ ۱۳۹۲/۷/۶ به فروش رسیده است.
- ۹-۱-۵ براساس قرارداد مشارکت منقذه با شهر دارى مشهد ساخت پروژه تجاری مسکونی سعادت به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شرکت بهای زمین و پروانه معادل ۵۵/۵۵ درصد می باشد.
- ۹-۱-۶ براساس قرارداد مشارکت منقذه با شهر دارى مشهد ساخت پروژه تجاری مسکونی بهارستان به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شرکت بهای زمین و پروانه معادل ۱۰/۱ درصد می باشد.
- ۹-۱-۷ براساس قرارداد مشارکت منقذه با شهر دارى زاهدان ساخت پروژه تجاری مسکونی بهارستان به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شرکت بهای زمین و پروانه معادل ۱۰/۱ درصد می باشد.
- ۹-۱-۸ پروژه مسکونی مسعود (۲) در زمینی به مساحت ۱۸۳۳ متر مربع و پروژه مسکونی رواق (۱) در زمینی به مساحت ۲۷۳۱ متر مربع در مرحله سفت کاری و پروژه نگین واقع در میدان هادر در زمینی به مساحت ۴۶۹۴ در مرحله فونداسیون می باشد.
- ۹-۱-۹ پروژه های در جریان تکمیل به مبلغ ۸۴۸،۰۰۰ میلیون ریال در پایان شهریور ماه ۱۳۹۳ در مقابل خطرات ناشی از حریق، انفجار، صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است.
- ۹-۱-۱۰ هزینه های مالی منظور شده به پروژه های در جریان تکمیل به مبلغ ۷۱،۷۶۹ میلیون ریال بوده است.

۱۰- پروژه های تکمیل شده

وضعیت واحدهای ساختاری تکمیل شده در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

نام پروژه	پاداشت	تعداد واحد باقیمانده در پایان سال مالی	مانده در ابتدای سال مالی	مخارج انجام شده طی سال مالی	بهای تمام شده واحدهای واگذار شده	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
پروژه مسکونی پاس زاهدان فاز (۱)	۱۰-۱	۸	۱،۸۸۵	۰	۰	۱،۸۸۵	۱،۸۸۵
پروژه مسکونی، تجاری غدیر (۳۷ واحد پارکینگ)		۳۷	۱،۹۶۳	۰	۰	۱،۹۶۳	۱،۹۶۳
جمع		۴۵	۳،۸۴۸	۰	۰	۳،۸۴۸	۳،۸۴۸

- ۱۰-۱-۱ مانده حساب پروژه مسکونی پاس زاهدان فاز (۱) مربوط به بهای تمام شده ۸ واحد می باشد که بصورت موقت جهت هماهنگی و دفتر اداری شرکت استفاده می گردد.
- ۱۰-۲-۱ تعداد ۸ واحد آپارتمان پروژه مسکونی پاس زاهدان فاز (۱) به مبلغ ۸،۴۶۰ میلیون ریال در پایان شهریورماه ۱۳۹۳ تحت پوشش بیمه ای بوده است.

شرح اقلام	بهای تمام شده - میلیون ریال				استهلاک انباشته - میلیون ریال				مبلغ دفتری - میلیون ریال	
	حاله در ابتدای سال	داراییهای اضافیه شده طی سال	تعدیلات و انتقالات	کاهش طی سال مالی	حاله در پایان سال	مالیه در ابتدای سال	تعدیلات	استهلاک سال مالی و برکتی شده	حاله در پایان سال	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
زمین	۱۱۱	۰	۰	۰	۱۱۱	۰	۰	۰	۱۱۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
ساختمان و تاسیسات	۱۱۴۰	۰	۶,۱۸۰	۰	۷,۳۲۰	۷۴۸	۴۲۵	۰	۶,۱۴۷	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
ماشین آلات	۲۱,۱۳۳	۱۳,۹۸۸	(۱۳۹)	(۳۱۸)	۲۳,۱۷۴	۷,۱۳۷	۳,۵۳۳	(۱۹۹)	۱۱,۷۹۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
وسایل نقلیه	۲,۳۸۵	۳۳۳	۰	(۳۶۰)	۲,۳۸۸	۱,۲۲۲	۳۳۳	(۲۷۲)	۱,۱۰۵	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
آلات	۵,۶۴۴	۱,۰۰۵	(۶۹)	(۲۱۰)	۶,۴۳۰	۲,۰۲۱	۷۵۱	(۳۳)	۲,۸۵۳	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
لوازم آلات	۱۷,۰۷۴	۱۷۳	(۱۶)	(۳)	۱۷,۳۲۹	۷,۸۷۴	۹۱۰	(۹)	۸,۷۷۳	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
تجهیزات	۰	۷۰۳	۰	۰	۷۰۳	۰	۶۶	۰	۶۳۷	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
جمع	۲۷,۵۲۷	۳,۴۲۴	۵,۹۵۶	(۷۹۰)	۳۶,۱۳۷	۲۰,۰۰۲	۶,۰۰۸	(۱۲۰)	۲۵,۱۲۵	۱۳۹۲/۰۶/۳۱

۱-۱- داراییهای ثابت مشهود شرکت تا ارزش ۵۶,۱۲۴ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، انفجار، صاعقه، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱-۲- اضافات و انتقالات ساختمان و تاسیسات بابت انتقال یک واحد بام چالوس از سرفصل موجودی کالا، انتقالات ماشین آلات بابت خرید دیگ بخار، دو دستگاه تراکتور و یک دستگاه پمپ بتن اضافات و انتقالات وسایل نقلیه بابت خرید یک دستگاه خودرو پژو پارس، اضافات ماشین آلات، آلات و لوازم آلات بابت انتقال ملهه ارزش دفتری دارایی به بهای تمام شده پروژه های در جریان تکمیل می باشد.

