

**گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی**  
**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب ( سهامی عام )**  
**به انضمام صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی آن**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱**

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب ( سهامی عام )

فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
(۱) الی (۵)	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۱ الی ۲۷	صورت‌های مالی و یادداشتهای توضیحی



وزارت امور اقتصادی و دارائی

سازمان حسابرسی

**گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی**

**به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام**

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

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

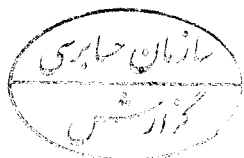
۱- صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب ( سهامی عام ) شامل ترازنامه به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۶ توسط این سازمان ، حسابرسی شده است .

**مسئولیت هیات مدیره در قبال صورتهای مالی**

۲- مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری ، با هیات 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 حسابرسی و بازرسی قانونی**

۳- مسئولیت این سازمان ، اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده بر اساس 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 در باره مبالغ و دیگر اطلاعات افشاء 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 اظهار نظر نسبت به اثر بخشی کنترلهای 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 هیات مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است .  
این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده ، برای اظهار نظر مشروط 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 شمالغرب (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱ 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 .

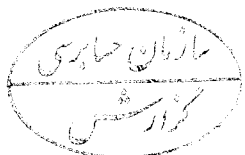
#### سایر بند های توضیحی

۵- صورتهای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰ شرکت ، توسط موسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و در گزارش مورخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰ اظهار نظر مقبول ارائه شده است .

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

##### گزارش در مورد سایر وظایف بازرسی قانونی

- ۶- موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت به شرح زیر است :
- ۶-۱- مفاد ماده ۲۵ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص انتشار اوراق سهام وبه تبع آن رعایت مفاد مواد ۱۱۴ و ۱۱۵ اصلاحیه قانون تجارت .
- ۶-۲- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت هشت ماه پس از تصویب مجمع عمومی .
- ۶-۳- پیگیریهای شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی صاحبان سهام مورخ ۳ دی ماه ۱۳۹۱، در موارد زیر به نتیجه نرسیده است :
- الف- اخذ مطالبات از خریداران واحدهای پروژه آسمان .

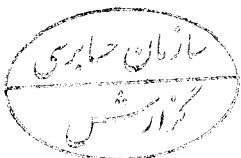


- ب - پرداخت سود سهام سهامداران و تسویه مطالبات شرکت مادر .
- ج - اجرا و پیاده سازی نظام جامع مدیریت دانش .
- د - ارسال برنامه پنج ساله بر اساس استراتژی شرکت مادر .

۷- سرفصل حسابها و اسناد دریافتنی ، سایر حسابها و اسناد دریافتنی و موجودی مواد و کالا به ترتیب شامل مبالغ ۷/۶ میلیارد ریال ، ۱۴ میلیارد ریال و ۱ میلیارد ریال (جمعاً به مبلغ ۲۲/۶ میلیارد ریال ) ، اقلام راكد و سنواتی می باشد که پیگیری های انجام شده جهت تسویه و یا تعیین تکلیف آنها به نتیجه نرسیده و از این بابت ذخیره ای در حسابها منظور نشده است (یادداشتهای توضیحی ۶ الی ۸) . همچنین حسابها و اسناد پرداختنی (تجاری و غیر تجاری ) شامل مبلغ ۱۵/۷ میلیارد ریال اقلام راكد و سنواتی می باشد که اقدامات انجام شده جهت تعیین تکلیف آنها به نتیجه نهایی نرسیده است .

۸- شرکت در سال ۱۳۸۷ در مشارکتی بالمناصفه با شرکت ساختمانی مسکن تابلیه ، اقدام به انعقاد قرارداد با شرکت پیشتازان تامین مسکن سخا (کارفرما) به مبلغ ۳۵۵/۱ میلیارد ریال جهت ساخت ۱۰۸۰ واحد مسکونی در کوی فرهنگ شهر زنجان نموده است . به موجب الحاقیه مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۲ به درخواست کارفرما مبلغ قرارداد با ۵۸ درصد کاهش ، به مبلغ ۱۴۹/۴ میلیارد ریال ( بابت ساخت ۴۱۸ واحد ) بر اساس نرخهای فهرست بهای سال ۱۳۸۷ تغییر یافت و مدت آن تا تاریخ ۱۳۹۱/۱۲/۳۰ تمدید گردید ( یادداشت توضیحی ۱-۳-۲۵) . با توجه به مراتب فوق ، سودآوری شرکت در انجام موضوع قرارداد مزبور، برای این سازمان محرز نگردیده است .

۹- در ارتباط با مبیعه نامه و توافق نامه مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۵ با شرکت لیزینگ گستر آریا (سهامی خاص ) در خصوص واگذاری تعداد ۱۶۳ واحد آپارتمان مجتمع مسکونی پروژه آسمان تبریز و دریافت وجه آن بصورت نقد و اقساط ۲ ساله و یا خرید یکجا ( بعد از تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۵ ) ، طی سنوات قبل تعداد ۵۳ واحد از آپارتمانهای فوق ( به مبلغ ۹۸/۹ میلیارد ریال ) به خریدار تحویل و مبلغ ۸۴ میلیارد ریال از این بابت دریافت گردیده است . در سال مورد گزارش ، شرکت لیزینگ گستر آریا تقاضای فسخ قرارداد فی مابین را نموده که طبق تصویب هیات مدیره ، قرارداد فی مابین فسخ و ضمن کاهش مبلغ معامله طی الحاقیه



قرارداد ، مبلغ ۱۴/۹ میلیارد ریال بدهی شرکت مذکور به طرفیت تعدیلات سنواتی از حسابها حذف گردیده (یادداشت توضیحی ۳۱) که برای این سازمان توجیه نشده است .

۱۰- فروش قالبهای تونلی به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس ( عضو هیات مدیره شرکت ) به بهای تمام شده ۵/۱ میلیارد ریال ( ارزش دفتری ۴/۸ میلیارد ریال ) به مبلغ ۳/۵ میلیارد ریال ، منجر به مبلغ ۱/۳ میلیارد ریال زیان گردیده است ( یادداشت های توضیحی ۱۲ و ۳۰ ) .

۱۱- طی سال مورد گزارش ، شرکت در مزایده خرید زمین از اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان غربی واقع در شهرستان ارومیه بعنوان برنده شناخته شد ، لیکن بدلیل عدم واریز مبلغ معامله در موعد مقرر ، سپرده شرکت در مزایده به مبلغ ۳/۷ میلیارد ریال توسط اداره مذکور ضبط و تحت عنوان هزینه در حسابها ثبت گردیده است .

۱۲- اسناد مالکیت ۸ قطعه زمین خریداری شده در شهرک رشدیه تبریز در سنوات قبل ، به نام شرکت انتقال نیافته است .

۱۳- داراییهای ثابت مشهود ، پروژه های در جریان ، واحدهای تکمیل شده فروش نرفته و موجودی مواد و کالا از پوشش بیمه ای کافی برخوردار نمی باشند .

۱۴- معاملات مندرج در بند الف یادداشت توضیحی ۳۶ صورتهای مالی ، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیات مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده ، مورد بررسی قرار گرفته است . در مورد معاملات مذکور ، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیات مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری رعایت نشده است . مضافاً به نظر این سازمان معاملات مزبور در روال خاص عملیات تجاری فیما بین شرکتهای گروه سرمایه گذاری مسکن ( سهامی عام ) صورت گرفته و لزوماً بر اساس ارزشهای جاری و متعارف نمی باشد .

۱۵- گزارش هیات مدیره در باره فعالیت و وضع عمومی شرکت موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی سالانه 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 هیات مدیره باشد ، جلب نشده است .

**گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس**

۱۶- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر رعایت نشده است :

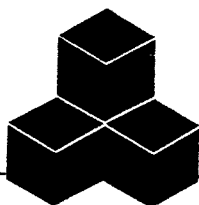
- ارائه صورتهای مالی سالانه حسابرسی نشده ، حداکثر ۶۰ روز بعد از پایان سال مالی .
- ارائه برنامه های آتی مدیریت و پیش بینی عملکرد سالانه شرکت حداقل ۳۰ روز قبل از شروع سال مالی جدید.
- ارائه صورتهای مالی سالانه به ضمیمه گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از پایان سال مالی به بازرس

سازمان حسابرسی  
معصومه موسوی

غلامرضا قاضی جهانیان



۱۴ دی ماه ۱۳۹۱



پیوست :

تاریخ :

شماره :

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به شهریور ماه ۱۳۹۱

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

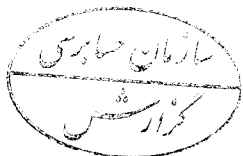
با احترام

به پیوست صورت‌های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱ تقدیم می شود . اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است

شماره	صفحه	ترازنامه
۲		صورت سود و زیان
۳		گردش حساب سود انباشته
۳		صورت جریان وجوه نقد
۴		یادداشتهای توضیحی
۵		الف) تاریخچه فعالیت شرکت
۵		ب) مبنای تهیه صورت‌های مالی
۵-۹		پ) خلاصه اهم رویه های حسابداری
۱۰-۲۷		ت) یادداشتهای مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت‌های مالی براساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۲ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نام اعضای هیئت مدیره	نماینده اشخاص حقوقی
	رئیس هیئت مدیره غیر موظف	عباسعلی مینایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
	عضو هیئت مدیره موظف	بهرام گسیلی	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)
	عضو هیئت مدیره موظف	محمد رضا والی زاده	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی خاص)
	عضو هیئت مدیره غیر موظف	محمد صادق پور مهدی	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
	عضو هیئت مدیره غیر موظف	محمد رضائی قدیمی	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)





شرکت سرمایه گذاری مسکن شماغرب (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۱۳۹۱/۶/۳۱

(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)	
۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	یادداشت	داراییها
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال		<b>داراییهای جاری:</b>
۹۷,۰۸۹	۱۱۹,۸۵۸	۳,۳۳۲	۱۷,۶۳۸	۵	موجودی نقد
۳۱۸,۶۸۸	۴۲۸,۷۵۲	۱۱۹,۳۶۹	۲۱۸,۱۶۷	۶	حسابها و اسناد دریافتی تجاری
۸۹,۹۲۶	۸۲,۸۷۸	۵۱,۱۴۱	۸۹,۷۷۴	۷	سایر حسابهای دریافتی
-	-	۲۱,۲۰۲	۵۸,۸۱۰	۸	موجودی مواد و کالا
۷۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۴۵۵,۲۵۱	۴۴۰,۳۳۱	۹	مخارج ساخت املاک
۱۰۰,۳۰۱	۱۱۴,۳۵۹	۸۳,۸۹۳	۲۵,۱۸۰	۱۰	واحدهای ساختمانی تکمیل شده فروش برفته
۶۷۸,۰۰۴	۷۶۵,۸۴۷	۱۵,۷۹۴	۴۵,۷۰۳	۱۱	پیش پرداختها
		۷۳۹,۸۸۲	۹۰۶,۳۰۳		<b>جمع داراییهای جاری</b>
		۴۵,۳۷۷	۴۴,۲۰۸	۱۲	<b>داراییهای غیر جاری:</b>
۴,۳۹۸	۵,۵۷۸	۱,۵۱۱	۱,۵۱۱	۱۳	داراییهای ثابت مشهود
۴,۳۹۸	۵,۵۷۸	۲۳۲,۶۳۹	۲۴۲,۴۹۷	۱۴	سرمایه گذاریهای بلند مدت
۶۸۲,۳۰۲	۷۷۱,۴۲۵	۹,۳۴۶	۳۶,۴۹۰	۱۵	زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
		۷۸۸,۹۸۳	۲۲۴,۷۰۶		سایر داراییها
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰				<b>جمع داراییهای غیر جاری</b>
۱۴,۰۹۶	۲۰,۳۴۷				
۴۳,۴۶۷	۱۳۹,۳۳۷				
۲۵۶,۵۶۳	۴۵۹,۵۸۴				
۱,۰۳۸,۸۶۵	۱,۲۳۱,۰۰۹	۱,۰۳۸,۸۶۵	۱,۲۳۱,۰۰۹		<b>جمع داراییها</b>

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی میباشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۱

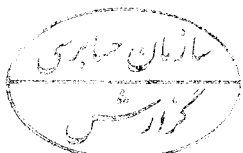
(تجدید ارائه شده)		سال مالی منتهی به		یادداشت	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۰/۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال				
۳۳۹,۶۵۷	۴۰۶,۰۰۱			۲۵	درآمد ساخت املاک و خدمات ارائه شده
(۲۴۳,۸۱۳)	(۳۲۱,۷۸۵)			۲۶	بهای تمام شده ساخت املاک و خدمات ارائه شده
۹۵,۸۴۴	۸۴,۲۱۶				سود ناخالص
(۲,۳۲۳)	(۵,۷۲۲)			۲۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۱,۲۵۰	۵۲,۱۸۵			۲۸	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
(۱,۰۷۳)	۴۶,۴۶۳				سود عملیاتی
۹۴,۷۷۱	۱۳۰,۶۷۹				هزینه های مالی
(۱۰,۵۲۵)	(۴,۷۹۴)			۲۹	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۳۹۳	۳۷۳			۳۰	سود قبل از مالیات
(۱۰,۱۳۲)	(۴,۴۲۱)				مالیات بر درآمد
۸۴,۶۳۹	۱۲۶,۲۵۸				سود خالص
(۲,۵۸۷)	(۳,۲۳۷)			۱۹	سود هر سهم
۸۲,۰۵۲	۱۲۳,۰۲۱				
۲۷۴	۴۱۰				

گردش حساب سود انباشته

۸۲,۰۵۲	۱۲۳,۰۲۱				سود خالص
۷۲,۹۷۷		۶۹,۱۹۸			سود انباشته در ابتدای سال
(۳۶,۴۶۶)		(۲۶,۷۳۱)		۳۱	تعدیلات سنواتی
۳۶,۵۱۱	۴۲,۴۶۷				سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده
۱۱۸,۵۶۳	۱۶۵,۴۸۸				سود قابل تخصیص
					تخصیص سود:
(۴,۰۹۶)		(۶,۱۵۱)		۲۴	اندوخته قانونی
(۷۲,۰۰۰)		(۲۰,۰۰۰)			سود سهام
(۷۶,۰۹۶)	(۲۶,۱۵۱)				سود تخصیص داده شده طی سال
۴۲,۴۶۷	۱۳۹,۳۳۷				سود انباشته در پایان سال

از آنجائیکه اجزای سود و زیان جامع محدود به سود سال و تعدیلات سنواتی می باشد، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی میباشد.



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

**صورت جریان وجوه نقد**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱**

(تجدید ارائه شده)

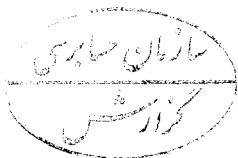
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	

میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-------------	-------------	-------------

**فعالیت‌های عملیاتی:**

۴,۱۷۴	(۲,۵۰۳)	۳۲	جریان خالص ورود ( خروج ) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی:
۴۰۰	۵۰۰		سود سهام دریافتی
۱۳۶	۱,۳۵۱		سود حاصل از سپرده گذاری
(۳,۴۵۳)	(۵۶۶)		سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۱۴,۷۷۹)	(۸,۰۰۰)		سود سهام پرداختی
(۱۷,۶۹۶)	(۶,۷۱۵)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی
			<b>مالیات بر درآمد:</b>
(۴,۲۲۴)	(۱,۶۵۴)		مالیات بر درآمد پرداختی
			<b>فعالیت‌های سرمایه گذاری:</b>
(۱۸,۶۶۰)	(۸,۶۵۶)		وجوه پرداختی بابت خرید داراییهای ثابت مشهود
۳	۳۹۷		وجوه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود
۳	(۵۰۴)		کاهش (افزایش) سایر داراییها
(۱۸,۶۵۴)	(۸,۷۶۳)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
(۳۶,۴۰۰)	(۱۹,۶۳۵)		جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
			<b>فعالیت‌های تامین مالی:</b>
۴۳,۲۲۱	۴۴,۰۴۱		دریافت تسهیلات مالی
(۱۰,۰۰۰)	(۱۰,۰۰۰)		باز پرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
۳۳,۲۲۱	۳۴,۰۴۱		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
(۳,۱۷۹)	۱۴,۴۰۶		خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۶,۴۱۱	۳,۲۳۲		مانده وجه نقد در آغاز سال
۳,۲۳۲	۱۷,۶۳۸		مانده وجه نقد در پایان سال
-	۳,۵۰۰	۳۳	مبادلات غیرنقدی

یادداشت‌های توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی میباشد.



## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

### یاداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

## ۱- تاریخچه فعالیت شرکت

### ۱-۱- کلیات

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب در تاریخ ۱۳۸۵/۱/۲۶ بصورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۱۹۲۹۵ مورخ ۱۳۸۵/۱/۳۱ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تبریز به ثبت رسیده است. براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۶ نوع شرکت، از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و شرکت طی نامه شماره ۱۱۰۸۲ در تاریخ ۱۳۹۱/۵/۱۰ در سازمان بورس اوراق بهادار (فرا بورس) پذیرفته شده است. مرکز اصلی شرکت در تبریز- کوی ولیعصر- نبش خیابان توانیر شماره ۱/۶ واقع شده است. در حال حاضر شرکت جزء واحدهای شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) است.

### ۱-۲- فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر می باشد:

تهیه زمین و اموال غیر منقول، مطالعه و طراحی و اجرای طرحها و پروژه های شهر سازی و ساختمانی، مقاطعه کاری؛ مشاوره و نظارت و اجراء پروژه های ساختمانی بصورت پیمانکاری و امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی، واگذاری زمین، واحدها، ساختمانیها و تاسیسات احدائی متعلق به شرکت.

### ۱-۳- وضعیت اشتغال

متوسط تعداد کارکنان استخدام دائم و موقت سال بالغ بر ۱۸۰ نفر (سال مالی قبل ۱۷۷ نفر) 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- عدم ارائه صورتهای مالی تلفیقی

شرکت ساختمانی سامان گستران پویا در تاریخ ۱۳۸۸/۶/۳۱ تحت شماره ۳۵۴۶۸۳ در اداره ثبت شرکتهای تهران به ثبت رسیده و ۵۱ درصد سهام آن متعلق به شرکت می باشد لیکن چون این شرکت خود واحد فرعی شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد بنابراین صورتهای مالی تلفیقی ارائه نمی کند. صورتهای مالی تلفیقی شرکت اصلی در پایگاه اینترنتی به نشانی [www.hic\\_iran.com](http://www.hic_iran.com) قابل دسترس عموم است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یاداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۴- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۴-۱- موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » گروههای اقلام مشابه ارزیابی 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 موجودی ها بر اساس روش " میانگین متغیر " تعیین می شود.

۴-۲- سرمایه گذاریها

۴-۲-۱- سرمایه گذاریهای بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه ذخیره بابت کاهش دائمی در ارزش هر یک از سرمایه گذاریها ارزیابی می شود.

۴-۲-۲- آن گروه از سرمایه گذاریهای سریع معامله در بازار که به عنوان دارایی جاری طبقه بندی می شود به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها و سایر سرمایه گذاریهای جاری به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاریها ارزیابی می شود.

۴-۲-۳- درآمد حاصل از سرمایه گذاری در شرکت فرعی هنگام تصویب سود توسط مجمع عمومی شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورتهای مالی) و درآمد حاصل از سایر سرمایه گذاریها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه) شناسایی می شود.

۴-۳- داراییهای ثابت مشهود

۴-۳-۱- 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 یا 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 حساب سود و زیان دوره منظور می گردد.

۴-۳-۲- استهلاك داراییهای ثابت با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط و با در نظر گرفتن آئین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب بهمن ماه ۱۳۸۰ و اصلاحیه های بعدی آن بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمانها	۷ و ۸ درصد	نزولی
ماشین آلات	۱۰ و ۱۲ و ۱۵ و ۲۰ و ۲۵ درصد و ۱۵ ساله	نزولی و خط مستقیم
وسایل نقلیه	۲۵ و ۳۰ و ۳۵ درصد	نزولی
اثاثه و منصوبات	۱۰ و ۳ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۱۰۰ درصد و ۱۵ و ۱۰ ساله	نزولی و خط مستقیم

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

### یاداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۴-۳-۳- برای داراییهای ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. و 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 بالا است.

### ۴-۴- مخارج تامین مالی

۴-۴-۱- مخارج تامین مالی مطابق استاندارد ۱۳ حسابداری ایران 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  
۴-۴-۲- مخارج تامین مالی پروژه های در جریان ساخت به شرح ذیل محاسبه و به حساب بهای تمام شده پروژه ها منظور می گردد:

#### الف - هزینه مالی مستقیم

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

#### ب - هزینه مالی عمومی

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

### ۴-۵- تسعیر ارز

معاملات ارزی - اقلام پولی ارزی بر اساس استاندارد ۱۶ حسابداری ایران با نرخ ارز در تاریخ ترازنامه و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی بر حسب ارز ثبت شده است با نرخ ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می شود. تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی می شود.

### ۴-۶- 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.

### ۴-۷- مخارج فعالیتهای ساخت املاک

مخارج فعالیتهای ساخت املاک برابر استاندارد ۲۹ حسابداری ایران مشتمل بر بهای زمین (مخارج تحصیل زمین) با مخارج مستقیم (مواد و مصالح، مخارج دستمزد مستقیم، مخارج انجام شده توسط پیمانکاران و حق الزحمه کارشناسی) و مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیتهای ساخت املاک می باشد.

مخارج تامین مالی تحمل شده صرفاً در دوره هایی که فعالیتهای لازم جهت آماده سازی واحدهای ساختمانی برای استفاده مورد نظر در حال انجام است؛ به بهای تمام شده دارایی منظور می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یاداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۸-۴- روش شناسائی درآمد واحدهای فروش رفته

الف) درآمد واحدهای فروش رفته طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ برای واحدهایی که فروش آنها با انجام اقداماتی از قبیل امضا قرارداد محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آنها دریافت شده باشد، براساس روش درصد پیشرفت کار شناسایی می شود. درصد پیشرفت کار هر پروژه نیز بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. واحدهای ساختمانی تکمیل شده آماده برای فروش به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش ارزشیابی و منعکس می شود.

ب) پروژه مباشرتی:

درآمد پروژه مباشرتی بر اساس درصد مندرج در قراردادهای منعقد و بر اساس هزینه های انجام شده محاسبه و شناسایی می گردد.

ج) پیمانهای بلند مدت :

درآمد حاصل از اجرای قراردادهای پیمانکاری بر اساس اصول و ضوابط استانداردهای حسابداری شماره ۹ نحوه حسابداری پروژه های بلند مدت به روش درصد تکمیل پیمان و به روش هزینه به هزینه شناسایی می شود. اندازه گیری درصد تکمیل پیمان بر اساس مخارج برآوردی پیمان انجام می گیرد.

\* مخارج پیمان شامل مواد و مصالح مصرفی ، دستمزد کارکنان و سایر هزینه های مرتبط با پیمانها و سایر هزینه های غیرمستقیم مرتبط با پیمانکاری به حساب بهای تمام شده پیمانها منظور می گردد. هر گاه آخرین برآوردها از هزینه و درآمد یک پیمان منجر به زیان گردد زیان بلافاصله در سال مالی مذکور شناسائی و در حسابها منظور می گردد. در ضمن هرگاه ماحصل یک پیمان بلند مدت را نتوان به گونه ای قابل اتکا برآورد کرد در پیمان بلند مدت را نتوان به گونه ای قابل اتکا برآورد کرد ، درآمد تا میزان مخارج انجام شده ای که احتمال بازیافت آن وجود دارد ، شناسائی می شود.

