

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی  
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام  
سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)  
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱ الی ۴	۱- گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۱ الی ۳۸	۲- صورت های مالی و یادداشتهای توضیحی همراه



۱۳۴۹

موسسه حسابرسی رازدار (سپاداران رسمی)  
ستاد سازمان بورس و اوراق بهادار

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران  
عضو انجمن حسابرسان داخلی ایران  
عضو انجمن حسابداران خبره ایران

## گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

### به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

### شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

## گزارش نسبت به صورتهای مالی

### مقدمه

۱- صورتهای مالی مجموعه و شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)، شامل ترازنامه ها به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی یک تا ۳۱ توسط این موسسه، حسابرسی شده است.

### مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲- مسئولیت تهیه صورت های مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی مربوط به تهیه صورت های مالی است به گونه ای که این صورت ها، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

### مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

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

حسابرسی شامل اجرای روش هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روش های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترل های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثر بخشی کنترل های داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

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

همچنین این موسسه مسئولیت دارد، ضمن ایفای وظایف بازرس قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

#### اظهار نظر

۴- به نظر این موسسه، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی مجموعه و شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۸ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی مجموعه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

#### تاکید بر مطلب خاص

۵- نظر مجمع عمومی را به موارد زیر که بر اظهار نظر این موسسه تاثیر نداشته است، جلب می شود:

۵-۱- مخارج ساخت املاک به شرح یادداشت توضیحی ۲-۱-۵، شامل مبلغ ۱۲۲ میلیارد ریال مخارج انجام شده طی سنوات قبل در پروژه مباشرتی سپیدار ارومیه است که براساس دستورات کارفرما انجام شده و مذاکرات با کارفرما جهت تایید نهایی، بررسی صورت وضعیتها و وصول مخارج مزبور در جریان می باشد.

۵-۲- بشرح یادداشت توضیحی ۶-۱-۱۱، با وجود مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۳ ریاست جمهوری مبنی بر معافیت مالیاتی پروژه های مسکن مهر از پرداخت مالیاتهای موضوع ماده ۱۰۴ قانون مالیاتهای مستقیم، بابت مالیات تکلیفی سالهای ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵، طبق برگهای تشخیص صادره جمعا مبلغ ۱۸ میلیارد ریال مطالبه شده، اما به دلیل اعتراض شرکت تنها مبلغ ۳ میلیارد ریال ذخیره در حسابها منظور شده و اعتراض مزبور نیز به نتیجه نهایی نرسیده است. همچنین به شرح یادداشت توضیحی ۳-۱۲، مانده پیش پرداخت های مالیاتی به عنوان اعتبار در سنوات آتی قابل استفاده خواهد بود.

۵-۳- به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۲۷ هیئت مدیره صندوق زمین و ساختمان مسکن شمالغرب، موضوع یادداشت توضیحی ۱-۲-۴-۷، فرآیند تصفیه صندوق از تاریخ مزبور شروع شده است.

۵-۴- همانطور که در یادداشت های توضیحی ۱-۱-۵ و ۲-۲-۵ منعکس شده، ساختمانهای در جریان ساخت و آماده فروش، از پوشش بیمه ای کافی برخوردار نمی باشد.

۵-۵- به شرح یادداشت توضیحی ۳-۱-۴-۷، بهای تمام شده قطعی پروژه آبشار در شرکت وابسته سامان گستران پویا بر اساس آخرین پیش بینی، بالغ بر ۱۲/۹ میلیون ریال به ازای هر مترمربع می باشد، حال آنکه به موجب قرارداد منعقد شده با مالک زمین، قیمت برآوردی تکمیل شده هر متر مربع مبلغ ۱۱/۵ میلیون ریال در نظر

گرفته شده است. همچنین به نظر هیئت مدیره، با وجود اینکه فعالیت شرکت مزبور منحصر به پروژه آبشار بوده، گروه سرمایه گذاری مسکن قصد دارد از طریق تزریق منابع مالی و انعقاد قراردادهای ساخت و ساز نسبت به تداوم و توسعه فعالیت شرکت به شرح یادداشت مزبور اقدام نماید.

۵-۶- تاریخ تحویل اکثر واحدهای فروش رفته پروژه آبشار در شرکت وابسته سامان گستران پویا به متقاضیان به شرح یادداشت توضیحی ۲-۱-۴-۷، با احتساب تاخیر مجاز، حداکثر ۱۳۹۷/۶/۳۱ بوده است. اما درصد تکمیل آن پروژه در تاریخ ۱۳۹۸/۳/۳۱ حدود ۸۲ درصد است. آن شرکت پس از مهلت مزبور، در ازای هر سال تاخیر مکلف به پرداخت جریمه تاخیر به میزان ۱۵٪ مبلغ پرداختی متقاضی می باشد. متقابلاً وجوه قابل دریافت از متقاضیان نیز عمدتاً منطبق با قرارداد، دریافت نشده است. با وجود مراتب بالا، به نظر هیئت مدیره، زیان قابل ملاحظه ای از این بابت توسط شرکت برآورد نمی شود.

#### گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

#### گزارش در مورد سایر اطلاعات

۶- مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیئت مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.

اظهارنظر این موسسه نسبت به صورت های مالی در پرگیرنده اظهارنظر نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی شود.

در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این موسسه مطالعه "سایر اطلاعات" به منظور شناسایی مغایرت های بااهمیت آن با صورت های مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف های بااهمیت است. در صورتی که این موسسه به این نتیجه برسد که تحریف بااهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. در این خصوص، نکته قابل گزارشی مشاهده نشده است.

#### گزارش در مورد سایر وظایف بازرسی قانونی

۷- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت ۸ ماه پس از تصویب توسط مجمع عمومی، بطور کامل رعایت نشده است.

۸- اقدامات هیئت مدیره در خصوص تکالیف تعیین شده توسط مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۶ در خصوص بندهای ۱-۵، ۲-۵، ۴-۵ و ۷ این گزارش و همچنین در مورد رعایت کامل دستورالعمل های ابلاغی سازمان بورس و اوراق بهادار، به نتیجه نهایی نرسیده است.

۹- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۲۹ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره به اطلاع این موسسه 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. افزون بر این، نظر این موسسه به شواهدی حاکی از این که معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده 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 موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این موسسه 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 مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرسی

۱۱- مفاد ماده ۱۳ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص افشای فوری اطلاعات بااهمیت و همچنین مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی سازمان در رابطه با تقسیم نمود ظرف مهلت قانونی و مفاد مواد ۱۱ و ۱۳ دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات با اشخاص وابسته در خصوص افشای اطلاعات معاملات موضوع ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت و اخذ نظر کمیته حسابرسی در خصوص شرایط آن و نیز مفاد بند ۸ ماده ۲۴ دستورالعمل پذیرش، عرضه و نقل و انتقال اوراق بهادار در رابطه با تغییرات ابلاغ شده مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۷ نسبت به اساسنامه، رعایت نشده است. همچنین مفاد ابلاغیه شماره ۱۸/۱۰۴۴۰/ب/۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۲۱ در خصوص ارسال نسخه کامل تصویربرداری شده از جلسه مجمع عمومی به سازمان بورس نیز رعایت نگردیده است.

۱۲- در ارتباط با رعایت مفاد دستورالعمل کنترل های داخلی برای ناشران پذیرفته شده در بورس، چک لیست رعایت الزامات کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی مورد بررسی قرار گرفته است. در این ارتباط با توجه به محدودیت های ذاتی کنترل های داخلی، این موسسه به مواردی حاکی از وجود نقاط ضعف بااهمیت در کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی شرکت، در چارچوب چک لیست ابلاغی برخورد نکرده است.

۱۳- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص این موسسه به موارد بااهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده، برخورد نکرده است.

موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

۱۹ آذر ماه ۱۳۹۸

محمود لنگری

مسعود پارسایی

شماره عضویت: ۸۰۰۶۸۴

شماره عضویت: ۸۹۱۷۶۲

موسسه حسابرسی رازدار

(حسابداران رسمی)



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**صورت‌های مالی مجموعه و شرکت اصلی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی مجموعه به همراه صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸ تقدیم میشود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

	الف - صورت‌های مالی مجموعه:
۲	تراز نامه مجموعه
۳	صورت سود و زیان مجموعه
۳	گردش حساب سود (زیان) انباشته مجموعه
۴	صورت جریان وجوه نقد مجموعه
	ب - صورت‌های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام):
۵	تراز نامه
۶	صورت سود و زیان
۶	گردش حساب سود (زیان) انباشته
۷	صورت جریان وجوه نقد
	پ - یادداشتهای توضیحی:
۸	تاریخچه و فعالیت
۸-۱۱	اهم رویه های حسابداری
۱۲-۳۸	یادداشتهای مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت‌های مالی مجموعه و صورت‌های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) بر اساس استاندارد های حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۳ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	آقای عباسعلی مینایی	رئیس هیئت مدیره
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	آقای سیروس آیدین	نائب رئیس هیئت مدیره
شرکت مهندسیین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	آقای فرهاد یاسمی	عضو هیئت مدیره و مدیر عامل
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	آقای یعقوب هوشیار	عضو هیئت مدیره
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	آقای مسلم صالحی	عضو هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب  
(سهامی عام)  
شماره ثبت ۱۹۳۹۵



پیوست گزارش

داناوار

تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۹

شرکت سهامی گزاش مسکن، ششاعتر بنا (سهامی عام)

ترازنامه انحصاری

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

تخصیص طبقه بندی شده		تخصیص طبقه بندی نشده		تخصیص طبقه بندی شده		تخصیص طبقه بندی نشده	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
صاحبون ریال	صاحبون ریال	صاحبون ریال	صاحبون ریال	صاحبون ریال	صاحبون ریال	صاحبون ریال	صاحبون ریال
۳۵۶,۴۸۹	۲۴۰,۴۵۵	۲۵۷,۷۶۷	۱۳۳,۴۴۶	۲۴۵,۷۶۷	۵۸۹,۱۴۶	۲۴۵,۷۶۷	۵۸۹,۱۴۶
۲۰,۱۱۲	۰	۲۳۲,۱۴۲	۰	۲۳۲,۱۴۰	۹۱۵,۸۷۵	۲۳۲,۱۴۰	۹۱۵,۸۷۵
۲۳۱,۷۷۷	۲۳۲,۱۶۱	۹۸,۶۳۳	۱۲۱,۴۷۸	۹۸,۶۳۳	۱۲۱,۴۷۸	۹۸,۶۳۳	۱۲۱,۴۷۸
۶,۹۶۹	۵۱,۷۳۰	۱,۰۱۳,۷۷۷	۱,۶۳۴,۹۳۵	۱,۰۱۳,۷۷۷	۱,۶۳۴,۹۳۵	۱,۰۱۳,۷۷۷	۱,۶۳۴,۹۳۵
۷۸۵,۳۷۸	۸۷۶,۴۸۸	۷۸۵,۳۷۸	۱,۶۳۴,۹۳۵	۷۸۵,۳۷۸	۱,۶۳۴,۹۳۵	۷۸۵,۳۷۸	۱,۶۳۴,۹۳۵
۱۰,۹۵۲	۶,۰۰۰	۲۸,۵۹۸	۵۲,۱۸۰	۲۸,۵۹۸	۵۲,۱۸۰	۲۸,۵۹۸	۵۲,۱۸۰
۱۰,۹۰۴	۲۰,۱۸۴	۱۲۲,۳۷۸	۹۵,۴۷۰	۱۲۲,۳۷۸	۹۵,۴۷۰	۱۲۲,۳۷۸	۹۵,۴۷۰
۲۱,۵۷۴	۲۹,۰۴۰	۵۱۵,۰۷۰	۱۹,۳۴۵	۵۱۵,۰۷۰	۱۹,۳۴۵	۵۱۵,۰۷۰	۱۹,۳۴۵
۴۳,۸۳۰	۵۵,۲۴۴	۱,۴۵۲	۱,۴۷۶	۱,۴۵۲	۱,۴۷۶	۱,۴۵۲	۱,۴۷۶
۸۲۹,۳۰۸	۹۳۱,۷۱۲	۹۹,۹۵۲	۱۰۵,۴۴۰	۹۹,۹۵۲	۱۰۵,۴۴۰	۹۹,۹۵۲	۱۰۵,۴۴۰
۹۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۷۷۸,۰۵۲	۲۷۸,۸۶۱	۷۷۸,۰۵۲	۲۷۸,۸۶۱	۷۷۸,۰۵۲	۲۷۸,۸۶۱
۴۸,۴۴۴	۴۹,۴۲۰	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶
۱۲,۱۵۷	۳۷,۶۴۴	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶
۹۶۲,۶۲۱	۹۸۷,۰۸۴	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶
۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶	۱,۷۹۱,۸۲۹	۱,۹۱۸,۷۹۶