۱-۳- تعدیلات ماشین آلات، آلات و لوازم آلات بابت انتقال ملهه ارزش دفتری دارایی به بهای تمام شده پروژه های در جریان تکمیل می باشد.

۱-۴- سند ملکیت زمین جلده کلات (محل انبار و قهوه برکاههای شرکت) به نام شرکت اصلی (سرمایه گذاری مسکن) بوده که تاکنون به شرکت منتقل نشده است.

۱-۵- تعداد ۹ قلم ماشین آلات، ۱ قلم وسایل نقلیه، ۱۵۵۰ قلم اثاثیه و ۲۸۱ قلم لوازم آلات جمعا به بهای تمام شده ۵۱,۲۶۶ میلیون ریال محصور در مستطک شده می باشد.

۱-۶- سرفصل زمین شامل زمینی به مساحت ۲۵,۰۰۰ متر مربع واقع در کلبه کلات و سرفصل ساختمان شامل دو واحد آپارتمان به مساحت ۱۲,۵۳۴ متر مربع و دو باب مغازه به مساحت ۹,۴ متر مربع واقع در میدان سعدی (ساختمان مدرس) می باشد.

۱-۷- فروش و کتاری داراییهای طی سال بشرح زیر است:

وسایل نقلیه فروش ۷ دستگاه خودرو

ماشین آلات فروش ۳ دستگاه تراکتور

آلات بر کتاری ۱۱۹ قلم آلات فروش ۲۶۰ قلم آلات و کتاری ۴ دستگاه پیستم

لوازم آلات بر کتاری ۳۹ قلم

جمع

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	بهای فروش	سود (زیان)
زمین	۳۶۰	۰	۳۶۰	۵۸۹	۵۰۱
ساختمان و تاسیسات	۲۱,۱۳۳	۱,۱۴۰	۲۰,۰۰۰	۵۱۰	۴۹۱
ماشین آلات	۲,۳۸۵	۲۷۲	۲,۱۱۳	۳۸	(۱۶)
وسایل نقلیه	۲,۳۸۵	۱,۱۰۵	۱,۲۸۰	۰	۰
لوازم آلات	۱۷,۰۷۴	۷۵۱	۱۶,۳۲۳	۱,۱۳۱	۹۷۶
تجهیزات	۷۰۳	۰	۷۰۳	۱۴۵	۵۵۸
جمع	۳۶,۱۳۷	۲,۵۶۱	۳۳,۵۷۶	۱,۱۳۱	۹۷۶

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱۲- داراییهای نامشهود

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۵۵۹	۷۸۰
۱۹۴	۱۹۴
۶۷	۶۷
۸۲۰	۱,۰۴۱
-	(۱۳۱)
۸۲۰	۹۱۰

نرم افزارهای کنترل پروژه و اتوماسیون اداری و مالی

ودایع تلفن ثابت و همراه

ودیعہ گاز

کسر می شود: استهلاک انباشته نرم افزار ها

۱۳- سرمایه گذاریهای بلند مدت

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۶۰۲	۱,۶۰۲	۱۳-۱
۱,۷۹۷	۱,۷۹۷	۱۳-۲
۳,۳۹۹	۳,۳۹۹	

سرمایه گذاری در سهام شرکتها

سپرده های سرمایه گذاری بلند مدت بانکی

۱۳-۱- سرمایه گذاری در سهام شرکتها به شرح زیر تفکیک می شود:

نام شرکت	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	ارزش اسمی هر سهم	درصد پرداخت شده	بهای تمام شده سرمایه گذاری	۱۳۹۲/۶/۳۱
			ریال		میلیون ریال	میلیون ریال
شرکتهای پذیرفته شده در بورس :						
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۱,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰	۱۰۰	-	-
سایر شرکتها :						
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱	۱,۰۰۰	۱۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱,۰۰۰	۱۰	۱,۰۰۰	۱۰۰	۱	۱
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۵۰	۰	۱,۰۰۰	۱۰۰	-	-
گروه سرمایه گذاری اقتصادی و تحقیقاتی انبوسازان هشتم	۶,۰۰۰	۰.۹۸	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۶۰۱	۶۰۱
					۱,۶۰۲	۱,۶۰۲

۱۳-۲- مانده فوق مربوط به سهم ۳۴/۵ درصدی شرکت (به شرح یادداشت ۴-۲-۵) از ۲ فقره سپرده بلند مدت ۳ ساله به مبلغ

۵,۲۰۸ میلیون ریال در تعاونی اعتبار افضل توس می باشد که طبق توافق فیما بین بابت بهای بخشی از خرید واحد در پروژه

امید توسط آن تعاونی بنام فروشنده ایجاد و سود مربوطه به شرح یادداشت ۳۰ شناسایی شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱۴ - زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

شرح	یادداشت	مساحت	مانده در ابتدای سال مالی	افزافات طی سال مالی	کاهش طی سال مالی	مانده در پایان سال مالی
		مترمربع	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱ قطعه زمین میدان مادر		۴,۲۳۰	۴۳,۶۶۹	۰	۰	۴۳,۶۶۹
اراضی زکریا-پلاک شماره ۷۰۸	۱۴-۱	۴,۳۳۵	۰	۶۶,۳۵۸	۰	۶۶,۳۵۸
زمینهای بافت فرسوده حرم	۱۴-۲	۴,۱۴۸	۳,۱۸۱	۰	(۴۷۷)	۲,۷۰۴
		۱۲,۷۱۳	۴۶,۶۵۰	۶۶,۳۵۸	(۴۷۷)	۱۱۲,۵۳۱

۱۴-۱ - مانده فوق مربوط به خرید شش دانگ یک قطعه زمین با کاربری تجاری و مسکونی از شرکت سرمایه گذاری توسعه شهری توس گستر (سهامی عام) می باشد.