\* مخارج تحمل شده انباشته پس از کسر مبالغ هزینه شناسائی شده انباشته (خالص بهای تمام شده) و به کسر زیانهای قابل پیش بینی ، به عنوان مانده پیمانهای بلندمدت طبقه بندی و بطور جداگانه تحت سرفصل پیمانهای در جریان پیشرفت در ترازنامه منعکس می گردد.

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

### یاداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

\* مازاد ذخیره جریانهای قابل پیش بینی بر مخارج تحمل شده انباشته (پس از کسر مبالغ هزینه شناسائی شده انباشته) بعنوان ذخیره زیانهای قابل پیش بینی طبقه بندی و تحت سرفصل ذخائر در ترازنامه منعکس می گردد.

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

### ۹-۴- مشارکت

بمنظور اجرای پروژه کوی فرهنگ استان زنجان، شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان با مشارکت شرکت ساختمانی مسکن تابلیه نسبت به ایجاد توافقنامه ای در قالب عملیات تحت کنترل مشترک (طبق استاندارد ۲۳) اقدام نموده، که در اینخصوص عملیات اجرای پروژه بصورت مساوی بین دو شرکت تقسیم و سود و زیان ناشی از عملیات مذکور نیز بالمناصفه مربوط به هر دو شرکت می باشد. سهم شرکت از داراییها و بدهیها، اقلام درآمد و هزینه مربوط به مشارکت خاص تحت سرفصل های مربوطه در صورتهای مالی مورد گزارش منظور شده است. طی صورتجلسات مورخ ۱۳۹۰/۹/۱۹ . ۱۳۹۰/۱۲/۲۰ فیما بین شرکا (شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب و شرکت مسکن تابلیه - آذربایجان)، ادامه عملیات اجرایی پروژه و کلیه مسئولیتهای اجرایی باقیمانده عملیات اجرایی موضوع الحاقیه قرارداد به شرکت مسکن تابلیه واگذار گردید و مقرر شد که از هر صورت وضعیت تایید شده توسط کارفرما ۸٪ بعنوان سود (سهم شرکت ۴٪) بحساب مشارکت واریز گردد.

### ۱۰-۴- مالیات

با توجه به نوع فعالیت شرکت که ساخت املاک می باشد، مالیات بر درآمد براساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه می گردد. با توجه به شناسایی درآمد ساخت املاک مطابق استانداردهای حسابداری شماره ۲۹، مالیات درآمدهای شناسایی شده از این بابت بر اساس ارزش معاملاتی آنها محاسبه و متناسب با درصد پیشرفت هر پروژه به سود و زیان دوره منظور می شود.



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۵- موجودی نقد

یادداشت	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۰/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
	۱۶,۸۸۴	۳,۰۷۱
۵-۱	۷۵۴	۱۶۱
	۱۷,۶۳۸	۳,۲۳۲

موجودی نزد بانکها  
موجودی نزد تنخواه گردانها

۵-۱- موجودی نزد تنخواه گردانها مربوط به سهم شرکت از حساب جاری مشترک مربوط به مشارکت خاص، نمایندگی زنجان و اردبیل می باشد.

۶- حسابها و اسناد دریافتنی تجاری

یادداشت	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۰/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۶-۱	۵۹,۷۰۹	۴۰۵
	۳,۱۷۹	۱۳,۱۱۰
۶-۲	۱۱,۹۲۳	۱۰,۷۲۰
۶-۲	۱۰۵,۷۴۳	۹۱,۷۸۵
۱۴-۱	۳۵,۷۱۹	۰
	۲,۴۹۴	۳,۳۴۹
	۲۱۸,۷۶۷	۱۱۹,۳۶۹

اسناد دریافتنی تجاری  
شرکتهای گروه (شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس)  
مشتریان  
مبلغ قابل بازیافت قراردادها  
شهرداری منطقه ۹  
سایر

۶-۱- علت افزایش اسناد دریافتنی تجاری به مبلغ ۸۹.۹۷۰ میلیون ریال افزایش میزان فروش و تغییر رویه شرکت درخصوص تحویل واحد در مقابل اخذ چک برای مابقی بدهی مشتریان می باشد.

۶-۲- مبلغ قابل بازیافت قراردادها شرح زیر می باشد:

۱۳۹۰/۶/۳۱		۱۳۹۱/۶/۳۱			
جمع کل	مبالغ قابل بازیافت	جاری	جمع کل	مبالغ قابل بازیافت	جاری
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳,۲۹۸	۱۱,۴۳۸	۱,۸۶۰	۳۶,۴۴۷	۳۶,۴۴۷	۰
۰	۰	۰	۳۰,۲۸۸	۲۱,۵۰۴	۸۷۸۳
۲۴,۸۴۷	۲۴,۸۴۷	۰	۱۶,۶۵۸	۱۴,۸۲۵	۱۸۳۲
۶,۷۱۰	۶,۷۱۰	۰	۱۵,۵۶۲	۱۵,۵۶۲	۰
۰	۰	۰	۱۳,۰۷۶	۱۱,۷۶۹	۱۳۰۸
۰	۰	۰	۴,۷۶۵	۴,۷۶۵	۰
۴,۱۳۱	۲,۷۳۱	۱,۴۰۰	۵۲۷	۵۲۷	۰
۵,۵۷۰	۲,۸۷۵	۲,۶۹۵	۳۴۴	۳۴۴	۰
۱۹۶	۱۹۶	۰	۰	۰	۰
۴۲,۹۸۸	۴۲,۹۸۸	۰	۰	۰	۰
۴,۷۶۵	۰	۴,۷۶۵	۰	۰	۰
۱۰۲,۵۰۵	۹۱,۷۸۵	۱۰,۷۲۰	۱۱۷,۶۶۷	۱۰۵,۷۴۳	۱۱,۹۲۳

پروژه آسمان - مسکونی  
فاز ۴ گلشهر  
پروژه آذران  
کوی فرهنگ زنجان  
پروژه ایبک  
پروژه خضولو بناب  
فاز ۳ گلشهر  
پروژه آفتاب  
پروژه نسترن  
پروژه های پردیس کرج و سپیدار ارومیه  
مصالح تحویلی به پیمانکاران

۶-۱-۱- مانده حسابهای دریافتنی قابل بازیافت مربوط به مانده طلب از واحدهایی بوده که درآمد شناسایی شده آنها بیشتر از مبالغ دریافتی و دریافتنی میباشد ، لذا براساس الزامات اشاره شده در استاندارد حسابداری شماره ۲۹ بصورت جداگانه افشا گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۱

۷- سایر حسابهای دریافتی

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۷,۵۵۸	۲۶,۷۱۸	طلب از خریداران واحدهای آذران و پونک- بابت سود و کارمزد دوران مشارکت تسهیلات بانک مسکن
۲,۶۰۶	۹,۴۳۱	علی الحساب پرداختی بابت پیمانکاران پروژه ها
۱۳,۱۰۹	۴۰,۳۷۳	ودیعه حق بیمه و سپرده حسن انجام کار پروژه های پیمانکاری
۱۶,۳۷۵	۲۶,۳۹۶	سایر حسابهای دریافتی
۱۳,۲۶۹	۱۱,۲۷۷	۷-۱
۴,۹۹۳	۱,۰۹۴	۷-۲
۷۸۹	۱,۲۰۳	طلب از خریداران واحدهای پروژه آسمان
۶۸,۶۹۹	۱۱۶,۴۹۲	علی الحساب پرداختی بابت تنخواه پروژه ها
(۱۷,۵۵۸)	(۲۶,۷۱۸)	کارکنان (وام و مساعده و سایر)
۵۱,۱۴۱	۸۹,۷۷۴	تهاتر با تسهیلات مالی دریافتی (یادداشت ۲۰)
		۲۰

۷-۱- مانده سایر حسابهای دریافتی بشرح زیر ارائه می گردد:

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲,۷۰۶	۱۱,۵۳۶	۷-۱-۱ مشارکت خاص تابلیه - آذربایجان
۱,۵۳۰	۲,۵۴۰	۷-۱-۲ شرکت ساختمانی سامان گستران بویا - شرکت فرعی
.	۸,۸۵۸	نماینده زنجان
۲,۱۳۹	۳,۴۶۲	سایر
۱۶,۳۷۵	۲۶,۳۹۶	

۷-۱-۱- مانده فوق مربوط به مشارکت در پروژه زنجان بابت پروژه کوی فرهنگ می باشد.