بدهی ها و حقوق صاحبان سهام

بدهی های جاری

بدهی های غیر جاری

جمع بدهی ها

حقوق صاحبان سهام

جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی

سود (زیان) انباشته

سرمایه

اندرجسته قانونی

سود (زیان) انباشته

جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی

جمع دارایی ها

جمع دارایی های غیر جاری

جمع دارایی ها

جمع دارایی های غیر جاری

گزارش ترازنامه

روزگار

شماره ۸/۹/۱۹ مورخ ۱۳۹۸

پانصدتالیف توفیقی، بخش جهانی فناوری صورت های مالی است

شرکت سرمایه گذاری مسکن ششاعتر

مسئول حسابرسی

مسئول حسابرسی

مسئول حسابرسی

مسئول حسابرسی



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**صورت سود و زیان مجموعه**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

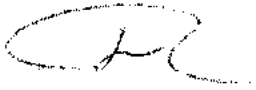
مجموعه	مجموعه	مجموعه	یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال ۷۸۴,۶۴۷	میلیون ریال ۵۷۴,۳۷۶	میلیون ریال ۵۷۴,۳۷۶	۱۹ درآمد های عملیاتی
(۶۵۹,۲۰۸)	(۵۰۰,۴۲۰)	(۵۰۰,۴۲۰)	۲۰ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۲۵,۴۳۹	۷۳,۹۵۶	۷۳,۹۵۶	سود (زیان) ناخالص
(۴۰,۰۳۶)		(۵۸,۵۰۱)	۲۱ هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۴۰,۰۳۶)	(۵۸,۵۰۱)	(۵۸,۵۰۱)	
۸۵,۴۰۳	۱۵,۴۵۵	۱۵,۴۵۵	سود(زیان) عملیاتی
(۳۶,۸۳۴)		(۳۹,۲۵۴)	۲۲ هزینه های مالی
۱۲,۰۴۷		۲۲,۵۹۹	۲۳ سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۲۲,۷۸۷)	(۱۶,۶۵۵)	(۱۶,۶۵۵)	
۶۰,۶۱۶	(۱,۲۰۰)	(۱,۲۰۰)	سود (زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود (زیان) شرکت های وابسته
۴,۸۶۹	۷۰,۹۰۷	۷۰,۹۰۷	سهم گروه از سود(زیان) شرکت های وابسته
۶۵,۴۸۵	۶۹,۷۰۷	۶۹,۷۰۷	سود (زیان) قبل از مالیات
			مالیات بر درآمد
(۴,۶۱۹)	(۵,۲۶۴)	(۵,۲۶۴)	سال جاری
.	(۱,۲۸۰)	(۱,۲۸۰)	سال قبل
۶۰,۸۶۶	۶۳,۱۶۳	۶۳,۱۶۳	سود (زیان) خالص
			سود (زیان) پایه هر سهم (ریال)
۹۰	۹۸	۹۸	۲۴ عملیاتی
(۳۳)	(۲۸)	(۲۸)	۲۴ غیرعملیاتی
۶۸	۷۰	۷۰	

**گردش حساب سود (زیان) انباشته مجموعه**

۶۰,۸۶۶	۶۳,۱۶۳		سود (زیان) خالص
(۷۷,۳۱۷)		۱۴,۱۵۷	سود (زیان) انباشته ابتدای دوره
۳۳,۴۱۳		-	تعدیلات ناشی از تغییر تلفیق به مجموعه ۱-۳-۲
(۴۳,۸۰۴)		۱۴,۱۵۷	سود (زیان) انباشته ابتدای دوره - تعدیل شده
.		(۳۸,۷۰۰)	سود سهام مصوب
(۴۳,۸۰۴)	(۳۴,۵۴۳)		
۱۷,۰۶۳	۳۸,۶۳۰		سود قابل تخصیص
(۲,۹۰۵)	(۹۵۶)		اندوخته قانونی
۱۴,۱۵۷	۳۷,۶۶۴		سود (زیان) انباشته پایان سال

از آنجا که اجزای سود و زیان جامع محدود به سود سال است، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است. یادداشتهای توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

۳

  
 هیئت گزارش  
 تاریخ: ۱۳۹۸/۹/۱۹  
 شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب  
 (سهامی عام)  
 تهران ۱۳۹۵

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**صورت جریان و جوه نقد مجموعه**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

مجموعه		مجموعه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	میلیون ریال	میلیون ریال	
				<b>فعالیت‌های عملیاتی:</b>
				جریان خالص ( خروج ) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
۱۲۰,۰۲۶	(۵۵,۵۳۹)			۲۵ بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی؛
				درآمد دیر کرد اقساط مشتریان
۷,۷۱۲			۳۸,۷۴۰	سود سهام دریافتی
۰			۱۰۶	سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری
۲۸۳			(۳۹,۲۵۴)	۲۲ سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۳۶,۸۳۴)			(۶,۷۵۱)	سود سهام پرداختی
(۴,۱۶۸)				جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها
(۳۲,۰۰۷)	(۷,۱۵۹)			و سود پرداختی بابت تامین مالی
				مالیات بر درآمد:
				مالیات بر درآمد پرداختی
(۱۲,۵۴۶)	(۴,۰۹۷)			فعالیت‌های سرمایه گذاری:
				۱۰ و جوه پرداختی بابت خرید داراییهای ثابت
(۶,۴۱۶)			(۱,۲۳۴)	و جوه پرداختی بابت خرید دارایی نامشهود
۰			(۳۱۸)	و جوه حاصل از فروش داراییهای ثابت
۶,۹۴۴			۶۶	و جوه حاصل از واگذاری سرمایه گذاری
۲۵,۲۶۷			۱۰۹,۵۰۹	و جوه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری
۰			(۷۲,۳۴۲)	جریان خالص ورود ( خروج ) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
۲۵,۷۹۵	۳۴,۷۸۱			جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
۱۱۰,۳۶۸	(۳۲,۰۱۴)			فعالیت‌های تامین مالی:
				دریافت تسهیلات مالی
۵۵۲,۷۴۸			۶۹۷,۷۰۲	باز پرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
(۷۵۶,۳۴۹)			(۶۷۷,۹۸۹)	جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
(۱۰۲,۶۰۱)	۱۹,۷۱۳			خالص افزایش ( کاهش ) در وجه نقد
۷,۶۶۷	(۱۲,۳۰۱)			مانده وجه نقد در ابتدای دوره
۲۰,۰۲۵	۲۵,۷۶۷			تعدیلات ناشی از تغییر تلفیق به مجموعه
(۱,۹۳۵)	۰			مانده وجه نقد تعدیل شده در ابتدای دوره
۱۸,۱۰۰	۲۵,۷۶۷			مانده وجه نقد در پایان دوره
۲۵,۷۶۷	۱۲,۴۶۶			۲۶ مبادلات غیر نقدی
۱۷۸,۱۴۵	۴۲۸,۹۷۵			

یادداشتهای توضیحی - بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

۴

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب  
(سهامی عام)  
تاسیس ۱۳۹۵

پیوست گزارش

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۹/۱۹



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۸۲۶,۲۵۵	۵۹۲,۷۸۴	۱۹ درآمد های عملیاتی
(۶۹۸,۷۲۱)	(۵۳۳,۸۱۷)	۲۰ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۲۷,۵۳۴	۵۸,۹۶۷	سود (زیان) ناخالص
(۴۰,۰۳۶)	(۵۸,۵۰۱)	۲۱ هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۴۰,۰۳۶)	(۵۸,۵۰۱)	
۸۷,۴۹۸	۴۶۶	سود (زیان) عملیاتی
(۳۶,۸۳۴)	(۳۹,۲۵۴)	۲۲ هزینه های مالی
۱۲,۰۴۷	۶۴,۴۵۴	۲۳ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۲۴,۷۸۷)	۲۵,۲۰۰	
۶۲,۷۱۱	۲۵,۶۶۶	سود (زیان) قبل از مالیات
		مالیات بر درآمد
(۴,۶۱۹)	(۵,۲۶۴)	سال جاری
۰	(۱,۳۸۰)	سال قبل
۵۸,۰۹۲	۱۹,۱۲۲	سود (زیان) خالص
		سود (زیان) پایه هر سهم (ریال)
۸۷	۳	۲۴ عملیاتی
(۲۳)	۱۸	۲۴ غیر عملیاتی
۶۴	۲۱	

گرفتن حساب سود (زیان) انباشته

۵۸,۰۹۲	۱۹,۱۲۲	سود (زیان) خالص
(۱۵,۳۲۳)	۳۹,۸۶۵	سود انباشته ابتدای دوره
۰	(۳۸,۷۰۰)	سود سهام مصوب
(۱۵,۳۲۳)	۱,۱۶۵	
۴۲,۷۷۰	۲۰,۳۸۷	سود قابل تخصیص
(۳,۹۰۵)	(۹۵۶)	اندوخته قانونی
۳۹,۸۶۵	۱۹,۳۳۱	

از آنجا که اجزای سود و زیان جامع محدود به سود سال است، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.  
یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

پیوست گزارش

تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۹

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب  
(سهامی عام)  
تیرم ۱۳۹۵


**نوکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**


**صورت جریان وجوه نقد**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**


سال مالی منتهی به:	سال مالی منتهی به		یادداشت
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
			<b>فعالیت‌های عملیاتی:</b>
۱۳۰,۰۲۶	(۵۵,۵۳۹)		جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی؛
			درآمد دیر کرد اقساط مشتریان
۷,۷۱۳		۳۸,۷۴۰	سود سهام دریافتی
		۱۰۶	سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری
۲۸۳		(۳۹,۲۵۴)	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۳۶,۸۳۴)		(۶,۷۵۱)	سود سهام پرداختی
(۴,۱۶۸)			
(۳۳,۰۰۷)	(۷,۱۵۹)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی
			مالیات بر درآمد:
			مالیات بر درآمد پرداختی
(۱۲,۵۴۶)	(۴,۰۹۷)		
			<b>فعالیت‌های سرمایه گذاری:</b>
		(۱,۲۳۴)	وجوه پرداختی بابت خرید داراییهای ثابت
(۶,۴۱۶)		(۲۱۸)	وجوه پرداختی بابت خرید دارایی نامشهود
		۶۶	وجوه حاصل از فروش داراییهای ثابت
۶,۹۴۴		۱۰۹,۵۰۹	وجوه حاصل از واگذاری سرمایه گذاری
۲۵,۲۶۷		(۷۳,۳۴۲)	وجوه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری
۲۵,۷۹۵	۳۴,۷۸۱		جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
۱۱۰,۲۶۸	(۳۳,۰۱۴)		جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
			<b>فعالیت‌های تامین مالی:</b>
		۶۹۷,۷۰۲	دریافت تسهیلات مالی
۶۵۳,۷۴۸		(۶۷۷,۹۸۹)	باز پرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
(۷۵۶,۳۴۹)			
(۱۰۲,۶۰۱)	۱۹,۷۱۳		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
۷,۶۶۷	(۱۲,۳۰۱)		خالص (کاهش) در وجه نقد
۱۸,۱۰۰	۲۵,۷۶۷		مانده وجه نقد در ابتدای دوره
۲۵,۷۶۷	۱۳,۴۶۶		مانده وجه نقد در پایان دوره
۱۷۸,۱۴۵	۴۲۸,۹۷۵	۲۶	مبادلات غیر نقدی

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است




 پیوست گزارش  
 تاریخ: ۱۳۹۸/۰۹/۱۹

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب  
 (سهامی عام)  
 شماره ثبت: ۱۳۹۸۸



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

(۱) تاریخچه فعالیت شرکت

(۱-۱) کلیات

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب در تاریخ ۱۳۸۵/۰۱/۲۶ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و تحت شماره ۱۹۲۹۵ در مورخ ۱۳۸۵/۰۱/۳۱ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تبریز به ثبت رسیده است. بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۰۶ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و شرکت طی نامه شماره ۱۱۰۸۲ در تاریخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۰ در سازمان بورس اوراق بهادار (فراپورس) پذیرفته شده است. مرکز اصلی شرکت واقع در تبریز-کوی ولیعصر نبش خیابان توانیر - شماره ۱/۱۶ می باشد. در حال حاضر شرکت جزء واحدهای زیر مجموعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) است.