۱۴-۲ - کاهش طی سال بابت واگذاری یک قطعه زمین به مساحت ۱,۰۵۴ مترمربع در پروژه رواق ۲ به شرکت توسعه شهری توس گستر (سهامی عام) فروخته شده است.

۱۵ - سایر داراییها

یادداشت	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۵-۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
	۱۲۵	۰
	۱,۱۲۵	۱,۰۰۰

سپرده بانک قرض الحسنه مهر ایران

حصة بلند مدت وام کارکنان

۱۵-۱ - مبلغ مذکور (وجوه مسدود شده) بموجب تفاهم نامه سه ساله مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۰ با بانک قرض الحسنه مهر ایران جهت پرداخت تسهیلات قرض الحسنه به کارکنان با معرفی شرکت، نزد آن بانک به صورت قرض الحسنه سپرده گذاری شده و تا پرداخت آخرین قسط گیرندگان تسهیلات نزد بانک حواله بود.

۱۶ - حسابها و اسناد پرداختنی تجاری

یادداشت	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۶-۱	۳۰۰	۱,۰۸۲
۱۶-۲	۵,۳۱۴	۱۵,۰۴۹
۱۶-۳	۶۴,۳۰۵	۹۶,۳۸۰
	۶۹,۹۱۹	۱۱۲,۵۱۱

اسناد پرداختنی تجاری

شرکت های گروه

سایر اشخاص

۱۶-۱ - مبلغ مذکور مربوط به شرکت مهندسی سبا آسان بر (سال قبل مربوط به مجتمع صنعتی جهان افروز و شرکت توس گستر) می باشد.

۱۶-۲ - مانده حسابهای شرکت های گروه از اقلام زیر تشکیل شده است :

	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۶-۲-۱	۵,۰۳۷	۵,۰۳۷
	۰	۹,۴۶۱
	۲۱۲	۴۹۴
	۶۵	۵۷
	۵,۳۱۴	۱۵,۰۴۹

شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب

شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) - سهامدار و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن

شرکت پارس مسکن سامان

۱۶-۲-۱ - مانده فوق مربوط به تنه خرید ۵ واحد مسکونی می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱۶-۳- سایر اشخاص از اقلام زیر تشکیل شده است :

یادداشت	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۶-۳-۱	۲۵,۱۶۶	۴۱,۸۴۵
بانک مسکن سرپرستی خراسان رضوی (اشخاص وابسته)		
سپرده حسن انجام کار پیمانکاران (عمدتا پیمانکاران پروژه های امید و کوهسنگی)	۲۰,۱۴۸	۲۶,۶۲۰
پیمانکاران و مشاورین	۱۲,۲۸۰	۹,۷۳۹
فروشنندگان مصالح	۳,۴۴۵	۷,۳۱۴
مازاد مبالغ دریافتی و دریافتی بر درآمد شناسایی شده انباشته - پروژه های یاس زاهدان فاز (۳) و پروژه ترنج	۰	۱۰,۶۱۴
سایر	۳,۲۶۶	۲۴۸
	۶۴,۳۰۵	۹۶,۳۸۰

۱۶-۳-۱- گردش حساب فوق طی سال مالی به شرح زیر است :

	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده اقساط خرید زمین	۲۶,۹۶۲	۷۷,۳۱۰
کسر می شود: سود سالهای آتی	(۱,۷۹۶)	(۱۵,۰۲۳)
	۲۵,۱۶۶	۶۲,۲۸۷
حصه بلند مدت	۰	(۲۰,۴۴۲)
	۲۵,۱۶۶	۴۱,۸۴۵

۱۶-۳-۱-۱ طبق مبادعه نامه های منعقد شده با بانک مسکن (مدیریت شعب استان خراسان رضوی) در سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱ تعداد ۷ قطعه زمین به متراژ ۱۱,۵۳۶ متر مربع واقع در میدان مادر به مبلغ ۱۲۷,۱۸۰ میلیون ریال به صورت اقساطی با نرخ سود سالانه ۱۵ درصد خریداری شده که تاریخ آخرین قسط به سر رسید ۱۳۹۴/۵/۲۷ می باشد.

۱۶-۳-۲ تا تاریخ این صورت‌های مالی مبلغ ۱۱,۴۸۳ میلیون ریال از مانده حسابهای فوق تسویه شده است.

۱۷ - سایر حسابها و اسناد پرداختنی

یادداشت	۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۷-۱	۱۰,۰۳۳	۱۲,۵۷۷
سپرده بیمه پیمانکاران		
وزارت امور اقتصادی و دارایی - مالیات تکلیفی	۶,۰۵۴	۷,۸۵۸
۱۷-۲	۸,۸۹۰	۴,۹۲۲
ذخیره هزینه تحقق یافته پرداخت نشده		
۱۷-۳	۲,۴۷۹	۵,۴۳۳
مالکین واحدهای ساختمانی امید، کوهسنگی و ترنج		
سایر (عمدتا بابت بیمه های مسئولیت مدنی، تمام خطر و کیفیت ساخت)	۵,۳۸۲	۲,۵۰۶
	۲۲,۸۲۸	۳۳,۲۹۶

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱۷-۱- مانده فوق عمدتا مربوط به پیمانکاران پروژه های کوهسنگی، نادر، شایسته، سعادت، مسعود و رواق می باشد.