۷-۱-۲- طلب فوق مربوط به تامین سرمایه در گردش شرکت فرعی می باشد.

۷-۲- مانده مزبور مربوط به مازاد هزینه نگهداری واحدهای واگذاری به ساکنین مجتمع مسکونی آسمان در مقابل مبالغ دریافتی بوده که در هنگام تنظیم

سند مالکیت وصول خواهد گردید.

۸- موجودی مواد و کالا

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	موجودی مواد و کالا (مصالح ساختمانی) در تاریخ ترازنامه بشرح ذیل قابل تفکیک می باشد:
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴,۲۵۴	۱۰,۸۴۷	انبارهای تبریز
۵,۸۷۲	۴۷,۰۰۰	انبار نمایندگی زنجان
۵۸۳	۴۶۵	انبار نمایندگی اردبیل
۴۹۳	۴۹۸	انبار مشارکت خاص زنجان
۲۱,۲۰۲	۵۸,۸۱۰	

۸-۱- موجودی مواد و کالا در مقابل خطرات احتمالی ناشی از آتش سوزی، سیل، زلزله و ... تا مبلغ ۲۰.۰۵۰ میلیون ریال بیمه شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۱

۹- مخارج ساخت املاک

درصد پیشرفت کار	ماده در ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	انتقال به واحدهای تکمیل شده	ذخیره زیان قابل شناسایی	بهای تمام شده واریز شده	مخارج انباشته ساخت املاک	مخارج ساخت	مخارج شده طی سال	ماده در ۱۳۹۰/۰۶/۳۱	هزینه شناسایی شده تا پایان سال	مخارج انباشته	مخارج برآوردی	محل اجرا	نام پروژه
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۸۹٪	۱۲۸,۵۲۰	۰	(۵۶,۶۴۴)	۲۶۸,۷۱۹	۲۶,۳۳۵	۱۵۸,۷۱۹	(۸۳,۵۵۵)	۲۴۲,۳۴۴	۲۰۰,۷۱۸	۵۲۲	سهند	آذران - مسکونی	
۹۰٪	۷۷,۵۲۷	۰	(۳۹,۴۸۱)	۱۰۷,۰۲۸	۷۸,۸۶۱	۷۸,۸۶۱	۰	۷۸,۸۶۱	۱۱۶,۶۱۹	۱۱۴	تبریز	بهشتی (ایک) - تجاری	
۱۰۰٪	۰	(۱۴,۳۱۲)	(۱۹,۳۳۵)	۴۳,۳۱۰	۷,۳۱۸	۲۶,۴۲۹	(۹,۶۶۳)	۳۶,۰۹۲	۴۳,۱۶۰	۲۱	تبریز	آسمان - تجاری	
۱۱٪	۱۱۲,۳۸۸	۰	۰	۱۱۲,۳۸۸	۳۹,۰۲۹	۷۳,۳۵۹	۰	۷۳,۳۵۹	۵۸۲,۱۰۱	۱,۱۷۰	زنجان	پونک	
۷۱٪	۲۸,۷۱۲	۰	(۳,۲۷۴)	۷۱,۲۲۱	۱۲,۹۱۶	۵۸,۲۸۵	۰	۵۸,۲۸۵	۹۹,۱۹۶	۱۴۸	زنجان	گلشهر (فاز ۴)	
۶۱٪	۱۶,۱۳۲	۰	۰	۱۶,۱۳۲	۱,۲۶۰	۱۴,۸۷۲	۰	۱۴,۸۷۲	۲۶,۲۸۰	۲۱	زنجان	تجاری و خدماتی گلشهر	
۱۴٪	۱۲,۵۵۶	۰	۰	۱۲,۵۵۶	۲,۹۱۰	۹,۶۴۶	۰	۹,۶۴۶	۸۴,۸۰۵	۱۲۶	زنجان	گلشهر (فاز ۵)	
۰۰٪	۰	(۲,۶۳۸)	۰	۲,۶۳۸	۰	۲,۶۳۸	۰	۲,۶۳۸	۰	۸۰	زنجان	پارکینگهای زنجان	
۰٪	۷۵۸	۰	۰	۷۵۸	۰	۷۵۸	۰	۷۵۸	۰	۰	زنجان	ایل دانی	
۲۵٪	۶۳,۷۸۳	۰	۰	۶۳,۷۸۳	۳۲,۱۶۹	۳۱,۶۱۴	۰	۳۱,۶۱۴	۱۸۰,۵۸۰	۱۹۲	اردهیل	پژشکان	
۰٪	۲۵	۰	۰	۲۵	۰	۲۵	۰	۲۵	۰	۰	سایر		
	۴۴۰,۳۳۱	(۱۶,۹۵۰)	(۳,۲۷۴)	۶۸۸,۵۶۸	۱۵۰,۰۹۹	۴۵۵,۲۵۱	(۹۳,۲۱۸)	۵۴۸,۴۶۹	۱,۳۳۳,۳۵۹	۲,۳۹۴			

۹-۱- اقلام تشکیل دهنده مخارج انباشته ساخت املاک بروز های در جریان ، به شرح زیر می باشد:

شرح	آذران	بهشتی (ایک)	پونک	گلشهر - فاز ۴	پژشکان	سایر پروژه ها	جمع
بهای زمین و آماده سازی	۱۵,۳۷۵	۲۴,۴۹۲	۵۲,۴۸۱	۱,۷۵۴	۰	۲,۵۱۷	۹۶,۵۱۹
مواد و مصالح	۱۲۸,۸۱۱	۲۲,۱۹۴	۱۱۲,۴۹	۵,۳۳۷	۲۱۸,۷۳	۸,۱۸۹	۱۹۷,۶۹۳
دستمزد و اجراء	۱۶,۳۴۵	۱۸,۸۹۴	۶۴۴۷	۵۳۲۹	۱۵,۳۳۷	۴,۷۹۰	۶۷,۰۳۲
عوارض ساخت و تفکیک	۹۵۷	۲۹	۹۹۸۵	۷۱۶۰	۲,۳۹۳	۱۷,۶۲۰	۳۹,۰۴۴
هزینه های مشترک	۴۸,۹۹۷	۱۹,۱۸۱	۹۲۳۸	۱۰,۹۴۸	۲۵,۴۹۴	۲۹,۱۷۹	۱۴۳,۰۳۷
هزینه های کارکنان	۲۷,۷۶۹	۱۲,۶۴۱	۸۴۵۹	۱۰,۳۲۰	۸,۳۸۱	۲,۶۹۲	۷۱,۲۶۲
سایر هزینه ها	۲۰,۶۶۵	۹,۵۶۴	۱۴۵۲۹	۱۱,۵۹۵	۸۱۵۳	۹,۱۷۵	۸۳,۹۸۱
	۲۶۸,۷۱۹	۱۰۷,۲۹۵	۱۱۲,۳۸۸	۷۱,۲۲۱	۶۳,۷۸۳	۷۵,۱۶۲	۶۸۸,۵۶۸

- پروژه های در جریان ساخت در تاریخ ترازنامه از پوشش بیشه ای کافی به مبلغ ۲۰۰۰ میلیون ریال در مقابل آتش سوزی ، سلب ، زلزله و ... برخوردار می باشند.



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۱۱- پیش پرداختها

(تجدید ارائه شده)

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۵,۵۳۹	۱۶,۷۸۵	۱۱-۱	مالیات عملکرد
۵,۸۰۶	۲۹,۵۰۷	۱۱-۲	خرید مواد و مصالح
۵۰۲	۸,۶۸۲	۱۱-۳	پیمانکاران
۱۵۱	۲۰۱		بیمه داراییها
۵۰۸	۴۸۰		سایر
۲۲,۵۰۶	۵۵,۶۵۵		
(۶,۷۱۲)	(۹,۹۵۲)		
۱۵,۷۹۴	۴۵,۷۰۳		تهاتر با ذخیره مالیات (یادداشت ۱۹)

۱۱-۱- پیش پرداخت مالیات مربوط به مالیاتهای مکسوره از صورت وضعیتهای پروژه های پیمانکاری و پیمان مدیریت می باشد.