(۱-۲) فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر می باشد:

الف - موضوع فعالیت‌های اصلی

تهیه زمین و اموال غیر منقول، مطالعه و طراحی و اجرای طرحها و پروژه های شهرسازی و ساختمانی، مقاطعه کاری، مشاوره، نظارت و اجراء پروژه های ساختمانی به صورت پیمانکاری و امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، خرید و وارد نمودن ماشین آلات و مصالح ساختمانی، واگذاری زمین، واحدها، ساختمانها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت.

ب - موضوع فعالیت شرکت وابسته

تهیه زمین، خرید یا تملک جهت اجرای پروژه های ساختمانی مسکونی، صنعتی، خدماتی و تجاری، خرید و فروش خدمات تکنولوژی ساخت، سرمایه گذاری با اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت در ایجاد، ساخت و توسعه طرحهای شهرسازی و پروژه های ساختمانی و تاسیساتی، واردات و صادرات انواع کالاهای مرتبط با فعالیت شرکت و هر نوع فعالیت پیمانکاری.

(۱-۳) تعداد کارکنان

میانگین تعداد کارکنان دائم و موقت بشرح زیر می باشد:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۸۵	۸۲
۳	۰
۸۸	۸۲

کارکنان دائم

کارکنان قراردادی

(۲) اهم رویه های حسابداری

(۲-۱) مبنای تهیه صورتهای مالی

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

(۲-۲) مبنای تهیه صورتهای مالی مجموعه به ارزش ویژه

(۲-۲-۱) مبلغ دفتری سرمایه گذاری در شرکت وابسته و سود و زیان آن، به میزان سهم واحد سرمایه گذار از سود یا زیان خالص واحد سرمایه پذیر افزایش یا کاهش می یابد. همچنین سهم سرمایه گذار از سود یا زیان تحقق نیافته حاصل از معاملات با واحد تجاری وابسته حذف می گردد.

(۲-۲-۲) هرگونه تفاوت بین بهای تمام شده سرمایه گذاری و سهم واحد سرمایه گذار از خالص ارزش متصفانه داراییها و بدهیهای قابل تشخیص واحدهای تجاری وابسته در زمان تحصیل سرمایه گذاری، به عنوان سرقفلی شناسایی و در مبلغ دفتری سرمایه گذاری منظور میشود و استهلاك آن به روش مستقیم و ۲۰ ساله محاسبه میشود.

(۲-۲-۳) سال مالی شرکت سامان گستران پویا و صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان شمالغرب به ترتیب ۳۱ خرداد ماه و ۲۹ اسفند

هرسال می باشد. با این حال صورتهای مالی شرکت های مذکور برای سال مالی منتهی به ۹۸/۰۶/۳۱ به همان ترتیب در تهیه

صورتهای مالی مجموعه مورد استفاده قرار میگیرد.



پیوست گزارش

شماره

مورخ ۱۳۹۸/۹/۱۹

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۲-۳ موجودی املاک

۲-۳-۱ املاک در جریان ساخت

۲-۳-۱-۱ مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که بطور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت‌هایی تخصیص داد.

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

۲-۳-۱-۳ مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۲-۳-۱-۴ سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش مخارج انجام شده پروژه های طی سال به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۲-۳-۱-۵ مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است بعنوان دارایی شناسایی و به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش اندازه گیری میشود.

۲-۳-۲ موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

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

۲-۳-۳ موجودی املاک و سایر موجودی ها

سایر موجودیها شامل موجودی مصالح ساختمانی و قطعات و لوازم یدکی و موجودی املاک بر مبنای " اقل بهای تمام شده و خالص ارزش موجودی شناسایی می شود . در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش ، مابه التفاوت بعنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود . بهای تمام شده موجودیها به روش " میانگین موزون " تعیین می گردد .

۲-۴ سرمایه گذاری ها

شرکت اصلی

مجموعه

نحوه اندازه گیری و شناخت :

سرمایه گذاریهای بلند مدت :

سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته

سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت

نحوه شناخت درآمدها :

سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته

سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت و جاری

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر

یک از سرمایه گذاریها

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر

یک از سرمایه گذاریها

ارزش ویژه

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش

انباشته هر یک از سرمایه گذاریها

ارزش ویژه

تصویب سود توسط مجمع شرکت سرمایه پذیر تا

تاریخ تصویب صورتهای مالی

تصویب سود توسط مجمع شرکت سرمایه پذیر تا

تاریخ ترازنامه

تصویب سود توسط مجمع شرکت

سرمایه پذیر تا تاریخ ترازنامه

۲-۵ دارایی های نامشهود

۲-۵-۱ دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و درحساب ها ثبت می شود.

۲-۵-۲ استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین ، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه میشود

روش استهلاک

نرخ

نوع دارایی

خط مستقیم

ساله ۳

نرم افزار



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

**۲-۶ دارائیهای ثابت مشهود**

۲-۶-۱ دارائیهای ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارائیهای ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارائی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارائی شود، به مبلغ دارائی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارائیهای مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارائیهای که به منظور حفظ وضعیت دارائی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارائی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسائی می گردد.

۲-۶-۲ استهلاك دارائیهای ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارائیهای مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارائی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان و تاسیسات	۱۵ و ۲۵ ساله	خط مستقیم و نزولی
ماشین آلات	۱۰ و ۱۲ و ۱۵ و ۶ ساله	خط مستقیم و نزولی
وسایط نقلیه	۴ و ۶ ساله	خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۱۰ و ۳ و ۵ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۱۰ ساله	خط مستقیم

۲-۶-۲-۱ برای دارائیهای ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور میشود. در مواردی که هر یک از دارائیهای استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری بعلت 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. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد، ۷۰ درصد مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

**۲-۷ زمین نگهداری شده برای ساخت املاک**

زمین نگهداری شده برای فعالیت های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی رود فعالیتهای ساخت طی چرخه عملیاتی معمول واحد تجاری تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می یابد.

**۲-۸ مخارج تامین مالی**

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی میشود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انساب به پروژه ها میباشد. مخارج تامین مالی پروژه ها به شرح ذیل محاسبه و به حساب بهای تمام شده پروژه ها منظور می گردد:

الف - هزینه های مالی مستقیم در ارتباط با پروژه خاص، به حساب همان پروژه منظور می شود. البته مخارج مالی تحمل شده صرفاً در دوره هایی که فعالیتهای لازم جهت آماده سازی واحدهای ساختمانی در حال انجام است، به بهای تمام شده دارائی انتقال می یابد.

ب - هزینه های مالی عمومی مربوط به تسهیلات دریافتی توسط شرکت اصلی برای تکمیل پروژه های شرکتهای فرعی، متناسب با میانگین مخارج انجام شده طی سال و مانده اول دوره، به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه های مالی تخصیص یافته سنوات قبل هر پروژه محاسبه و در حسابها منظور می شود.

ج - سهم آن دسته از پروژه هایی که طی دوره تکمیل می شوند، از زمان تکمیل تا تاریخ ترازنامه به حساب سود و زیان دوره منظور می گردد.

**۲-۹ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان**

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

**۲-۱۰ روش شناسایی درآمد**

۲-۱۰-۱ درآمد حاصل از فروش واحد های ساختمانی

درآمد حاصل از فروش واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی، برای واحدهائی که عملیات ساخت آنها آغاز و بر اساس قرارداد

پیوست صورت های مالی  
تاریخ: ۱۳۹۸/۹/۱۹



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

حداقل ۲۰٪ از بهای فروش وصول شده باشد، شناسایی میشود. نحوه شناسایی درآمد بر اساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام یافته تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین میگردد. واحدهای ساختمانی تکمیل شده آماده فروش به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش ارزیابی میشود.

۲-۱۰-۲) درآمد حاصل از پروژه های مباشرتی

درآمد این پروژه ها بر اساس درصد مندرج در قرارداد منعقد و بر مبنای هزینه های انجام شده تا تاریخ ترازنامه، محاسبه و در حسابها ثبت می گردد.

۲-۱۰-۳) درآمد حاصل از پیمانهای بلند مدت

درآمد حاصل از اجرای قراردادهای پیمانکاری به روش درصد تکمیل پیمان شناسایی میشود. اندازه گیری درصد تکمیل پیمان بر مبنای نسبت مخارج انجام شده واقعی به مخارج برآوردی کل پیمان صورت می گیرد.

مازاد درآمد شناسایی شده انباشته واحدهای فروش رفته بر مبالغ دریافتی و دریافتنی بابت پیشرفت کار تا تاریخ ترازنامه بعنوان مبلغ قابل بازیافت قراردادها تحت سرفصل حسابهای دریافتنی منعکس می شود و مبالغ دریافتنی از کارفرما که کار مربوط به آن تا تاریخ ترازنامه انجام نشده باشد در سرفصل پیش دریافتها طبقه بندی می گردد.

۲-۱۱) گزارشگری بر حسب قسمتهای مختلف

قسمتهای گروه در صورتی بعنوان قسمت قابل گزارش مشخص می شود که اکثر درآمد عملیاتی آنها از فروش به مشتریان برون سازمانی عاید گردد و درآمد عملیاتی حاصل از فروش به مشتریان برون سازمانی و معاملات با سایر قسمتها، حداقل ۱۰ درصد جمع درآمد تمام قسمتها اعم از برون سازمانی یا داخلی باشد، یا نتیجه عملیات قسمت، اعم از سود یا زیان، حداقل ۱۰ درصد مجموع سود عملیاتی قسمتهای سود ده یا مجموع زیانهای عملیاتی قسمتهای زیان ده، هر کدام که قدر مطلق آن بزرگتر است باشد، یا داراییهای آن حداقل ۱۰ درصد جمع داراییهای تمام قسمتها باشد. توضیح اینکه جمع درآمد عملیاتی حاصل از فروش به مشتریان برون سازمانی که قابل انتساب به قسمتهای قابل گزارش است، بیش از ۷۵ درصد جمع درآمد عملیاتی گروه باشد.

۲-۱۲) مالیات

با توجه به نوع فعالیت شرکت که ساخت املاک میباشد، مالیات بر درآمد بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه و در هنگام نقل و انتقال پرداخت می شود. با توجه به شناسایی درآمد ساخت املاک به روش درصد پیشرفت کار، مالیات درآمدهای منظور شده از این بابت نیز بر اساس ارزش معاملاتی آنها محاسبه و متناسب با درصد پیشرفت هر پروژه به سود و زیان دوره منظور می شود.

۲-۱۳) زیان کاهش ارزش دارایی های غیر جاری

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هر گونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام میگردد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی، برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه میگردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین میگردد.