۱۷-۲- مانده فوق عمدتا مربوط به هزینه های پروژه از قبیل مالیات نقل و انتقال، ذخیره عیدی و پاداش پرسنل و هزینه حسابرسی می باشد.

۱۷-۳- مانده فوق مربوط به مازاد واریزی مالکین می باشد که به دلیل عدم تسویه حساب نهایی تاکنون پرداخت نشده است.

۱۷-۴- تا تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۵,۲۸۴ میلیون ریال از مانده حسابهای فوق تسویه شده است.

۱۸- پیش دریافتها

(تغییر طبقه بندی)

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۸,۵۳۳	۹۸,۱۷۹	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه مسکونی کوهسنگی
۳۴,۴۹۵	۶۲,۱۳۶	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه امید مشارکتی
-	۳۴,۴۲۲	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه نادر
۹,۶۹۲	۳۲,۰۳۰	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه شایسته
-	۶,۴۸۹	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه مسعود
۲,۴۹۶	۳,۷۳۸	پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه یاس زاهدان فاز (۳)
۱۳۵,۲۱۶	۲۳۶,۹۹۴	۱۸-۱
۰	۵,۸۷۴	پیش دریافت پیمان-پروژه شایسته
۱,۶۴۱	۴۹۸	پیش دریافت پیمان-پروژه نادر
۱۱۴	۶۴۱	پیش دریافت فروش مصالح ساختمانی و اجاره واحد ها
۱۳۶,۹۷۱	۲۴۴,۰۰۷	
(۴۸,۶۷۵)	(۲۸,۹۹۳)	۵-۱ پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتنی تجاری -خریداران پروژه ها
(۸۶,۱۹۵)	(۲۰۸,۰۰۱)	۵-۲ پیش دریافت ها به طرفیت حسابهای دریافتنی تجاری -خریداران پروژه ها
۲,۱۰۱	۷,۰۱۳	

۱۸-۱- پیش دریافت از خریداران واحدهای ساختمانی بخشی از بهای واحدهای فروش رفته تکمیل نشده بوده که براساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ محاسبه و تحت سرفصل فوق منعکس گردیده است. جهت ارائه صحیح مانده مطالبات و تعهدات شرکت، آن بخش از بهای املاک واگذاری که تحت سرفصل حسابها و اسناددریافتنی تجاری به طرفیت پیش دریافتها در تاریخ ترازنامه در صورتهای مالی انعکاس یافته، کسرگردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱۹- ذخیره مالیات

مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای مالی قبل از ۱۳۹۰ تقویمی و تسویه شده است.

خلاصه وضعیت ذخیره مالیات (مالیات پرداختنی) برای سالهای بعد به شرح جدول زیر است:

نوع منتهی	مبلغ ذخیره	مقیاس						درآمد منتهی مالیات					
		مبلغ ذخیره		لایحه شده		قطعی		ایرانی		منتهی		ایرانی	
		مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال	مبلغون ریال
رسیدگی به دفاتر	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۷۲۶	-	-	۲۲,۳۵۹	۲۲۶	۷۳,۵۶۶	۳۰,۵۳۳	۱۳۷,۱۴۰	۱۳۹,۰۰۰/۳۹۱	-	-
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	-	۹,۰۹۵	-	۲۹,۶۸۲	(۳,۳۹۱)	۱۵۵,۱۸۰	۱۳۹۱/۶/۳۹۱	-	-
رسیدگی تسدیه	۲۸۱	۲۸۱	-	-	-	-	-	-	(۱۵,۳۲۲)	۱۶۸,۲۵۳	۱۳۹۱/۶/۳۹۱	-	-
رسیدگی تسدیه	-	-	-	-	-	-	-	-	(۶۳,۱۰۱)	۱۸۷,۲۵۴	۱۳۹۳/۶/۳۹۱	-	-
رسیدگی تسدیه	۷,۴۸۱	۷,۴۸۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

۱۹-۱- مالیات درآمد عملیات اصلی شرکت که ساعت املاک می باشد بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم و بر اساس ارزش معاملاتی آنها در سال تحول واحد ابراز و پرداخت و در هنگام انتقال سند قطعی مالیات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی و به عنوان هزینه پروژه ها در سرفصل سایر حسابهای پرداختنی منظور می شود. مالیات درآمد حاصل از سایر فعالیتهای مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵

قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه می گردد.

۱۹-۲- در برگ های تشخیص مالیات عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۹۱ و ۱۳۹۱/۶/۳۹۱ به مبلغ ۲۶,۳۵۹ و ۹,۰۹۵ میلیون ریال شامل مالیات عملکرد و نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۵۹ و ۷۷) به ترتیب به مبلغ ۲۵,۸۱۲ و ۲۲

بر اساس استناد رد ۲۹ و نیز نحوه تسهیم هزینه های مالی، در موعد مقرر توسط شرکت اعتراضی شده و بابت مالیات نقل و انتقال سال مالی ۱۳۹۱ با رأی هیئت حل اختلاف مالیاتی صادره اقدام به پرداخت مبلغ ۱,۳۵۴ میلیون ریال شده لیکن نتیجه سایر موارد مازوجه تا حال حائز منشخص نگردیده است.

۱۹-۳- عملیات سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۹۱ توسط اداره امور مالیاتی رسیدگی نشده است.