۱۱-۲- پیش پرداخت خرید مواد و مصالح برای پروژه های سپیدار ارومیه و ایپک می باشد.

۱۱-۳- پیش پرداخت به پیمانکاران مربوط به شرکتهای آینده نگر ایرانیان؛ هما روان (خرید و نصب آسانسور و پله برقی) و پی کاو تبریز (ساخت موتورخانه پروژه ایپک) براساس قراردادهای فیما بین می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)  
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی  
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۱۲- داراییهای ثابت مشهود

جدول بهای تمام شده و استهلاك اirtاقته داراییهای ثابت مشهود بشرح زیر است :

مبلغ دفتری (میلیون ریال)			استهلاك اirtاقته (میلیون ریال)			بهای تمام شده (میلیون ریال)			شرح اقلام		
۱۳۹۰/۷/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۰	استهلاك اirtاقته	استهلاك سال مالی	مانده در	مانده در	انتقالات	داراییهای	داراییهای	مانده در	
			فروخته شده		۱۳۹۰/۷/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱		فروخته شده طی	افزافه شده طی	۱۳۹۰/۷/۳۱	
۲۱۴	۲۱۴	.	.	.	.	۲۱۴	.	.	.	۲۱۴	زمین
۲۰۵۶	۱۵۲۸	۴۶۲	۶۵۸	۱۱۵	۱,۰۰۵	۱,۹۹۰	۱۸۰	۱,۲۸۶	۲۵	۲,۰۶۱	ساختمان
۹,۱۲۱	۹,۱۱۶	۹,۸۶۷	.	۱,۷۹۸	۸,۰۶۹	۱۸,۰۸۳	.	.	۱,۷۹۳	۱۷,۱۹۰	تاسیسات و ماشین آلات
۱,۲۷۳	۹۱۵	۲,۳۹۹	۲۳۸	۳۲۷	۲,۳۱۰	۳,۳۱۴	۲۶۷	۲۶۷	.	۳,۵۸۳	وسایل نقلیه
۲۰,۷۷۱	۱۵,۰۱۸	۷,۱۷۵	۲۶۴	۱,۱۸۱	۶,۳۵۸	۲۳,۱۹۳	۵,۱۴۳	۲۰۷	۲۰۷	۲۷,۰۲۸	ابزار و تجهیزات کارگاهی
۵,۴۳۰	۵,۶۱۴	۴,۶۸۰	۲۴۱	۷۴۸	۴,۱۷۳	۱۰,۲۹۴	۲۶۲	۹۵۳	۹۵۳	۹,۶۰۳	اثاثیه و مصنوعات
۲۸,۸۶۴	۲۳,۳۰۵	۲۴,۵۸۳	۱,۴۰۱	۴,۱۶۹	۲۱,۸۱۵	۵۶,۹۸۸	۱۸۰	۶,۹۵۸	۲,۰۸۸	۶۰,۶۷۹	
۶,۵۷۹	۱۱,۷۶۸	.	.	.	.	۱۱,۷۶۸	(۱۸۰)	۱۹۹	۵,۵۶۸	۶,۵۷۹	داراییهای در جریان تکمیل
۳۴	۲۵	.	.	.	.	۲۵	۱	.	.	۳۴	پیش پرداختهای سرمایه ای
۴۵,۴۷۷	۴۴,۲۰۸	۲۴,۵۸۳	۱,۴۰۱	۴,۱۶۹	۲۱,۸۱۵	۶۸,۷۹۱	۱	۷,۱۵۶	۸,۶۵۶	۶۷,۳۹۲	

۱۲-۱- داراییهای ثابت مشهود تا ارزش ۱۴,۸۷۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار می باشند.

۱۲-۲- کاهش طی سال داراییهای ثابت عمدتاً مربوط به فروش نیم ست قالبهای توتلی به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس بر اساس قیمت توافق به مبلغ ۲۵۰۰ میلیون ریال (ارزش دفتری ۴,۸۷۸ میلیون ریال) می باشد.

۱۲-۳- دفتر مرکزی شرکت واقع در ساختمان آموزشی ، بدلیل نوسازی دفتر مرکزی بعنوان واحد اداری، مورد استفاده قرار می گیرد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۱۳۹۰/۶/۳۱		۱۳۹۱/۶/۳۱		درصد سرمایه گذاری		تعداد سهام	بلند مدت
بهای تمام شده		ارزش اسمی		سرمايه گذاري			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	۱۰	۱۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۰	۱۰	۱,۰۰۰	شرکت مهندسين مشاور سرمايه گذاري مسکن
۱	۱	۱	۱	۵۱	۵۱	۵۱۰	شرکت ساختمانی سامان گستران پویا
۵۱۰	۵۱۰	۵۱۰	۵۱۰				
۱,۵۱۱	۱,۵۱۱	۱,۵۱۱	۱,۵۱۱				

۱۴- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

۱۳۹۰/۶/۳۱		۱۳۹۱/۶/۳۱		مساحت مترمربع	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۹,۷۱۱	۰	۲۶۲,۹۵۴	۰	۱۴-۱	زمین فتح آباد
۳۶,۸۳۶	۳۰,۱۱۴	۱۵,۰۰۰	۰		زمین شهر جدید سهند تبریز
۱۳۶,۱۰۲	۱۳۶,۱۰۲	۱۲,۳۶۸	۰		زمین شهرک رشدیه تبریز
۰	۷۶,۲۸۱	۴۲,۴۶۹	۰		زمین شهرک خاوران
۲۳۲,۶۴۹	۲۴۲,۴۹۷	۳۳۳,۷۹۱	۰		

۱۴-۱- طبق تفاهم نامه فیما بین شرکت و شهرداری تبریز، زمین فتح آباد با زمین شهرک خاوران با کاربری مسکونی معامله و مقرر گردیده مابه التفاوت بمبلغ ۳۵۷۱۹ میلیون ریال در ازاء صدور پروانه ساختمانی و تراکم لحاظ گردد.

۱۵- سایر داراییها

۱۳۹۰/۶/۳۱		۱۳۹۱/۶/۳۱		یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۰	۳,۰۰۰	۰	۳,۰۰۰	۱۵-۱	سپرده اخذ تسهیلات مالی
۰	۲,۰۰۰	۰	۲,۰۰۰	۱۵-۲	سپرده اخذ ضمانتنامه بانکی
۹۳۶	۵۸۶	۰	۰	۱۵-۳	ودایع
۲۷۱	۱۱۷	۰	۰		حق الامتیاز استفاده از خدمات عمومی
۸,۱۱۹	۳۰,۷۶۷	۰	۰		حسابها و اسناد دریافتی بلند مدت
۲۰	۲۰	۰	۰		نرم افزارها
۹,۳۴۶	۳۶,۴۹۰	۰	۰		

۱۵-۱- مبلغ ۳۰۰۰ میلیون ریال سپرده نزد بانک مسکن شعبه سعدی زنجان جهت اخذ تسهیلات برای پروژه مهر پونک می باشد.  
 ۱۵-۲- مبلغ ۲۰۰۰ میلیون ریال بابت اخذ ضمانتنامه بانکی جهت تضمین مبالغ علی الحساب دریافتی از پروژه سپیدار ارومیه می باشد.  
 ۱۵-۳- مانده حساب ودایع مربوط به ودیعه های پرداختی بابت مهمانسرا (پروژه مهر پردیس) و ودیعه اجاره دفتر نمایندگی اردبیل و مسکن شهرسازی و شهرداری اردبیل می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۱۶- حسابها و اسناد پرداختی تجاری

یادداشت	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۰/۶/۳۱
اسناد پرداختی تجاری: سایر اشخاص، شرکتها و سازمانها حسابهای پرداختی تجاری: اشخاص وابسته مبلغ قابل بازیافت پیمانها (پروژه های پردیس ۱ و ۲) واریزی متقاضیان در شرف عقد قرارداد سایر	۲,۳۵۳ ۴۱,۱۷۱ ۱۰,۶۲۸ ۲۵,۱۰۵ ۴۰,۶۰۱ ۱۱۹,۸۵۸	۷,۲۴۰ ۴۵,۹۰۲ ۲۲,۵۸۴ ۰ ۲۱,۳۶۳ ۹۷,۰۸۹

۱۶-۱- مانده اسناد پرداختی تجاری بشرح ذیل تفکیک می گردد:

۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۰/۶/۳۱
۲,۲۷۱	۵,۲۹۹
۰	۱,۴۹۹
۸۲	۴۴۲
۲,۳۵۳	۷,۲۴۰

شهرداری منطقه ۲ تبریز (پروانه ساختمانی دفتر مرکزی و پروژه تجاری آسمان)  
شرکت عمران شهر جدید سهند (اقساط بهای زمین)  
سایر

۱۶-۲- مانده فوق عمدتا مربوط به طلب شرکتهای سرمایه گذاری مسکن پردیس والبرز و شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن به ترتیب مبالغ ۱۱۸۴۲ و ۲۵۶۰ و ۲۶۵۲۵ میلیون ریال بابت معاملات فیما بین می باشد.