پیوست گزارش

۱۱

شماره

تاریخ ۱۹/۹/۹۸

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

۳ - موجودی نقد

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۲۵,۷۶۷	۱۳,۴۶۶
۲۵,۷۶۷	۱۳,۴۶۶

موجودی نزد بانکها

۴ - دریافتنی های تجاری و غیر تجاری  
۴-۱ - دریافتنی های کوتاه مدت :

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۳۰,۹۷۶	۱۹۹,۲۷۸	
(۸۴,۵۹۳)	(۶۲,۷۰۴)	۱۴
۱۴۶,۳۸۳	۱۳۵,۵۷۴	
.	(۸۸,۵۴۹)	
۱۴۶,۳۸۳	۴۷,۰۲۵	۴-۱-۱

تجاری :

سایر اشخاص :

اسناد دریافتنی جاری

اسناد خرید دین-تهاتر با تسهیلات مالی

تهاتر با پیش دریافت

۱۰۴,۸۵۲	۱۱۸,۷۹۱	۴-۱-۲
۶۲,۱۵۸	۲۰۷,۸۹۸	۴-۱-۳
۱۵,۰۷۷	۱۵,۴۵۲	۴-۱-۴
.	۲۴,۸۴۲	
۲,۲۶۸	۶,۸۶۲	
۲۲,۹۶۲	۵۰,۷۲۷	
۱۷,۱۹۲	۱۵,۶۴۱	
.	۲۲,۰۰۰	۷-۱-۱
۲۲۷	۲۲۷	
۶۲۱	۶۲۱	
۲۸۴,۹۶۹	۵۲۱,۲۱۷	

غیر تجاری :

اشخاص وابسته :

شرکت سامان گستران پویا

صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان (سپرده بیمه)

سایر اشخاص :

سایر حسابهای دریافتنی

خریداران واحدهای آسمان - هزینه نگهداری واحدها

علی الحساب پرداختی به تنخواه پروژه ها

سپرده بیمه

کارکنان ( وام و مساعده )

سپرده بانکی

سود سهام دریافتنی

سود مشارکت واحدهای فروخته شده

۵,۱۲۶	۵,۱۲۶	
۸,۸۵۱	۶,۵۴۲	
۱,۰۵۴	۷,۳۲۷	۴-۱-۵
۶۶۰۶	۵,۸۸۰	۴-۱-۶
۲۱۰	۴۱۶	
۲,۱۲۲	۲,۷۶۲	
۴۶۷	۶۷۳	
۵۲,۷۷۱	۷۱,۸۰۱	۴-۱-۷
۵,۱۲۶	.	
۷,۰۰۳	۳۷,۸۲۸	
۹۱,۳۳۵	۱۳۹,۳۲۶	
(۵۰,۵۲۸)	(۷۱,۴۲۷)	۱۴
۴۰,۷۹۷	۶۷,۹۴۹	
۲۲۵,۷۶۷	۵۸۹,۱۶۶	

سپرده بانکی مسدودی (تهاتر با تسهیلات)

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمانفرت (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		۴-۱-۱- اسناد دریافتنی جاری بشرح زیر می باشد:
۱۲,۶۷۴	-	بهستان سهند
۹,۸۸۷	-	مارین پارک
۱,۳۰۰	۲۲,۰۸۲	مسکونی الماس خاوران
۲,۰۵۸	۱۱۴	مسکونی مهر پونک زنجان
۴,۵۶۰	۲,۲۵۷	مجتمع تجاری آسمان تبریز
-	۱۹,۶۷۵	مسکونی ارغوان رشديه
-	۶,۶۶۱	قطعات یانچیان
۹,۸۴۲	۱۰,۰۰۰	زمین فتح آباد
-	۴۶,۷۹۳	ساختمان پزشکان امید زنجان
۹۱,۳۰۰	۱۷,۲۰۰	تجاری گلستان سهند
۱۴,۷۶۱	۱۰,۷۹۳	سایر
۱۴۶,۳۸۲	۱۳۵,۵۷۴	
-	(۸۸,۵۴۹)	تهاتر با پیش دریافت
۱۴۶,۳۸۲	۴۷,۰۲۵	

۴-۱-۱-۱- اسناد دریافتنی جاری از بابت فروش واحدهای پروژه های مذکور طی سال میباید که با توجه به سررسید طبقه بندی و در تاریخ سررسید تسویه خواهد گردید.

۴-۱-۲- مانده حساب مشتریان در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷,۵۱۴	۵,۸۸۸	۴-۱-۲-۱ مسکونی آسمان تبریز
-	۵۰,۵۸۹	مسکونی ارغوان رشديه
-	۱۵,۵۰۰	۴-۱-۲-۲ پروژه بهستان سهند
-	۲۴,۸۰۰	۴-۱-۲-۳ تجاری گلستان سهند تبریز
-	۳۲,۹۱۰	مسکونی الماس خاوران تبریز
۳,۳۸۲	۹,۶۹۳	نرگس رشديه تبریز
۱۳,۰۹۳	۱۲,۷۶۰	۴-۱-۲-۴ پزشکان اردبیل
۲۷,۲۸۸	۲۸,۰۹۳	۴-۱-۲-۵ تجاری و مسکونی مروارید اردبیل
۱۵,۸۱۵	۳۰,۳۱۲	۴-۱-۲-۶ تجاری و خدماتی مهدیه اردبیل
-	۱۱,۴۶۴	ساختمان پزشکان امید زنجان
۶۵,۰۴۶	۱۹,۸۳۹	۴-۱-۲-۷ سایر مشتریان
۱۳۲,۲۴۰	۲۴۱,۸۴۹	
(۲۷,۳۸۸)	(۱۲۳,۰۵۷)	تهاتر با پیش دریافت
۱۰۴,۸۵۲	۱۱۸,۷۹۱	

۴-۱-۲-۱- در تاریخ ترازنامه، اسناد مالکیت واحدهای مجتمع مسکونی آسمان اخذ و بیش از ۹۰٪ آن به نام خریداران منتقل گردیده است. تا تاریخ انتشار گزارش بالغ بر ۱۰٪ مطالبات فوق وصول شده است.

۴-۱-۲-۲- از مبالغ فوق مبلغ ۵۲,۳۴۰ میلیون ریال مربوط به چکهای بدون تاریخ دریافتی از مشتریان میباشد که در زمان ارایه سند به مشتریان وصول خواهد گردید.

۴-۱-۲-۳- مبالغ فوق مربوط به چکهای سررسید شده در ازای فروش واحدهای ساختمانی به شرکت کارپول (پیمانکار شرکت) میباشد.



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۴-۱-۳ این مبلغ بابت فروش ۶۵ واحد از پروژه الماس خاوران به شهرداری منطقه ۹ طی سال مالی ۹۸ میباشد.

۴-۱-۴ مانده حساب فوق مربوط به هزینه حق انشعاب آب و برق و گاز می باشد که طبق تفاهم نامه سه جانبه فیملین سازمان مسکن و شهر سازی ، مدیریت شعب بانک مسکن زنجان و شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان ( شمالغرب ) ، برعهده خریداران میباشد.

۴-۱-۵ از مانده فوق مبلغ ۱,۶۸۸ میلیون ریال مربوط به خریداران واحدهای پروژه ایکس تبریز و ۱,۳۵۱ میلیون ریال مربوط به شرکت مسکن تابلیه ، ۲۰۲۰ حساب فیملین با شعبه زنجان و ۲,۳۷۸ میلیون ریال سایر حسابهای دریافتی میباشد.

۴-۱-۶ مانده فوق مربوط به هزینه نگهداری واحدهای واگذاری به خریداران مجتمع مسکونی آسمان پس از کسر مبالغ دریافتی بوده که با توجه به مراجعه خریداران جهت انتقال اسناد مالکیت پیش بینی می شود تا پایان سال مالی بعد وصول گردد.

۴-۱-۷ مانده این حساب مربوط به سپرده نزد بانکهای کارآفرین ، صادرات و بانک شهر و بانک سینا جهت اخذ تسهیلات می باشد.

۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱		یادداشت	۴-۲- دریاقتنی های بلند مدت :
میلیون ریال		میلیون ریال			تجاری :
۳۸,۵۹۸	۱۵۰,۳۱۸	۳۸,۵۹۸	۱۵۰,۳۱۸	۴-۲-۱	سایر اشخاص:
۳۸,۵۹۸	۱۵۰,۳۱۸	۰	(۹۲,۱۳۹)		اسناد دریافتنی
۰	(۹۲,۱۳۹)	۳۸,۵۹۸	۵۷,۱۸۰		تهاتر یا پیش دریافت
۳۸,۵۹۸	۵۷,۱۸۰				

۴-۲-۱ مانده اسناد دریافتنی تجاری فوق مربوط به چکهای بلند مدت دریافتی از مشتریان بابت واگذاری واحد می باشد .

**۵ - موجودی املاک**

۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱		یادداشت	
میلیون ریال		میلیون ریال			
۳۵۰,۷۹۷	۸۴۰,۳۱۴	۳۵۰,۷۹۷	۸۴۰,۳۱۴	۵-۱	املاک در جریان ساخت
۱۱۰,۵۲۵	۵۹,۰۵۴	۱۱۰,۵۲۵	۵۹,۰۵۴	۵-۲	واحدهای ساختمانی آماده فروش
۲,۳۸۹	۱۶,۴۵۷	۲,۳۸۹	۱۶,۴۵۷	۵-۳	سایر موجودیها
۴۶۳,۶۱۰	۹۱۵,۸۲۵	۴۶۳,۶۱۰	۹۱۵,۸۲۵		







**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

**۶- پیش پرداختها**

یادداشت		
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
<b>اشخاص وابسته:</b>		
۱,۳۳۰	۰	پیش پرداخت مالیات - صندوق زمین و ساختمان
۴۰	۰	پیش پرداخت مالیات - شرکت سرمایه گذاری پردیس
۵۳۰	۰	پیش پرداخت به پیمانکاران - شرکت پارس مسکن البرز
۰	۵,۱۴۹	پیش پرداخت سرمایه ای - شرکت پارس مسکن البرز
<b>سایر اشخاص:</b>		
۲۳,۱۷۲	۲۴,۵۰۳	پیش پرداخت مالیات
۶,۹۹۵	۲۴,۳۸۴	۶-۱ پیش پرداخت خرید مواد و مصالح
۶,۱۹۶	۵,۳۵۴	۶-۲ پیش پرداخت به پیمانکاران
۱۹۶	۲۶۱	سایر پیش پرداختها
۲۶,۰۰۸	۸۰,۱۰۹	۶-۳ شهرداری منطقه ۴
۱۱۴,۴۶۸	۱۳۹,۷۵۹	
(۱۵,۸۳۵)	(۱۸,۲۸۱)	۱۲ میبالغ پیش پرداخت تهاثر شده با مالیات پرداختنی یادداشت(۱۲)
۹۸,۶۳۳	۱۳۱,۴۷۸	

۶-۱ - مانده حساب مذکور عمدتاً مربوط به خرید مواد و مصالح برای پروژه‌های الماس خاوران و نرگس رشدیه شامل شرکت ساماندهان آسانبر ۲۰۱۱ میلیون ریال ، شرکت آبیاران پویان آذر ۱۵۰۰ میلیون ریال ، شرکت طراحان فلز دانا بمبلغ ۱,۴۷۰ میلیون ریال ، شرکت آرامیس گستر ۱,۰۳۵ میلیون ریال و شرکت دیفیوزر (پیمانکار دکوستر اردبیل) بمبلغ ۱۴,۹۷۶ میلیون ریال میباشد.

۶-۲ - مانده حساب مذکور عمدتاً مربوط به پیمانکاران پروژه‌های تبریز شامل شرکت تازکوشان بمبلغ ۵۹۵ میلیون ریال ، زین العابدین عباسی بمبلغ ۹۴۰ میلیون ریال ، مهندسین مشاور معماری دومان ۹۹۴ میلیون ریال ، شرکت صنایع طلوع آلفا بمبلغ ۸۱۷ میلیون ریال میباشد.

۶-۳ - مانده فوق مربوط به خرید زمین از شهرداری منطقه ۴ میباشد که با توجه به عدم انتقال بخشی از سند زمین بنام شرکت در این سرفصل نگهداری میگردد.