۲۰- سود سهام پرداختنی

تفاوت		مبلغون ریال	
۱۳۹۱/۶/۳۹۱	۱۲,۹۹۷	۱۳۹۲/۶/۳۹۱	۱۲,۹۹۷
۱۳۹۰/۱	۱۳۹,۰۰۰	۱۳۹۱/۶/۳۹۱	۱۳۹,۰۰۰
(۳۲,۶۶۵)	(۳۲,۹۲۸)	۱۳۹۲/۶/۳۹۱	۶۴,۳۰۴

انتقال تسهیلات پروژه پیتالود

۲۰-۱- پاداش هیئت مدیره طبق مصوبه مجمع برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۹۱ مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال بوده است.

۲۰-۲- از مانده مذکور مبلغ ۳۹,۱۵۲ میلیون ریال مربوط به سود سهام پرداختنی به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و مانقی مربوط به سایر سهامداران می باشد.

۲۰-۳- سود سهام طبق جدول زمانبندی پرداخت سود، پرداخت می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سپامی عام)

یادداشت‌های توجیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۳۱ - تسهیلات مالی دریافتی

۳۱-۱ - خلاصه وضعیت تسهیلات مالی دریافتی بر حسب مبانی مختلف بشرح زیر است :

الف - به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات

۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۶۵,۷۸۷	۶۹,۴۲۸
۵۵,۴۵۶	۶۳,۰۲۱
۲۵,۳۵۲	۲۹,۸۳۲
-	۵۸,۹۰۸
۶۵,۰۰۰	-
-	۳۴۱,۳۶۳
۲۱۱,۵۹۵	۵۶۲,۵۵۲
(۱۰,۴۹۷)	(۷۰,۹۳۶)
۲۰۱,۰۹۸	۴۹۱,۶۱۶
-	(۹۶,۳۴۰)
۲۰۱,۰۹۸	۳۹۵,۲۷۶

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی فاز ۳ پاس زاهدان

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی کوهسنگی

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه تجاری کوهسنگی

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی بهشتانود

مؤسسه مالی و اعتباری میزان - مشارکت در احداث مجموعه امید

بنک سلمان - مشارکت در احداث پروژه ها (سرمایه در گردش)

کسر می شود : سود و کارمزد سالهای آتی

حصة بلند مدت

حصة جاری

ب - به تفکیک نرخ سود و کارمزد

۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۶۳,۳۲۹	-
-	۳۱۴,۰۱۴
۲۳,۷۵۶	۲۳,۳۹۷
۱۱۵,۰۱۳	۱۵۴,۲۰۵
۲۰۱,۰۹۸	۴۹۱,۶۱۶

۳۰ درصد

۲۷/۵ درصد

۲۵ درصد

۱۷.۵ تا ۲۱ درصد

ج - به تفکیک زمانبندی پرداخت

۱۳۹۳/۶/۳۱
میلیون ریال
۳۱۴,۰۱۴
۱۷۷,۶۰۲
۴۹۱,۶۱۶

سررسید شده تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

تسهیلات با اقساط ۳۶ ماهه شروع از ۱۳۹۳/۰۱/۱۵

د - به تفکیک نوع وثیقه

۱۳۹۳/۶/۳۱
میلیون ریال
۴۹۱,۶۱۶

در قبال چک و سفته - بانک مسکن و سلمان

۳۱-۲ - طی سال مالی مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال تسهیلات از بنک سلمان دریافت شده و ثبت اصل ، سود و کارمزد تسهیلات دریافتی به ترتیب

مبالغ ۷۱,۰۳۷ و ۵۳,۱۴۲ میلیون ریال پرداخت شده است.

۳۱-۳ - با توجه به بکارگیری تسهیلات مالی دریافتی و تسهیلات مالی انتقالی از شرکت سرمایه گذاری مسکن (تسهیلات بانک مسکن بابت پروژه

بهشتانود) در ساخت پروژه های در جریان تکمیل کتبه مخارج تأمین مالی به مبلغ ۷۱,۷۶۹ میلیون ریال طبق رویه مندرج در یادداشت ۳-۴

به بهای تمام شده پروژه ها منظور گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۲۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حسب مزبور طی سال به شرح زیر است :

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۴۵۶	۴,۳۷۳	مانده در ابتدای سال
(۷۹۴)	(۱,۵۵۹)	پرداخت شده طی سال
۲,۷۱۱	۳,۴۸۷	ذخیره تامین شده
۴,۳۷۳	۶,۳۰۱	مانده در پایان سال

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان طبق رویه مندرج در یادداشت ۶-۳ به حساب منظور گردیده است.

۲۳- سرمایه

۲۳-۱- سرمایه شرکت در ابتدای سال مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بوده و به منظور تامین وجود لازم جهت ساخت پروژه ها ، افزایش سرمایه شرکت از محل مطالبات حال شده سهامداران به مبلغ ۲۲۷,۱۳۹ میلیون ریال و مابقی از محل آورده نقدی تا میزان ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (پیرو طرح توجیهی و گزارش بازرس قانونی در خصوص افزایش سرمایه و مجمع عمومی فوق العاده شرکت به تاریخ ۱۳۹۳/۲/۹) تصویب شده و افزایش سرمایه ضی آگهی شماره ۱۰۰/۹۲/۶۶۳۵۷ مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۳ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است.

۲۳-۲- اطلاعات مربوط به سهامداران در تاریخ ترازنامه بشرح ذیل است :

۱۳۹۲/۶/۳۱		۱۳۹۳/۶/۳۱		
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۵۸.۴	۱۷۵,۱۵۵,۱۹۳	۶۰.۳	۳۶۱,۶۱۰,۳۸۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۶.۲	۱۸,۶۲۵,۸۵۰	۶۶	۳۹,۵۵۴,۳۰۹	صندوق بازنشستگی وظیفه از کار افتادگی و پس انداز کارکنان بانکها
۳۵.۴	۱۰۶,۲۱۸,۹۵۷	۳۳.۱	۱۹۸,۸۳۵,۳۰۵	سایر سهامداران
۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

شرکت های مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن ، سرمایه گذاری مسکن پردیس و سرمایه گذاری مسکن تهران اعضاء هیئت مدیره می باشند که اسامی آنها در سایر سهامداران درج گردیده است.