پروست گزارش (مهر)

تاریخ ۱۳۹۸/۹/۱۹



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**  
**ماده‌های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۷- سرمایه گذاری بلند مدت

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	کامی ارزش	بهای تمام شده	ارزش ویژه	یادداشت
					مجموعه
		مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	میلون ریال	۷-۱
		میلون ریال	میلون ریال	۴۴,۳۱۹	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
		۸۷,۷۴۴	۹۴,۳۱۹	۱,۳۵۱	سرمایه گذاری در سهام شرکتها
		۳۵,۰۳۴	۱,۳۵۱	۰	
		۱۲۲,۷۷۸	۹۵,۳۲۰	۰	
					شرکت اصلی
		۱۱۳,۴۵۲	۷۵,۸۸۶	۰	۷-۲
		۳۵,۰۳۴	۱,۳۵۱	۰	۷-۳
		۱۴۸,۴۸۶	۷۷,۱۳۷	۰	

۷-۱ - سرمایه گذاری در شرکت های وابسته از منظر مجموعه در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کامی ارزش انباشته	ارزش ویژه	تعداد سهام	بهره‌اندازه شده	برداشت شده	فصلیت اصلی	مالکیت	سال سرمایه گذاری	توضیحات
		میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	۲۳,۰۰۰	۶,۲۷۵,۲۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۶	۱۳۸۸	شرکت ساختمانی سامان گستران پویا (سهامی خاص)
		۰	۰	۰	۰	۰	۶,۲۷۵,۲۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۲	۱۳۹۴	مستوفی سرمایه گذاری زمین و ساختمان شاهرود - در حال تسویه
		۸۷,۷۴۴	۹۴,۳۱۹	۰	۹۴,۳۱۹	۶,۲۷۵,۲۰۰	۶,۲۷۵,۲۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۲	۱۳۹۴	مستوفی سرمایه گذاری زمین و ساختمان شاهرود - در حال تسویه
		۸۷,۷۴۴	۹۴,۳۱۹	۰	۹۴,۳۱۹	۶,۲۷۵,۲۰۰	۶,۲۷۵,۲۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۲	۱۳۹۴	مستوفی سرمایه گذاری زمین و ساختمان شاهرود - در حال تسویه

۷-۱-۱ - طی سال مالی ۹۷ به شرح در ستاد از سهام شرکت سامان گستران به شرکت سرمایه گذاری مسکن بردیس وگلزار گردیده است. لذا به علت از دست رفتن کنترل در آن شرکت، صورت های مالی در سال جاری به صورت مجموعه تهیه شده است. با توجه به لغو شدن افزایش سرمایه در جریان شرکت سامان گستران پویا طی سال جاری مبلغ ۲۳ میلیارد ریال از حساب سرمایه گذاری برقیقت و به حساب دریافتی آن شرکت منظور شده است.

۷-۲ - سرمایه گذاری در سهام شرکت ها عمدتاً شامل سرمایه گذاری در شرکت پازو گوی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) به مبلغ ۱۰۰۰ میلیون ریال معادل یک میلیون سهم می باشد.

۷-۳ - سرمایه گذاری در شرکت های وابسته در شرکت اصلی در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کامی ارزش انباشته	بهای تمام شده	تعداد سهام	بهره‌اندازه شده	برداشت شده	فصلیت اصلی	مالکیت	سال سرمایه گذاری	توضیحات
		میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	۲۳,۰۰۰	۶,۲۷۵,۲۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۴۶	۱۳۸۸	شرکت ساختمانی سامان گستران پویا (سهامی خاص)
		۰	۰	۰	۰	۰	۶,۲۷۵,۲۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۲	۱۳۹۴	مستوفی سرمایه گذاری زمین و ساختمان شاهرود - در حال تسویه
		۹۵,۱۵۲	۲۳,۵۸۶	۰	۲۳,۵۸۶	۶,۲۷۵,۲۰۰	۶,۲۷۵,۲۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۲	۱۳۹۴	مستوفی سرمایه گذاری زمین و ساختمان شاهرود - در حال تسویه
		۹۵,۱۵۲	۲۳,۵۸۶	۰	۲۳,۵۸۶	۶,۲۷۵,۲۰۰	۶,۲۷۵,۲۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۲	۱۳۹۴	مستوفی سرمایه گذاری زمین و ساختمان شاهرود - در حال تسویه

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۷-۴-۱ - سرمایه گذاری در شرکت های وابسته، سامان گستران پویا و صندوق زمین و ساختمان، مشمول اعمال روش ارزش ویژه شرح زیر محاسبه گردیده است.

**۷-۴-۱ - شرکت سامان گستران پویا**

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده اول دوره	.	.
۷-۴-۱-۱ - سهم از سود (زیان) شرکت وابسته طی سال	۲۳,۰۰۰	(۱۴,۱۲۴)
۷-۴-۱-۴ - افزایش (کاهش) طی دوره	(۲۳,۰۰۰)	۱۵,۷۵۰
تعدیل معاملات درون گروهی اصلی به وابسته	.	(۱,۶۲۴)
مانده پایان سال	.	(۱,۶۲۴)

۷-۴-۱-۱ - سهم از زیان شناسایی نشده شرکت وابسته ی سامان گستران در روش ارزش ویژه ۸۵,۹۲۸ میلیون ریال می باشد. که در سالهای آتی شناسایی خواهد شد. توضیح آنکه مبلغ ۲۳,۰۰۰ میلیون ریال بابت برگشت زیان های شناسایی شده در سنوات قبل در سال جاری بوده است.

۷-۴-۱-۲ - فعالیت شرکت سامان گستران پویا منحصر به پروژه آبشار می باشد، که در تاریخ تهیه صورت های مالی منتهی به ۹۸/۰۳/۳۱ در حدود ۸۲ درصد تکمیل است. تاریخ تحویل اکثر واحدهای فروخته رفته پروژه مذکور، ۹۷/۳/۳۱ در نظر گرفته شده و حداکثر تا ۳ ماه نیز تاخیر مجاز است. شرکت سامان گستران می بایست به ازای هر سال تاخیر معادل ۱۵ درصد مبلغ پرداختی متقاضی، جریمه پرداخت نماید و از طرفی متقاضیان نیز عمدتاً در زمان های مقرر مبالغ را پرداخت ننموده اند. به نظر هیئت مدیره از این بابت زیان قابل ملاحظه ای، شناسایی نمی شود.

۷-۴-۱-۳ - بهای تمام شده پروژه آبشار مبلغ ۱۲,۹ میلیون ریال به ازای هر متر مربع می باشد، لیکن به موجب قرارداد منعقد با مالک زمین (شریک پروژه) قیمت برآوردی تکمیل هر متر مربع مبلغ ۱۱,۵ میلیون ریال در نظر گرفته شده است که این موضوع بیانگر افزایش قابل توجه هزینه های پروژه نسبت به برآورد اولیه می باشد. مضافاً بدهی های جاری شرکت مبلغ ۱۸۲,۳۴۰ میلیون ریال بیشتر از داراییهای جاری شرکت می باشد و زیان انباشته شرکت در تاریخ ترازنامه حدود ۳۸ برابر سرمایه ثبت شده شرکت است.

۷-۴-۱-۴ - کاهش ۲۳ میلیارد ریال، مربوط به علی الحساب افزایش سرمایه شرکت سامان گستران است که در سال جاری به علت ملغی افزایش سرمایه به حسابهای دریافتی کوتاه مدت منتقل شده است.

**۷-۴-۲ - صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان**

	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده اول سال	۸۷,۷۴۴	۸۵,۸۷۸
افزایش (کاهش) طی سال	(۱۴,۳۷۰)	(۱۶,۸۲۰)
مانده اول سال تعدیل شده	۷۳,۳۷۴	۶۹,۰۵۸
سهم از سود (زیان) شرکت وابسته طی سال	۴۷,۹۰۷	۱۸,۹۹۵
تعدیل معاملات درون گروهی اصلی به وابسته	۱۱,۶۷۷	(۳۰۹)
سود سهام دریافتی طی سال	(۳۸,۷۴۰)	.
مانده پایان سال	۹۴,۲۱۹	۸۷,۷۴۴

۷-۴-۲-۱ - به موجب مصوبه مورخ ۹۷/۶/۲۷ هیئت مدیره صندوق زمین و ساختمان مسکن شمالغرب، فرآیند تصفیه از تاریخ مزبور شروع شده است.

پروژه گزارش







**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۱۱-۱-۳ - مانده فوق مربوط به بدهی شرکت به شهرداری منطقه یک از بابت تغییر کاربری ساختمان دفتر مرکزی از مسکونی به تجاری خدماتی که تسویه گردید.

۱۱-۱-۴ - مانده فوق مربوط به آموزش و پرورش استان زنجان بابت مجتمع آموزشی گلشهر زنجان میباشد.

۱۱-۲ - مانده حساب اشخاص وابسته به قرار زیر است:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۷۲۴	۰	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۲۸۲	۲۸۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۶۵۰	۰	شرکت پارس مسکن آلبرز
۰	۰	شرکت پارس مسکن الوند
۴,۵۴۰	۳,۹۸۹	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن
۶۳۵	۴۴۲	شرکت سامان گستران پویا
۷۵	۰	شرکت پارس مسکن سامان
۷۸۰	۲۰,۰۰۰	شرکت پویا نوین پارس
<b>۸,۶۸۵</b>	<b>۲۴,۷۲۳</b>	

۱۱-۲-۳ - بدهی فوق بابت خرید ۴۲ واحد، از واحدهای سهم صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان می باشد.

۱۱-۳ - مانده حساب سایر اشخاص و شرکتهای به تفکیک زیر است:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۳,۱۱۴	۳۱,۶۱۱	۱۱-۱-۴-۱ سپرده حسن انجام کار پیمانکاران شهرداری منطقه ۴
۳,۵۴۷	۰	۱۱-۱-۴-۲ چواید تقی پور - گروه انبوه سازان مسکن سربین
۲۰,۹۵۲	۶,۶۹۷	۱۱-۱-۴-۳ میریحیی سجادی
۱۴,۸۳۳	۰	۱۱-۱-۴-۴ سایر
۳۹,۴۶۷	۵۷,۹۲۹	
<b>۱۱۱,۹۱۴</b>	<b>۹۶,۳۲۶</b>	

۱۱-۱-۴-۱ - مربوط به ده درصد حسن انجام کار پروژه ها میباشد.

۱۱-۱-۴-۲ - بدهی فوق بابت خرید ۱۶ واحد، از واحدهای پروژه مسکونی مارین پارک از گروه انبوه سازی سربین می باشد.

۱۱-۱-۴-۳ - بابت تسویه بدهی از بابت خرید زمین جمعه مسجد اردبیل میباشد.

۱۱-۱-۴-۴ - عمده بدهی مزبور، مربوط به شرکت پی کاو تیریز به مبلغ ۹,۸۴۶ میلیون ریال و شرکت مجتمع سازه های فضایی به مبلغ ۵,۰۸۲ میلیون ریال و شرکت عمران تکامل تیریز به مبلغ ۴,۹۸۲ میلیون ریال می باشد.

۱۱-۵ - مانده حساب فیما بین با شرکت گروه به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۸,۲۴۵	۷۶,۹۷۵	مانده ابتدای سال
۱۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	دریافت وجه
۰	(۴۹,۱۱۴)	فروش واحد
۱۲,۵۷۱	۱۱,۹۸۴	هزینه های سربار
۰	۰	فروش مواد و مصالح
(۴۴,۰۰۰)	(۱۰,۰۰۰)	پرداخت بدهی
۰	(۴۰,۰۰۰)	اسناد پرداختی
۵,۱۵۹	۵,۲۰۱	سایر
<b>۷۶,۹۷۵</b>	<b>۲۵,۵۴۸</b>	

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۱۱-۱۶ طبق برگ‌های تشخیص مالیات تکلیفی سالهای مالی ۹۴ و ۹۵ جمعا مبلغ ۱۸ میلیارد ریال توسط مقامات مالیاتی مطالبه شده و شرکت عطف به بخشنامه ۲۱۷۱۲ مورخ ۸۹/۰۲/۱۳ نهاد ریاست جمهوری مبنی بر معافیت مالیاتی پروژه‌های مسکن مهر جهت برگ‌های تشخیص مالیاتی اعتراض نموده است.

۱۱-۱۷ مانده فوق مربوط به قسمتی از هزینه تنجیر کاربری و صدور پایانکار پروژه ساختمان پزشکان امید زنجان می باشد.

۱۱-۱۸ مانده فوق عمدتاً شامل ۹.۸۹۶ میلیون ریال واریزی نامشخص، ۷۹۰ میلیون ریال مالیات ارزش افزوده میباشد.

**۱۱-۱۹ پرداختنی های بلند مدت :**

سرسید اسناد پرداختنی بلند مدت در تاریخ ترازنامه بشرح زیر است:

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
	۶,۰۰۰	۱۰,۹۵۲
	۶,۰۰۰	۱۰,۹۵۲

سایر اشخاص:

آموزش و پرورش استان زنجان

شهرداری منطقه ۱

۱۱-۱۹-۱ مانده فوق مربوط به آموزش و پرورش استان زنجان بابت مجتمع آموزشی گلشهر زنجان میباشد.



پایه وزارت اقتصاد و امور مالیاتی

تاریخ

مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۹

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب سلطنتی (عام)

بازرسی قضایی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

۱۲ - مالیات پرداختی

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۲۵,۵۳۳	۱۵,۸۲۵
۴,۵۵۵	۵,۸۴۹
(۱۲,۵۵۳)	(۴,۰۹۷)
۱۵,۸۲۵	۱۷,۵۰۴
(۱۵,۸۲۵)	(۱۸,۲۸۱)

مانده اول دوره  
ذخیره مالیات عملکرد و سال  
پرداختی طی سال  
پیش پرداخت مالیاتی

خلاصه وضعیت مالیات پرداختی به شرح زیر است :

نمود تشخیص	مانده پرداختی	مانده ذخیره	پرداختی	قطعی	تشخیصی	الزامی	درآمد مشمول مالیات	سود (زیان) ابرازی	مستثنی به
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	مالیات	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۸,۳۹۸	۸,۳۹۸	۲,۱۹۵	۲,۱۹۵	۰	۱۳,۸۸۰	۵,۲۳۹	۳۶,۲۸۵	۲۱۴,۳۹۹	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۳۰۳	۱۵,۴۷۷	۱۰۴,۳۱۶	۱۳۹۵/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی	رسیدگی به دفاتر - قطعی
۲,۸۱۷	۲,۸۱۷	۰	۰	۰	۰	۲,۸۱۷	۰	(۳۶,۳۵۴)	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله
۴,۶۱۹	۴,۶۱۹	۰	۰	۰	۰	۴,۶۱۹	۰	۶۲,۷۱۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله	رسیدگی تکمله
۰	۵,۲۶۴	۰	۰	۰	۰	۵,۲۶۴	۰	۱۹,۱۲۳	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۱۵,۸۲۵	۱۵,۸۲۵	۱۸,۲۸۱	۱۸,۲۸۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
(۱۵,۸۲۵)	(۱۵,۸۲۵)	(۱۸,۲۸۱)	(۱۸,۲۸۱)	۰	۰	۰	۰	۰	۰

پیش پرداخت های مالیاتی

۱۳۰۱ - مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از سال منتهی به ۹۴/۰۶/۳۱ و تسویه شده است.

۱۳۰۲ - برای سال منتهی به ۹۴ بر برگ تشخیص صادر و شرکت به آن اعتراض نموده است.

۱۳۰۳ - برای سال مالی منتهی به ۹۵ و ۹۶ برگ قطعی صادر و علاوه بر تسویه است با توجه به اینکه مانده پیش پرداختهای مالیاتی در سنوات آتی قابل استعانه خواهد بود.

۱۳۰۴ - با توجه به انتقال اسناد مالکیت واحدهای پروژه آسمان، ایک، انزان طی دوره مورد گزارش جهت اخذ قضا حلس مالیاتی مبلغ ۵,۱۳۷ میلیون ریال به صورت نقدی به حساب سازمان امور مالیاتی واریز گردیده است.



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

**۱۳ - سود سهام پرداختی**

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	سود سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱
۸۸۸	۸۸۸	سود سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱
۱۱۱,۰۰۷	۱۱۱,۰۰۷	سود سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
۳۱,۳۸۱	۳۱,۳۸۱	سود سهام دوره مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱
۵۶,۹۱۸	۵۶,۹۱۸	سود سهام دوره مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	۲۱,۹۴۹	
<b>۲۰۰,۱۹۳</b>	<b>۲۳۲,۱۴۲</b>	

۱۳-۱ مبلغ ۲۱۳,۲۷۳ میلیون ریال مربوط به سود سهام شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) واز مبلغ ۲۲۶۹۷ میلیون ریال سود سهام سایر سهامداران مبلغ ۹۲۳ میلیون ریال مربوط به شرکت پویا نوین پارس و ۲ میلیون ریال مربوط به شرکت پارس مسکن سامان می باشد.

**۱۴ - تسهیلات مالی**

خلاصه وضعیت تسهیلات مالی دریافتی به تفکیک بشرح زیر است :

نام بانک	موضوع تسهیلات - وثیقه	سررسید	اصل تسهیلات	نرخ سود	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
مسکن	پروژه پونک زنجان	۱۳۹۷/۰۹/۱۸	۱۲۹,۶۰۰	۰/۱۱	۰	۹,۱۷۱
مسکن	پروژه پزشکان اردبیل	۱۴۰۰/۰۳/۰۶	۱۶,۸۲۱	۰/۱۸	۱۲,۷۱۶	۲۰,۰۹۹
مسکن	پروژه پزشکان زنجان	۱۴۰۰/۱۰/۰۵	۳۱,۳۳۱	۰/۲۶	۳۰,۴۸۷	۳۵,۳۲۲
مسکن	پروژه مروارید اردبیل	۱۳۹۸/۰۲/۲۵	۲۸,۰۰۰	۰/۲۲	۲۹,۲۹۱	۵۲,۲۲۶
مسکن	پروژه الماس خاوران	۱۳۹۸/۰۸/۰۱	۷۰,۰۰۰	۰/۱۸	۱۰۱,۰۶۹	۷۱,۰۶۹
کارافرین	سرمایه در گردش	۱۳۹۸/۰۹/۲۲	۹۲,۳۳۴	۰/۱۸	۹۷,۵۳۴	۹۴,۱۱۲
سینا	سرمایه در گردش	۱۳۹۸/۰۸/۲۲	۵۰,۰۰۰	۰/۱۸	۵۲,۳۴۴	۵۲,۳۴۴
صادرات	خرید دین	۱۳۹۸/۱۲/۲۶	۶۲,۱۳۷	۰/۱۸	۶۷,۰۷۲	۵۶,۵۹۳
شهر	خرید دین	۱۳۹۸/۰۴/۲۵	۲۸,۰۰۰	۰/۱۸	۰	۲۸,۰۰۰
					<b>۴۱۰,۴۳۶</b>	<b>۴۱۸,۸۳۶</b>
	سپرده بانکی تهاثر با حسابهای دریافتی				(۷۱,۴۲۷)	(۵۰,۵۳۸)
	خرید دین تهاثر با اسناد دریافتی				(۶۳,۷۰۴)	(۸۴,۵۹۳)
	سود و کارمزد سنوات آتی				(۲۲,۹۶۰)	(۵۱,۰۷۳)
	حصه بلند مدت				(۳۰,۱۸۴)	(۱۰,۹۰۴)
	حصه جاری				<b>۲۳۲,۱۶۱</b>	<b>۲۲۱,۷۲۷</b>

**۱۵ - پیش دریافتها**

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
اشخاص وابسته:	میلیون ریال	میلیون ریال	
ارایه خدمات (پیمانکاری نوگس رشديه)	۱۱۳	۱۴,۲۴۸	۱۵-۲
سایر اشخاص:			
ارایه خدمات (پیمانکاری مامور سرا)	۲۷,۰۶۲	۰	
فروش واحدها	۲۲۹,۳۰۰	۲۰,۱۰۹	۱۵-۱
	<b>۳۵۶,۴۷۵</b>	<b>۳۴,۳۵۷</b>	
	(۸۸,۵۴۹)	۰	
	(۱۲۲,۰۵۷)	(۲۷,۳۸۸)	
	(۹۳,۱۳۹)	۰	
	<b>۵۱,۷۳۰</b>	<b>۶,۹۶۹</b>	

پیش دریافت به طرفیت اسناد دریافتی تجاری کوتاه مدت  
پیش دریافت به طرفیت حسابهای دریافتی تجاری کوتاه مدت  
پیش دریافت به طرفیت اسناد دریافتی تجاری بلند مدت

پویا نوین پارس

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۹/۱۹

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۱۵-۱. مانده حساب فوق مربوط به پیش دریافت درآمد سنوات آتی پروژه های شرکت می باشد که در پایان دوره مالی به نسبت پیشرفت فیزیکی پروژه به حساب درآمد منتقل گردیده است. که مربوط به پروژه های الماس خاوران، ارغوان، بهزنگان امید زنگان و مروارید اردبیل میباشد.

۱۵-۲. مانده حساب صندوق زمین و ساختمان مربوط به پیش دریافت قرارداد پیمانکاری پروژه نرگس رشديه می باشد که تا تاریخ تهیه گزارش بخشی از آن طی صورت وضعیتهای تایید شده مستهلک گردیده است.

**۱۶ - ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان**

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۸,۰۶۶	۲۱,۹۷۴	مانده ابتدای دوره
(۱,۵۹۳)	(۱,۷۸۸)	پرداخت شده طی دوره
۵,۵۰۱	۸,۸۵۴	ذخیره تامین شده
<b>۲۱,۹۷۴</b>	<b>۲۹,۰۴۰</b>	

**۱۷ - سرمایه**

سرمایه شرکت اصلی متشکل از ۹۰۰۰۰۰۰۰۰ سهم ۱۰۰۰۰ ریالی می باشد و ترکیب سهامداران به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۷۵	۶۷۲,۳۸۶,۵۶۲	۷۳	۶۵۵,۰۹۱,۷۱۵	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۲	۱۶,۸۰۰,۰۰۰	۲	۱۷,۰۹۹,۹۹۹	مجید عهدی
۱	۱۳,۳۰۰,۰۰۰	۱	۱۳,۳۰۰,۰۰۰	شرکت گروه توسعه مالی مهر اینگان (سهامی عام)
۰	۰	۱	۷,۰۰۳,۵۴۳	شرکت آینده سازان اقتصاد ایرانیان (سهامی خاص)
۰	۰	۱	۶,۷۱۱,۶۲۶	زهرا قربان گل
۱	۵,۴۸۱,۴۶۳	۱	۶,۳۷۷,۳۰۱	اکبر صادقی قهجاورستانی
۰	۰	۱	۵,۶۱۹,۸۳۹	شاپور سائیلی
۰/۲	۲,۳۰۷,۲۸۴	۰/۴	۳,۶۸۲,۲۸۴	مجید صادقی قهجاورستانی
۰/۳	۲,۹۶۶,۵۰۱	۰/۲	۱,۸۱۰,۸۹۲	صندوق سرمایه گذاری سپهر اول کارگزاری بانک صادرات
۲۱	۱۸۵,۸۵۸,۱۸۹	۲۰	۱۸۳,۲۰۲,۸۰۱	سایر سهامداران
<b>۱۰۰</b>	<b>۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>۱۰۰</b>	<b>۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰</b>	

**۱۸ - اندوخته قانونی**

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ پنج درصد از سود خالص به اندوخته قانونی منتقل می شود. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه، 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.