۲۴- اندوخته قانونی

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۳/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۴,۵۷۶	۳۰,۰۰۰	مانده ابتدای سال
۵,۴۲۴	۹,۳۶۳	تخصیص طی سال
۳۰,۰۰۰	۳۹,۳۶۳	مانده پایان سال

طبق مفاد مواد ۲۳۸ و ۱۴۰ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه شرکت ، سالانه پنج درصد از سودقبل تخصیص سال مالی به اندوخته قانونی منتقل می گردد. به موجب مفاد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ده درصد سرمایه شرکت ، انتقال به اندوخته فوق الذکر الزامی است .اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نبوده و جز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد .

۲۵- فروش املاک و درآمد ارائه خدمات

[illegible]

۱-۲۵- اطلاعات مربوط به عواید حاصل از ساختن اعیان و مشارکتی به شرح زیر است:

[illegible]

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۲۵-۴- اطلاعات مربوط به عواید حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده به شرح زیر است :

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳				سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲				تعداد واحد فروش رفته	نام پروژه	یادداشت
سود(زیان) خالص	بهای تمام شده	فروش	سود(زیان) خالص	بهای تمام شده	فروش	میلون ریال	میلون ریال			
۰	۰	۰	۴,۳۹۳	(۷,۱۹۳)	۱۱,۴۸۵	۲	۲	پروژه امید - تجاری		
۰	۰	۰	۱,۳۳۷	(۱۱,۳۶۷)	۱۲,۵۰۴	۳	۳	پروژه ستاره کیش		
۲۰	۰	۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	واحدهای تجاری غدیر - انباری		
۴,۶۸۸	(۴,۱۷۰)	۸,۸۵۸	۰	۰	۰	۰	۰	پروژه ۳ واحدی نباش		
۱,۴۳۴	(۱,۶۶۶)	۳,۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	یک واحدی ساختمان پزشکان		
۶,۱۴۳	(۵,۸۳۶)	۱۱,۹۷۸	۵,۴۳۰	(۸,۵۵۹)	۲۳,۹۸۹	۵	۵			

۲۵-۵- درآمد مذکور تنه قرار داد نظارت پروژه مشارکتی امید متعلقه با شرکت توسعه و عمران امید می باشد.

۲۵-۶- مبلغ مذکور بابت فروش بتن تولیدی شرکت می باشد.

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

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
میلون ریال	میلون ریال	
۱۱۹,۴۲۷	۶۱,۷۰۱	۲۵-۱
۱۵۲,۶۱۱	۱۶۱,۶۵۷	۲۵-۱
۲۷۲,۰۲۸	۲۳۳,۱۵۸	
۹۵,۵۵۱	۶۰,۲۵۴	۲۵-۲
۵,۸۳۶	۱۸,۵۵۹	۲۵-۴
۳۴,۰۱۵	۴۷۷	۱۴-۲
۸,۰۴۸	۱,۳۳۳	۲۵-۶
۴۱۶,۴۸۸	۳۰۳,۷۷۰	

بهای تمام شده حاصل از ساخت املاک

بهای تمام شده حاصل از ساخت املاک - مشارکتی

بهای تمام شده پیمانکاری

بهای تمام شده واحدهای تکمیل شده فروش رفته

بهای تمام شده زمین رفته رواق ۲

بهای تمام شده مصالح فروش رفته

۲۶-۱- دلایل کاهش بهای تمام شده حاصل از ساخت املاک و پیمانکاری و افزایش بهای تمام شده حاصل از ساخت املاک مشارکتی به شرح یادداشت ۲-۲۵ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۲۷- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۸.۸۲۴	۲۴.۶۸۴	۲۷-۱	حقوق و دستمزد و مزایا
۲.۵۰۳	۴.۷۹۹	۲۷-۲	خدمات قراردادی
۶۶۰	۳.۰۰۳	۲۷-۳	استهلاک
۹۱۴	۵۱۷		تبلیغات
۳.۹۲۶	۵.۹۳۵	۲۷-۴	سایر
۲۶.۸۲۷	۳۸.۹۳۸		
(۱۴.۴۵۲)	(۱۵.۴۰۱)		
۱۲.۳۷۵	۲۳.۵۳۷		

کسر میشود : تسهیم هزینه ها به پروژه های در جریان ساخت

۲۷-۱- افزایش حقوق و دستمزد عمدتاً ناشی از افزایش حقوق طبق قانون کار علیرغم کاهش تعداد پرسنل می باشد.

۲۷-۲- افزایش هزینه خدمات قراردادی نسبت به سال قبل عمدتاً ناشی از انعقاد قراردادهای خدمات مشاوره ای می باشد.

۲۷-۳- افزایش هزینه استهلاک به دلیل انتقال قالب های تونلی و ماشین آلات پروژه های گلپه‌ار، امید و کوهسنگی به انبار مرکزی می باشد. در سال قبل در سرفصل پروژه های در جریان تکمیل انعکاس داشته است.

۲۷-۴- افزایش سایر هزینه ها به دلیل حق تمیر افزایش سرمایه ، حق الدرج پذیرش در بورس اوراق بهادار تهران ،مبالغ جزئی هزینه های تجهیز و بازسازی ساختمان مدرس و بام چالوس و خرید سفته جهت تسهیلات بانک سامان بوده است.