پورتال گزارش

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۹/۱۹

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

۱۹ - درآمد های عملیاتی

یادداشت	مجموعه		اصلی	
	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
درآمد واحدهای تکمیل شده	۱۴۸,۲۷۲	۱۸۵,۸۱۱	۱۴۸,۲۷۲	۱۹۰,۴۱۰
درآمد ساخت املاک	۳۰۵,۸۸۸	۳۴۴,۱۶۶	۳۴۴,۱۶۶	۳۴۹,۳۹۳
درآمد فعالیت‌های پیمانکاری	۷۲,۶۳۹	۳۷,۳۰۹	۳۷,۳۰۹	۶۹,۰۹۱
درآمد فعالیت‌های مباشرتی	-	۱۱,۰۹۱	-	۱۱,۰۹۱
فروش اراضی	۴۷,۵۷۸	۲۰۶,۲۷۰	۲۰۶,۲۷۰	۲۰۶,۲۷۰
	<b>۵۷۴,۳۷۶</b>	<b>۷۸۴,۶۴۷</b>	<b>۷۸۴,۶۴۷</b>	<b>۸۲۶,۲۵۵</b>

۱۹-۱ - درآمدهای عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص به شرح زیر می باشد:

شرکت اصلی اشخاص وابسته:	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
صندوق زمین و ساختمان	۵۷,۵۲۶	۱۰	۶۹,۰۹۱	۹
گروه سرمایه گذاری مسکن	۱۷,۲۷۷	۳	-	-
سرمایه گذاری مسکن البرز	۴,۷۸۶	۱	-	-
شرکت سامان گستران پویا	-	-	-	-
سایر اشخاص و شرکتهای:				
اداره ساختمان بانک مسکن	-	۰	۱۱,۰۹۱	۱
مهندسین مشاور سازه پایدار صبا	۳۲,۵۲۲	۶	-	-
خریداران واحدهای آپیک	-	۰	۱۸,۴۶۵	۲
خریداران واحدهای الماس خاوران	۴۰,۵۹۹	۷	۱۰۴,۲۴۶	۱۳
خریداران واحدهای افرا ۲	-	۰	۲۶,۳۶۹	۴
خریداران اراضی	۴۷,۵۷۸	۸	۲۰۶,۲۷۰	۲۴
خریداران واحدهای یونک زنجان	-	۰	۱۴۹,۵۴۹	۱۸
خریداران واحدهای مارین پارک	۱۸,۴۶۵	۳	۴۹,۴۳۰	۶
خریداران مسکونی نرگس	۱۰۹,۳۸۹	۱۸	۶۱,۷۱۸	۷
خریداران تجاری آسمان	۱۹,۰۸۷	۳	۱۴,۴۳۹	۲
خریداران واحدهای پزشکان اردبیل	۸,۲۱۸	۱	۳۱,۰۵۶	۴
خریداران واحدهای مروارید اردبیل	۲۵,۱۹۳	۴	۱۴,۳۹۳	۲
خریداران واحدهای مهدیه اردبیل	۳۹,۲۵۵	۷	۱۲,۳۰۲	۱
خریداران واحدهای فاز ۴ گلشهر	۱,۳۳۱	۰	۲۶,۴۷۴	۳
خریداران پزشکان زنجان	۱۳۵,۸۳۶	۲۱	-	-
خریداران واحدهای ارفعوان	۴۴,۲۲۴	۷	-	-
	<b>۵۱۲,۶۹۵</b>	<b>۸۷</b>	<b>۷۲۵,۸۰۲</b>	<b>۸۸</b>
	<b>۵۷۴,۳۷۶</b>	<b>۱۰۰</b>	<b>۸۲۶,۲۵۵</b>	<b>۱۰۰</b>
شرکت اصلی اشخاص وابسته:				
سامان گستران پویا	-	-	(۹,۸۲۶)	-
صندوق زمین و ساختمان	(۱۸,۴۰۸)	-	(۳۱,۷۸۲)	-
	(۱۸,۴۰۸)	۰	(۴۱,۶۰۸)	۰
مجموعه	<b>۵۷۴,۳۷۶</b>	<b>۱۰۰</b>	<b>۷۸۴,۶۴۷</b>	<b>۱۰۰</b>



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

نادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

فروش رفته

۱-۱۹- مترآز قابل فروش و فروش رفته :

باقیمانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	طی دوره	قابل فروش ابتدای دوره پروژه	قابل فروش کل پروژه	
متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع	
۱,۷۵۸	۲,۰۹۹	۳,۸۵۷	۲۸۵۷	پزشکان زنجان - مطب
-	۱۸۴	۱۸۴	۱۰,۴۴۹	پزشکان اردبیل
۱۱۲	۵۱۸	۶۳۰	۴۶۶۳	مروارید - مسکونی
-	۷۳	۷۳	۴۸۶	مروارید - تجاری
-	۱۵۳	۱۵۳	۲۷۴	مهدیه - تجاری
۵۲	۱۵۲	۲۰۴	۵۸۵	مهدیه - خدماتی
۱۲,۱۷۶	-	۱۲,۱۷۶	۱۲,۱۷۶	بازار میل اردبیل - تجاری
۵۴۷	-	۵۴۷	۵۴۷	ساختمان اداری پروژه آذران
۱۴۶	-	۱۴۶	۱۸۲۱	پروژه افرا رشديه
۱,۸۷۳	-	۱,۸۷۳	۲۶۳۸	پارکینگهای زنجان
۹۸۲	-	۹۸۲	۱۵۵۲	تجاری و خدماتی گلشهر
-	۵۳۸	۵۳۸	۲۰۳۷	مسکونی مارین پارک
۱۶۵	۳,۴۸۳	۳,۶۴۸	۳۶۴۸	مسکونی ترکس رشديه
-۶	۴۸۲	۴۷۶	۹۲۸	تجاری آسمان
۷,۱۰۴	-	۷,۱۰۴	۷۱۰۴	مسکونی عتیق اردبیل
۱۰,۳۹۹	۴۱۷۳	۱۴۵۷۲	۱۴۵۷۲	مسکونی ارغوان رشديه
۶,۸۱۲	-	۶,۸۱۲	۶,۸۱۲	مسکونی اسکان
۱۰۴	۷۴	۱۷۸	۵۳۳۴	فاز ۴ گلشهر
۸۲	-	۸۲	۲۴۲۶۱	مسکونی مهر پونک

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غربی (سهامی عام)

ماده ۱۳۹ قانون تجاری، صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ تیر ماه ۱۳۹۸

۱۹- درآمد حاصل از فروش واسه های ساختمانی واحدهای آماده فروش شرکت به قرار زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۷				سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۸			
سود (زیان) عملیاتی	بهای تمام شده	مبلغ فروش	متراژ	سود (زیان) عملیاتی	بهای تمام شده	مبلغ فروش	متراژ
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	م <sup>۲</sup>	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	م <sup>۲</sup>
۱,۱۵۸	(۷۷,۳۰۷)	۱۸,۴۴۵	۶۱	۱,۵۰۵	(۱۰۷,۸۸۴)	۱۰۹,۳۸۹	۳۳۸۳
۱۵۶	(۱,۵۵۲)	۱,۷۱۸	۴۶	۲,۵۵۳	(۱۲,۸۱۷)	۱۸,۳۶۵	۵۳۸
۷۵۳	(۲,۵۳۸)	۸,۷۸۰	۳۹	۱۱,۰۸۷	*	۱۹,۰۸۷	۶۸۲
۲۷۷	(۳۵,۹۱۳)	۲۶,۳۶۹	۱-۹۱	(۳۳۱)	(۱,۷۶۲)	۱,۳۳۱	۷۴
*	*	*	*	۱۵۰۵	(۱۰۷,۸۸۴)	۱۰۹,۳۸۹	۳۳۸۳
۸۸۸	(۵۰,۹۰۰)	۶۱,۷۱۸	۲۲۷	۲,۵۵۳	(۱۲,۸۱۷)	۱۸,۳۶۵	۵۳۸
۷,۳۸۰	(۴۲,۳۰۰)	۲۹,۳۳۰	۱۴۹۵	۱۱,۰۸۷	*	۱۹,۰۸۷	۶۸۲
۱۲,۳۳۹	*	۱۴,۴۳۹	۵۱۷	۱۱,۰۸۷	*	۱۹,۰۸۷	۶۸۲
۷۵,۰۸۱	(۲۵,۳۳۹)	۱۰,۰۶۰	۵۳۶	۳۳,۸۱۴	(۱۲۴,۴۵۸)	۱۴۸,۳۷۲	۴۷۷
(۷۷)	۷۱۹	(۲۹)	-۲۶	*	*	*	*
(۳۳۶)	۳,۳۶۳	(۳,۸۰۹)	-۳۹	*	*	*	*
(۴۸۸)	۴,۸۸۱	(۴,۵۹۹)	-۸۵	۳۳,۸۱۴	(۱۲۴,۴۵۸)	۱۴۸,۳۷۲	۴۷۷
۴۶,۵۶۲	(۱۹۱,۳۳۸)	۱۸۵,۸۱۱	۵۳۱	۳۳,۸۱۴	(۱۲۴,۴۵۸)	۱۴۸,۳۷۲	۴۷۷

\*بیانات درآمد حاصل از ساخت املاک شرکت به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۷				سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۸			
سود و زیان عملیاتی	بهای تمام شده جاری	بهای تمام شده انباشته	درآمد انباشته	سود و زیان عملیاتی	بهای تمام شده جاری	بهای تمام شده انباشته	درآمد انباشته
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴,۷۵۶	۲۵,۸۳۲	۳۳۸,۲۷۲	۲۷۴,۱۱۵	۲۸۲,۶۵۹	۲۰,۵۹۹	۷۳۴,۳۵۸	۷۳۴,۳۵۸
۳۳,۷۵۴	۷۲,۳۳۰	*	۱۰۵,۰۸۴	*	۲۰,۷۹۰	۲۰,۷۹۰	۲۰,۷۹۰
۱۸,۰۴۸	۷,۴۹۲	*	۲۵,۵۳۹	۲۴۲,۳۲۶	۲۰,۷۹۰	۲۴۲,۳۲۶	۲۴۲,۳۲۶
(۱۱,۳۳۹)	۱۸,۳۶۶	۳۳۲,۰۵۴	۸,۳۱۸	۲۳۶,۵۵۶	۲۹۲,۱۹۳	۱,۰۳۳۹	۱,۰۳۳۹
(۱۳,۶۴۱)	۲۹,۴۲۶	۸۲,۳۸۸	۱۵,۶۳۳	۱۱,۱۵۰۹	۱۴۰,۷۹۱	۴۶۴۳	۴۶۴۳
(۱۵۰)	۹,۷۳۰	۲۴,۰۹۳	۴۳,۸۱۴	۵۸,۰۶۳	۵۲,۵۳۳	۴۸۶	۴۸۶
۶,۵۶۲	۲۵,۳۳۱	۱۴,۶۴۶	۳۸,۸۷۷	۶۱,۳۳۹	۶۷,۳۱۷	۷۷۴	۷۷۴
۲,۰۰۵	۵,۳۳۶	۹,۷۳۷	۱۵,۰۷۳	۲۴,۵۵۴	۲۵,۳۳۸	۵۸۵	۵۸۵
۱۹,۳۳۸	۲۲,۶۵۳	*	۲۴,۶۵۳	۶۲,۰۰۱	۷۳۸,۶۰۰	۱۳۵۷۳	۱۳۵۷۳
۵۸,۶۵۲	۲۲۷,۴۳۵	۷۰۷,۱۷۰	۴۵۴,۶۰۵	۸۱۳,۱۳۴	۲,۰۵۱,۰۱۳	۵۱,۴۷۳	۶۹۷

- نام پروژه
- مسکنی الماس خاوران
  - پرشکانه زینان - حلب
  - پرشکانه زینان - تجاری
  - پوشکانه آر دیل
  - مروارید - مسکنی
  - مروارید - تجاری
  - مهدیه - تجاری
  - مهدیه - خدماتی
  - مسکنی آرغوان رشده
  - شرکت اصلی



شرکت سرمایه گذاری مسکن شائغر ب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

۲۱ - هزینه های فروش ، اداری و عمومی

پادداشت	مجموعه		اصلي	
	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
هزینه حقوق و مزایا	۲۲,۲۸۹	۵۸,۰۶۹	۲۲,۲۸۹	۵۸,۰۶۹
هزینه خدمات قراردادی	۷,۳۵۵	۲,۶۲۴	۷,۳۵۵	۲,۶۲۴
هزینه استهلاک	۳,۲۵۶	۳,۷۵۲	۳,۲۵۶	۳,۷۵۲
هزینه تعمیر و نگهداری	۷۲۶	۹۰۷	۷۲۶	۹۰۷
هزینه خدمات بانکی	۱,۸۵۵	۱,۶۶۱	۱,۸۵۵	۱,۶۶۱
هزینه نگهداری واحدهای واگذار نشده	.	۳۸۸	.	۳۸۸
سایر هزینه ها	۱۲,۶۰۲	۱۰,۸۴۹	۱۲,۶۰۲	۱۰,۸۴۹
تسهیم به پروژه ها	(۳۹,۶۸۲)	(۳۸,۲۱۴)	(۳۹,۶۸۲)	(۳۸,۲۱۴)
	۵۸,۵۰۱	۴۰,۰۲۶	۵۸,۵۰۱	۴۰,۰۲۶

۲۱-۱ علت افزایش هزینه حقوق و مزایا مربوط به افزایش سطح دستمزدها بر اساس مصوبه شورایعالی کار می باشد.