۲۸- خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳.۰۰۳	۷.۶۴۰	۲۸-۱	درآمد حاصل از فروش اقساطی واحدها
۲.۷۸۴	۶.۲۱۱	۲۸-۲	درآمد اجاره واحدها
۱.۷۵۸	۲.۳۲۳		درآمد حاصل از اجاره ماشین آلات
۷۷۱	۷۲۶		درآمد حاصل از نقل وانتقال واحدهای واگذاری
(۱.۵۵۶)	(۳۵۱)		هزینه های مرتبط با درآمد حاصل از اجاره ماشین آلات
۱.۳۶۵	(۵۱۳)		خالص سود(زیان)فروش اقلام مازاد انبارها
(۱۵۹)	۰		سایر هزینه ها
۷.۸۶۶	۱۶.۰۳۶		

۲۸-۱- مبلغ فوق ، سود اقساط واحدهای فروخته شده می باشد که به صورت روزشمار و بر اساس نرخ هایی که در قرارداد مقرر شده است محاسبه می گردد.

۲۸-۲- بخش عمده درآمد اجاره مربوط به طبقه منهای یک مجتمع تجاری کوهسنگی به شرکت فروشگاه های زنجیره ای حامی کالا که از تاریخ ۱۳۹۱/۶/۱ بمدت ۵ سال اجاره داده شده و مقرر گردیده ۲/۵ سال اول ماهانه ۸۰ میلیون ریال و ۲/۵ سال دوم ماهانه ۱۰۰ میلیون ریال دریافت و نیز بابت نظارت عالی بر فروش صندوقهای فروشگاه زنجیره ای حامی " شعبه کوهسنگی مشهد" از ۳ تا ۳/۴ درصد فروش در سالهای اول تا پنجم دریافت و شناسایی می گردد.

۲۹- هزینه های مالی

مبلغ ۶.۴۰۷ میلیون ریال هزینه مالی بابت سود اقساط تحقق یافته دو قطعه زمین میدان مادر (به شرح یادداشت ۱۴) خریداری شده از بانک مسکن می باشد.

۳۰- خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۳.۷۹۰	۹۷۶	۱۱-۷	سود حاصل از فروش و برکناری دارایی ثابت
۲.۳۶۲	۱۰.۵۷۱	۳۰-۱	سود حاصل از سپرده های بانکی
۹۷۱	۳۱۰		سود سهام
(۷.۹۰۴)	(۱۲.۸۷۵)	۳۰-۲	جریمه تاخیر در تحویل واحدها
۰	۱۶		سود حاصل از تسعیر ارز
۹.۲۱۹	(۱.۰۰۲)		

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۳۰-۱- افزایش مذکورنسی از سود نقلی گرفته به مانده حساب سرده سرمایه گذاری کوتاه مدت تا تاریخ خاتمه مراحل افزایش سرمایه (۱۳۹۲/۹/۱۵) می باشد.

۳۰-۲- مبلغ مذکور بابت باخیر در تحویل واحدهای ساختمانی پروژه های کوهستانی و امید از مدت تعیین شده در قرارداد بوده که معادل اجاره ماهانه بر اساس نظر کارشناس رسمی به مسافاتی طبق مذاکره قراردادهای منعقد شده پرداخت شده است.

۳۱- تعدیلات سنواتی

سال مالی منتهی به
۱۳۹۳/۶/۳۱
میلون ریال
۷,۴۱۸
۷,۰۰۰
۱۴,۴۱۸

تفاوت بهای تمام شده سال قبل ۱ واحد مشارکت زمانی پروژه امید و سه واحد پارکینگ پروژه مسکونی- تجاری کوهستانی

ذخیره مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱

۳۱-۱- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، برخی اقلام مقایسه ای مربوط در صورتهای مالی، اصلاح و ارائه مجدد شده اند. لذا برخی اقلام مقایسه ای با صورتهای مالی ارائه شده در دوره مالی قبل مطابقت ندارد. تغییرات انجام شده به شرح جدول زیر است:

شرح	اردم مقایسه ای در ۱۳۹۲/۶/۳۱ میل از تجدید ارائه	یادداشت	تجدید ارائه	تغییرات طبقه بندی	اردم مقایسه ای در ۱۳۹۲/۶/۳۱ بعد از تجدید ارائه
حسابها و اسناد دریافتی تجاری	۲۲۹,۹۴۰	۵	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال
سایر حسابهای دریافتی	۸,۸۰۴	۶	۰	۰	۲۳۳,۹۱۴
پیش پرداختها	۲۱,۸۰۵	۸	۰	۰	۷,۶۹۴
پروژه های در جریان تکمیل	۷۱۴,۰۶۴	۹	۲۶۳	۷,۶۸۱	۲۳,۲۷۶
سایر حسابها و اسناد پرداختی	۳۹,۸۵۷	۱۷	۰	۰	۷۰۶,۶۴۶
پیش دریافتها	۱,۴۸۰	۱۸	۰	۰	۲۳,۲۹۶
ذخیره مالیات	۱,۰۰۶	۱۹	۰	۰	۲,۱۰۶
فروش خالص و درامد حاصل از ارائه خدمات	۵۸۱,۰۰۸	۲۵	۰	۰	۷,۴۸۱
بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده	۴۱۰,۲۱۰	۲۶	۷,۶۸۱	۲۶۳	۵۷۸,۶۰۱
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۶۶۰۰	۲۸	۰	۰	۴۱۶,۴۸۸
سود انباشته ابتدای سال	۱۷۰,۱۶۵		۷,۰۰۰	۰	۷,۸۶۶
			۱۴,۹۴۴	۸,۹۷۹	۱۴,۹۴۴

۳۲- سود پایه هر سهم

سود پایه هر سهم به تفکیک سود عملیاتی و غیر عملیاتی به شرح زیر محاسبه شده است:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱
میلون ریال	میلون ریال
۱۹۴,۶۶۳	۱۵۷,۶۰۴
۰	(۴۸۱)
۱۹۴,۶۶۳	۱۵۷,۱۲۳
۵۴۰	۳۰۰
۳۶۰	۵۲۴
(۷,۴۰۹)	۳,۲۳۱
۰	۰
(۷,۴۰۹)	۳,۲۳۱
۵۴۰	۳۰۰
(۱۴)	۱۱
۳۴۶	۵۳۵

سود عملیاتی

اثر مالیاتی

خالص سود عملیاتی

میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم

سود عملیاتی هر سهم - ریال

سود (زیان) غیر عملیاتی

اثر مالیاتی

خالص سود (زیان) غیر عملیاتی

میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم

سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم - ریال

سود پایه هر سهم - ریال

۳۳-۱- افزایش سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۲/۹/۱۳ ثبت گردید و تعداد سهام شرکت از ۳۰۰ میلیون به ۶۰۰ میلیون سهم افزایش یافته است

۳۳-۲- میانگین موزون بر مبنای ۳۰۰ میلیون سهم در کل سال و ۳۰۰ میلیون سهم افزایش سرمایه به نسبت ۲۹۳ روز از ۳۶۵ روز محاسبه شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۳۳- صورت تطبیق سود عملیاتی

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

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵۷,۶۰۴	۱۹۴,۶۶۳	سود عملیاتی
۵,۴۷۱	۶,۱۳۹	هزینه استهلاک
۱,۹۱۷	۱,۹۲۸	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
(۶۳,۵۰۷)	(۱۲۳,۹۲۳)	افزایش حسابهای دریافتنی عملیاتی
(۴,۷۶۰)	(۷۵,۶۵۴)	افزایش موجودی مواد و کالا
۲,۱۶۱	(۵,۷۳۲)	کاهش (افزایش) پیش پرداختها
(۱,۵۶۸)	(۱۰۵,۰۶۲)	افزایش پروژه در جریان و تکمیل شده *
(۴۶,۸۶۱)	(۶۳,۳۹۲)	کاهش حسابها و اسناد پرداختنی عملیاتی
(۱۷,۶۳۵)	۴,۹۱۲	افزایش (کاهش) پیش دریافتهای عملیاتی
۷۷۱	-	هزینه طرح های متوقف شده
(۷,۹۰۴)	(۱۲,۸۷۵)	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۲۶,۰۸۹	(۱۷۹,۰۹۶)	

* افزایش پروژه های در جریان تکمیل و تکمیل شده نسبت به سال قبل مبلغ ۱۲۳,۷۹۳ میلیون ریال بوده که بعد از کسر مبلغ ۱۸,۶۲۷ میلیون ریال (ملیه التفاوت هزینه های مالی منظور شده به پروژه ها به شرح پانددشت ۱۰-۹ به مبلغ ۷۱,۷۶۹ میلیون ریال و هزینه های مالی پرداخت شده به شرح پانددشت ۲-۲۱ به مبلغ ۵۳,۱۴۲ میلیون ریال) و مبلغ ۱۰۴ میلیون ریال ارزش دفتری تعدیلات دارایی های ثابت (پانددشت ۱۱) به مبلغ ۱۰۵,۰۶۲ میلیون ریال انعکاس یافته است.

۳۴- مبادلات غیر نقدی

مبادلات غیر نقدی عمده طی سال به شرح زیر است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۵۹,۲۳۱	خرید زمین نگهداری شده برای ساخت املاک به طرفیت حسابهای دریافتنی تجاری (از محل مطالبات)
-	۴۲,۹۲۸	انتقال تسهیلات دریافتی شرکت سرمایه گذاری مسکن در سنوات قبل بابت پروژه بینالود در قبال تسویه سود سهام
۲,۸۹۹	-	تتمه فروش ۸ واحد ساختمان مدرسی در قبال مطالبات
۱,۷۹۷	-	سپرده بلندمدت مؤسسه مالی و اعتباری افضل توس در قبال مطالبات فروش واحد در پروژه امید
۱۳,۲۵۰	-	تحصیل ماشین آلات در قبال حسابهای پرداختنی
۱۷,۹۴۶	۱۰۲,۱۵۹	

۳۵- تعهدات و بدهی های احتمالی

بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه ضلعل ارائه یک فقره چک جهت تضمین تسهیلات دریافت شده شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال نزد بانک سلمان می باشد.

۳۶- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا زمان تهیه صورت های مالی ، رویداد با اهمیتی که مستلزم انشاء در صورت های مالی باشد رخ نداده است.

(میلیون رحال)

۱-۳۷- مداخلات با اشخاص وابسته در طی سال به شرح زیر است :

۲-۳۷- خانواده حسنین اشخاص وابسته ای که طی سال ، معامله ای با آنها انجام نشده به شرح زیر است:

٢٩

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۳۸ - سود انباشته در پایان سال

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

مبلغ

میلیون ریال

تکالیف قانونی

۱۸,۷۲۵

تقسیم حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱ طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت

پیشنهاد هیأت مدیره

۱۳۱,۰۷۸

سود سهام پیشنهادی هیأت مدیره

پیشنهاد هیأت مدیره جهت تقسیم سود ۷۰ درصد سود خالص می باشد.