۲۱-۲ این سرفصل عمدتاً شامل ۳,۸۰۸ میلیون ریال هزینه های حسابرسي، ۴۶۹ میلیون ریال هزینه پشتیبانی و نگهداری نرم افزار، ۱۰۸ میلیون ریال هزینه آبدارخانه ، ۵۸۷ میلیون ریال هزینه آب و برق و گاز و تلفن ، ومبلغ ۶,۸۵۵ میلیون ریال مربوط به سایر هزینه های عملیاتی می باشد.

۲۲ - هزینه های مالی

سود تسهیلات دریافتی از بانک انتقال به مخارج ساخت املاک	مجموعه		اصلي	
	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
۶۲,۷۰۸	۳۹,۷۲۰	۶۲,۷۰۸	۳۹,۷۲۰	
(۲۴,۴۵۴)	(۲,۸۸۶)	(۲۴,۴۵۴)	(۲,۸۸۶)	
۳۹,۲۵۴	۳۶,۸۳۴	۳۹,۲۵۴	۳۶,۸۳۴	

۲۳ - سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سود سهام سرمایه گذاری بلند مدت درآمد فروش سرمایه گذاری بلند مدت تزیل اسناد سود حاصل از سپرده های سرمایه گذاری حق الزحمه کارگزاری فروش درآمد دیرکرد اقساط مشتریان جریمه مالیات تکلیفی و غیره درآمد برگشت ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاری بلند مدت سایر	مجموعه		اصلي	
	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
۲۱,۷۹۸	۸,۴۴۷	۲۸,۷۴۰	۸,۴۴۷	
۵,۲۱۸	.	۱۴,۶۰۱	.	
۱۰۶	۲,۲۴۷	۵,۲۱۸	۲,۲۴۷	
۷,۰۳۷	۲۸۳	۱۰۶	۲۸۳	
(۴۸۷)	.	۱۰,۳۴۹	.	
(۱۱,۳۴۵)	۷,۷۱۲	(۴۸۷)	۷,۷۱۲	
.	.	(۱۱,۳۴۵)	.	
.	(۷,۰۰۰)	۷,۰۰۰	(۷,۰۰۰)	
۱۷۰	۳۵۸	۱۷۰	۳۵۸	
۲۲,۵۹۹	۱۲,۰۴۷	۶۴,۴۵۴	۱۲,۰۴۷	

پيوست گزارش

تاریخ ۱۹/۹/۹۹

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

۲۴ - سود (زیان) پایه هر سهم

اصلی		مجموعه		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۹۷/۰۶/۳۱	۹۸/۰۶/۳۱	۹۷/۰۶/۳۱	۹۸/۰۶/۳۱	
ریال	ریال	ریال	ریال	سود (زیان) عملیاتی
۸۷,۴۹۸	۴۶۶	۹۰,۲۷۲	۸۶,۳۴۲	اثر مالیاتی
(۹,۰۶۶)	۲,۰۵۵	(۹,۰۶۶)	۲,۰۵۵	خالص سود (زیان) عملیاتی
۷۸,۴۳۲	۲,۵۲۱	۸۱,۲۰۶	۸۸,۴۱۷	میانگین موزون تعداد سهام عادی
۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	سود (زیان) عملیاتی هر سهم
۸۷	۳	۹۰	۹۸	سود (زیان) غیر عملیاتی
(۳۴,۷۸۷)	۲۵,۲۰۰	(۳۴,۷۸۷)	(۱۶,۶۵۵)	اثر مالیاتی
۴,۴۴۷	(۸,۵۹۸)	۴,۴۴۷	(۸,۵۹۸)	خالص سود (زیان) غیر عملیاتی
(۲۰,۳۴۰)	۱۶۶۰۲	(۲۰,۳۴۰)	(۲۵,۲۵۴)	میانگین موزون تعداد سهام عادی
۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم
(۲۳)	۱۸	(۲۳)	(۲۸)	سود (زیان) هر سهم
۶۴	۲۱	۶۸	۷۰	

۲۵ - صورت تطبیق سود (زیان) عملیاتی

اصلی		مجموعه		
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۷,۴۹۸	۴۶۶	۸۵,۴۰۲	۱۵,۴۵۵	سود (زیان) عملیاتی
۴,۷۲۶	۴,۳۳۰	۴,۷۲۶	۴,۳۳۰	هزینه استهلاک
۳,۹۰۸	۷,۰۶۶	۳,۹۰۸	۷,۰۶۶	خالص افزایش (کاهش) در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
(۷,۲۱۹)	(۱۵۸,۹۸۱)	(۷,۲۱۹)	(۱۵۸,۹۸۱)	کاهش (افزایش) حسابها و اسناد دریافتی عملیاتی
۱۸۵,۷۵۱	(۸۴۷,۴۰۷)	۱۸۵,۷۵۱	(۸۴۷,۴۰۷)	کاهش (افزایش) مواد، مخارج ساخت و واحدهای تکمیل شده
(۳۸۶)	(۲۵,۲۹۳)	(۳۸۶)	(۲۵,۲۹۳)	کاهش (افزایش) پیش پرداختها
(۵۱,۳۶۸)	۴۹۵,۷۲۵	(۵۱,۳۶۸)	۴۹۵,۷۲۵	کاهش (افزایش) زمین نگهداری شده برای ساخت
۶۱,۴۲۲	۴۱۹,۷۸۶	۶۱,۴۲۲	۴۱۹,۷۸۶	افزایش (کاهش) حسابها و اسناد پرداختی عملیاتی
(۱۴۷,۶۶۴)	۴۴,۷۶۲	(۱۴۷,۶۶۴)	۴۴,۷۶۲	افزایش (کاهش) پیش دریافتیهای عملیاتی
(۶,۶۴۲)	۴,۰۰۷	(۴,۵۴۷)	(۱۰,۹۸۳)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۳۰,۰۲۶	(۵۵,۵۳۹)	۱۳۰,۰۲۶	(۵۵,۵۳۹)	

تایید شده است  
رئیس هیئت مدیره  
مهر و امضاء



**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

**۲۶ - مبادلات غیر نقدی**

مبادلات غیر نقدی عمده طی سال به شرح زیر است:

اصلی		مجموعه	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۵۵,۱۴۵	۴۲۸,۹۷۵	۱۵۵,۱۴۵	۴۲۸,۹۷۵
۲۳,۰۰۰	.	۲۳,۰۰۰	.
۱۷۸,۱۴۵	۴۲۸,۹۷۵	۱۷۸,۱۴۵	۴۲۸,۹۷۵

واگذاری واحد در قبال بدهی

سرمایه گذاری در در قبال منابع غیرنقدی

**۲۷ - تعهدات و بدهیهای احتمالی**

در تاریخ ترازنامه شرکت فاقد بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۲ و تعهدات سرمایه ای بوده است.

**۲۸ - رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه**

در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تایید صورتهای مالی رویداد با اهمیتی که مستلزم افشاء در صورتهای مالی باشد، به وقوع نپیوسته است.

پروست گزارش

شماره ۱۶ / ۹ / ۱۳۹۸



شرکت سرمایه گذاری مسکن، پیمانکار (حسابی عام)  
 تالیفات حسابی توضیحی صورت های مالی  
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

۳۰ - گزارشگری بر حسب قسمتهای مختلف  
 اطلاعات مربوط به قسمتهای جزئیاتی شرکت به شرح زیر است :

اصلی	سایر		ارزین		زخمیان		تبریز		میلون ریال	توضیحات
	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	
۸۷۴,۳۵۵	۵۷۲,۷۸۴	۱۱۰,۰۹۱	۶۹۱,۱۱۳	۷۲,۶۶۶	۱۷۹,۳۰۰	۱۳۱,۹۵۳	۵۶۶,۵۶۰	۳۵۸,۱۶۵	۳۵۸,۱۶۵	درآمد ساخت املاک و خدمات ارائه شده
۱۲۷,۵۳۴	۵۸,۹۶۷	۱,۲۲۶	(۹,۳۹۱)	۲,۹۹۴	(۵۵,۷۸۴)	۳۰,۹۳۴	۱۰۰,۴۷۴	۲۵,۰۴۹	۲۵,۰۴۹	نتیجه عملیات قسمت
(۴۰,۰۳۶)	(۵۸,۵۰۱)									موزینه های مشترک تخصیص نیافته
۸۷۴,۳۵۸	۴۶۶									سود عملیاتی
سایر اطلاعات :										
۱,۸۱۷,۵۳۷	۱,۹۰۰,۴۶۳	۱,۳۷۸,۲۲۹	۱,۴۶۰,۸۷	۷۵,۷۳۹	۲۳۳,۳۲۹	۶۰,۲۹۳	۱,۵۵۳,۳۷۶	۱,۳۳۴,۲۳۰		داراییهای قسمت
۸۷۹,۲۰۸	۹۳۱,۷۱۲			۶۹,۳۶۵	۱۳,۳۶۸	۵۲,۳۷۳	۴۳,۳۹۸	۷۰,۷۰۴۱	۸۷۴,۹۱۷	بدهیهای قسمت
				۳۹		۱۳۸	۳۳	۲۵۳	۹,۴۰۴	مبالغ سرمایه ای
				۱۳۴	۲۷۸	۱,۹۴۳	۵۶۰	۲,۳۵۱	۴,۱۱۲	استهلاک
				۶۳۴	۳۳۹	۸۳۲	۱۰,۰۳۹	۲۰,۷۲	۵۸,۴۳	سایر موزینه های غیر نقدی باستانی استهلاک

پایان صورت گزارشگری  
 تاریخ: ۱۳۹۸/۰۹/۱۹  
 مدیر مالی

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸**

**۳۰-۱- قسمتهای جغرافیایی**

عملیات شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب از نظر محدوده جغرافیایی در استانهای آذربایجانشرقی، آذربایجانغربی، زنجان، اردبیل و تهران (به واسطه شرکت سامان گستران) در حال انجام میباشد. اطلاعات مالی جدول صفحه قبل مربوط به عملکرد هر یک از بخشهای جغرافیایی در سال مالی مورد گزارش میباشد.

**۳۰-۲- درآمد ساخت املاک و خدمات ارائه شده**

درآمد اصلی حاصل از واگذاری واحدها و خدمات ارائه شده به تکنیک نوع عملیات به شرح زیر می باشد:

میلیون ریال		
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۹۰,۴۱۰	۱۴۸,۲۷۲	درآمد واحدهای تکمیل شده
۳۴۹,۳۹۳	۳۰۵,۸۸۸	درآمد ساخت املاک
۶۹,۰۹۱	۹۱,۰۴۷	درآمد فعالیتهای پیمانکاری
۱۱,۰۹۱	۰	درآمد فعالیتهای مباشرتی
۲۰۶,۲۷۰	۴۷,۵۷۸	فروش اراضی
<b>۸۲۶,۲۵۴</b>	<b>۵۹۲,۷۸۴</b>	

**۳۰-۳- دارائیهها و بدهیهای قسمت**

دارائیههای هر قسمت شامل تمام دارائیههای عملیاتی استفاده شده توسط قسمت است که عمدتاً وجه نقد، مطالبات، موجودی مواد و کالا و دارائیههای ثابت مشهود (پس از کسر اقلام کاهنده مربوط) را در بر میگیرد. بدهیهای قسمت شامل تمام بدهیهای عملیاتی است و به طور عمده در برگیرنده حسابها و اسناد پرداختنی، پیش دریافتها و سایر اقلام پرداختنی است. بدهیهای قسمت، مالیات بر درآمد را در بر نمی گیرد.

**۳۱- وضعیت ارزی**

شرکت فاقد دارائیهها و بدهیهای پولی ارزی در پایان سال مالی می باشد.