۱۶-۳- سایر حسابهای پرداختی تجاری به شرح ذیل تفکیک می گردد:

۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۰/۶/۳۱
۰	۳,۰۶۴
۱۰,۱۲۸	۷,۴۳۶
۰	۵,۳۴۱
۲۲,۵۸۰	۰
۷,۸۹۳	۵,۵۲۲
۴۰,۶۰۱	۲۱,۳۶۳

پیمانکاران (صورت وضعیتهای ارائه شده)  
سپرده حسن انجام کار پیمانکاران  
شرکت عمران شهر جدید سهند (اقساط بهای زمین)  
اداره کل مسکن شهرسازی استان زنجان  
فروشندهگان کالا و خدمات

۱۶-۳-۱- مانده فوق مربوط به علی الحسابهای واریزی اداره کل مسکن و شهرسازی استان زنجان جهت خرید واحدهای پروژه مهر پونک می باشد.

۱۷- سایر حسابها و اسناد پرداختی

یادداشت	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۰/۶/۳۱
اسناد پرداختی غیر تجاری شرکت سرمایه گذاری مسکن (شرکت مادر) حق بیمه های پرداختی (حق بیمه مکسوره از پیمانکاران و کارکنان) مالیتهای تکلیفی (مالیات مکسوره از پیمانکاران) مشارکت خاص تابلیه زنجان ذخیره هزینه های تکمیل پروژه ها سایر هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده سایر	۱۵۱ ۳۴۶,۶۳۳ ۱۸,۸۸۶ ۴,۹۲۷ ۱۱,۳۷۸ ۱۷,۳۰۴ ۹,۳۱۱ ۲۰,۲۶۲ ۴۲۸,۷۵۲	۱۸۰۵ ۲۵۵,۲۲۴ ۲۱,۸۷۴ ۷,۸۰۴ ۰ ۱۳,۹۸۹ ۸,۲۰۹ ۹,۷۸۳ ۳۱۸,۶۸۸



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

**یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱**

۱۷-۱- گردش حساب فیما بین با شرکت مادر به شرح ذیل تفکیک می شود:

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۸۳,۰۱۸	۳۲۷,۲۲۴	مانده در ابتدای سال
(۱۴,۷۷۹)	۱۵,۵۰۰	پرداختی بابت بدهی شرکت
۱۶۰,۸۷۰	.	آورده نمایندگی های اردبیل و زنجان
(۲۰۰,۰۰۰)	.	انتقال مطالبات به حساب سرمایه
۲۶,۱۱۵	۳,۹۰۹	سایر
<b>۲۵۵,۲۲۴</b>	<b>۳۴۶,۶۳۳</b>	

۱۷-۲- مانده ذخیره هزینه های تکمیل پروژه ها به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸,۳۰۹	۱۱,۴۸۱	فازهای مسکونی و تجاری آسمان تبریز
۳,۱۲۷	۳,۵۲۵	پروژه های زنجان
۲,۵۵۳	۲,۲۴۹	پروژه میلاد اردبیل
.	۴۹	سایر
<b>۱۳,۹۸۹</b>	<b>۱۷,۳۰۴</b>	

۱۷-۳- سایر اقلام عمدتاً مربوط به مطالبات نمایندگی شهرستان های زنجان و اردبیل و شرکت خانه سازی باغمیسه و خریداران واحدها می باشد .

**۱۸- پیش دریافتها**

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۰,۰۹۳	۲۱,۰۵۶	۱۸-۱ پروژه مباشرتی سپیدار ارومیه
۱۹,۷۴۳	۱۶,۳۸۴	۱۸-۲ شرکت سرمایه گذاری ساختمان پیشتازان تامین مسکن سخا
۲,۷۴۰	۲۰,۲۲۳	مسکونی آذران
۷,۳۳۲	.	تجاری و مسکونی آسمان
.	۱۰,۶۸۲	تجاری و خدماتی اییک
.	۱۴,۵۱۸	مسکونی فاز ۴ گلشهر
۱۸	۱۵	سایر
<b>۸۹,۹۲۶</b>	<b>۸۲,۸۷۸</b>	

۱۸-۱- مربوط به صورت وضعیتهای تایید شده پروژه سپیدار ارومیه می باشد.

۱۸-۲- شرکت سرمایه گذاری ساختمان پیشتازان تامین مسکن سخا به عنوان کارفرمای مشارکت پروژه فرهنگ زنجان (مسکن تابلیه - آذربایجان) می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۱

۱۹- ذخیره مالیات

مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است. خلاصه وضعیت ذخیره (مالیات پرداختی) برای سالهای ۱۳۸۹ لغایت ۱۳۹۱ بشرح جدول زیر می باشد:

نحوه تشخیص	مالیات									
	۱۳۹۰/۶/۳۱	مالیه ذخیره	مالیه ذخیره	تادیه شده	قطعی	تشخیصی	ابرازی	درآمد مشمول مالیات	سودزبان (ابرازی)	سال مالی
برگ تشخیص	۴,۱۲۵	۴,۱۲۸	-	-	-	۴,۱۲۵	۱,۶۳۷	۷۹,۳۷۰	۸۶,۹۳۱	۱۳۸۹/۶/۳۱
رسیدگی نشده	۲,۵۸۷	۲,۵۸۷	-	-	-	-	۲,۵۸۷	۸۳,۶۶۵	۸۶,۵۰۱	۱۳۹۰/۶/۳۱
	-	۲,۳۳۷	-	-	-	-	۲,۳۳۷	۵۸,۸۴۵	۱۲۶,۲۵۸	۱۳۹۱/۶/۳۱
	۶,۷۱۲	۹,۹۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-
	(۶,۷۱۲)	(۹,۹۵۲)	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

پیش پرداختهای مالیاتی (یادداشت (۱۱)

۱۹-۱- ذخیره مالیات مربوط به مالیات مقطوع فروش املاک (موضوع مفاد مواد ۵۹ و ۷۷ ق.م.ق.م. و مالیات عملکرد شرکت می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

۲۰- سود سهام پرداختنی

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۲,۰۰۰	۰	سال ۱۳۸۹
۰	۲۰,۰۰۰	سال ۱۳۹۰
۷۲,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	

۲۱- تسهیلات مالی دریافتی

خلاصه وضعیت تسهیلات مالی دریافتی برحسب مبانی مختلف بشرح زیر است:

مانده در ۱۳۹۰/۶/۳۱	مانده در ۱۳۹۱/۶/۳۱	نرخ سود و کارمزد	اصل تسهیلات	سررسید قرارداد	وثیقه	موضوع تسهیلات	نام بانک
میلیون ریال	میلیون ریال						
۱۲,۲۳۳	۰	۲۶ درصد	۱,۰۰۰	سال ۱۳۹۰	چک	سرمایه در گردش	پاسارگاد
۱۰۸,۸۹۲	۱۲۰,۷۲۶	۱۸ و ۱۲ درصد	۸۷,۰۸۰	سال ۱۳۹۱	ملکی	پروژه آذران سهند	مسکن
-	۴۶,۶۸۴	۱۲ درصد	۱۸۴,۵۰۰	سال ۱۳۹۲	ملکی	پروژه زنجان	مسکن
۱۲۱,۱۲۵	۱۶۷,۴۱۰						
-	(۲۴,۲۱۱)						
(۱۷,۵۵۸)	(۲۶,۷۱۸)						انتقال بخشی از تسهیلات به خریداران معرفی شده به بانک تهاتر با سایر حسابهای دریافتی (یادداشت ۷) - سود دوران مشارکت خریداران واحدهای آذران و پونک
(۳,۲۶۶)	(۲,۱۲۲)						سود و کارمزد سنوات آتی
۱۰۰,۳۰۱	۱۱۴,۳۵۹						حصه جاری
۱۰۰,۳۰۱	۱۱۴,۳۵۹						

۲۱-۱- تسهیلات بانک مسکن مربوط به تسهیلات مشارکت مدنی در ارتباط با پروژه های آذران و شهر جدید سهند (جمعا ۵۲۲ واحد) می باشد که پس از پایان دوران مشارکت در هنگام واگذاری واحدها، به خریداران انتقال خواهد یافت

۲۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال مالی بشرح زیر است:

۱۳۹۰/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۴۰۴	۴,۲۹۸	مانده در ابتدای سال مالی
(۱,۰۶۲)	(۶۷۱)	پرداختی طی سال مالی
۱,۹۵۶	۱,۹۵۱	ذخیره تامین شده طی سال مالی
۴,۲۹۸	۵,۵۷۸	مانده در پایان سال مالی

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱

#### ۲۳- سرمایه

سهامداران شرکت در تاریخ ترازنامه بشرح زیر می باشند:

تعداد سهام	درصد سهام	
۲۹۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۵۰	-	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۵۰	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)
۵۰	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی خاص)
۵۰	-	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	

#### ۲۴- اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ و ماده ۶۹ اساسنامه مبلغ ۲۰.۲۴۷ میلیون ریال از سود قابل تخصیص سال مورد گزارش و سنوات قبل، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص شرکت به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی -

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۱

۲۵ - درآمد ساخت املاک و خدمات ارائه شده

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱	یادداشت	شرح
میلون ریال	میلون ریال		
۱۷۷,۵۸۷	۱۱۱,۷۲۷	۲۵-۱	فروش واحدهای تکمیل شده
۵۱,۲۶۰	۲۰۳,۳۰۷	۲۵-۲	درآمد ساخت املاک
۱۰۲,۱۲۵	۷۹,۱۸۰	۲۵-۳	درآمد پیمان
۸۶۸۵	۱۱,۷۸۷	۲۵-۴	مدیریت پیمان
۳۳۹,۶۵۷	۴۰۶,۰۰۱		

۲۵-۱- فروش واحدهای تکمیل شده به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱				سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱			
سود (زیان) خالص	بهای تمام شده	مبلغ فروش	تعداد فروش رفته	سود(زیان) خالص	بهای تمام شده	مبلغ فروش	تعداد فروش رفته
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	واحد	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	واحد
۶۰,۳۱۲	(۸۶,۸۰۴)	۱۴۷,۰۱۶	۶۳	۲۶,۳۹۳	(۵۶,۳۱۹)	۸۲,۷۱۲	۳۹
۵,۴۵۶	(۴,۶۸۸)	۱۰,۱۴۴	۴	۵,۲۰۲	(۲۰,۵۲۷)	۲۵,۷۲۹	۱۱
.	.	.	.	۱,۵۴۴	(۱,۲۴۲)	۳,۲۸۶	۲
۲,۷۶۱	(۱۰,۱۵۴)	۱۲,۹۱۵	۲۰	.	.	.	.
(۳۵)	(۴۸۵)	۴۵۰	۱	.	.	.	.
۲۴۱	(۶۸۲۱)	۷,۰۶۲	۱۰	.	.	.	.
۶۸,۶۳۵	(۱۰۸,۹۵۲)	۱۷۷,۵۸۷	۹۸	۳۳,۱۳۹	(۷۸,۵۸۸)	۱۱۱,۷۲۷	۵۲



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به (۳ شهریورماه ۱۳۹۱)

۲۶- بهای تمام شده ساخت املاک و خدمات ارائه شده

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۰۸,۹۵۲	۷۸,۵۸۹	۲۵-۱	واحد های ساختمانی تکمیل شده
۴۱,۳۳۵	۱۴۴,۶۹۵	۹	مخارج ساخت املاک
۹۳,۵۲۶	۹۵,۲۲۷	۲۵-۳	بهای تمام شده پیمان
۲۴۳,۸۱۳	۳۱۸,۵۱۱		
-	۳,۲۲۴		ذخیره زیان پروژه
۲۴۳,۸۱۳	۳۲۱,۷۸۵		

۲۷- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹,۱۵۸	۱۹,۱۲۸	حقوق و دستمزد و مزایا
۱۴۶	۱,۴۵۳	خدمات قراردادی
۳۸۴	۲۰۰	استهلاک
۷۶۵	۱,۱۶۸	اجاره و تعمیر و نگهداری
۴۹۰	۲,۸۵۳	سایر
-	۳,۷۰۰	هزینه ضبط سپرده شرکت در مزایده
۵۵۸۱	۲,۳۸۷	هزینه خدمات بانکی
۱۶,۵۲۴	۳۰,۸۸۹	
(۱۴,۲۰۱)	(۲۵,۱۶۷)	تسهیم بین پروژه ها
۲,۳۲۳	۵,۷۲۲	

۲۸- خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۵۱,۶۶۰	درآمد حاصل از معاوضه زمین
۱,۲۷۷	۲,۵۸۲	کارمزد دیرکرد اقساط دریافتی از خریداران واحدها
(۲۷)	(۲,۰۵۷)	هزینه نگهداری واحدهای واگذار نشده
۱,۲۵۰	۵۲,۱۸۵	

۲۹- هزینه های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۴۵۴	۳,۴۴۲	هزینه های کارشناسی و تعمیر و سفته
۷,۰۷۱	۱,۳۵۲	سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانکها
۱۰,۵۲۵	۴,۷۹۴	

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۱

۳۰- خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۰۰	۵۰۰	سود سهام
۱۳۶	۱,۳۵۱	سود حاصل از سپرده های سرمایه گذاری
۰	(۱,۸۵۹)	زیان حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود
(۱۴۳)	۳۸۱	سایر
۳۹۳	۳۷۳	

۳۱- تعدیلات سنواتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۵,۷۶۲)	(۳,۲۳۷)	برگشت از فروش واحدهای آذران (مسکونی)
۵,۲۵۴	۲,۲۸۳	بهای تمام شده واحدهای برگشتی آذران (مسکونی)
(۱,۴۶۳)	(۵,۹۹۰)	برگشت از فروش واحدهای آسمان (مسکونی)
۱,۰۶۷	۳۸۰۵	بهای تمام شده واحدهای برگشتی آسمان (مسکونی)
۰	(۴,۲۰۰)	برگشت از فروش واحدهای آسمان (تجاری)
۰	۲,۳۳۴	بهای تمام شده واحدهای برگشتی آسمان (تجاری)
(۴,۶۸۹)	(۴,۹۹۵)	تعدیل بابت حسابهای دریافتی واحدهای آسمان (مسکونی)
	(۱,۲۰۱)	تعدیل بهای تمام شده واحدهای آسمان (مسکونی)
(۲,۵۴۱)	(۲,۴۹۸)	تعدیل درآمد سنوات قبل واحدهای آذران
(۵,۴۵۶)	۰	بهای تمام شده واحدهای آذران (مسکونی)
(۱,۴۰۷)	۰	تعدیل ذخیره پاداش کارکنان
(۱۴,۸۵۸)	(۱۴,۸۵۸)	تعدیل مانده بدهی شرکت لیزینگ (بابت فسخ قرارداد)
۰	۱,۵۲۲	تعدیل بهای تمام شده پروژه آذران (بازیافت ضایعات)
۰	(۲۹۸)	اصلاح موجودی ابتدای سال انبارهای تبریز
۰	۳,۳۶۹	تعدیل کارکرد شرکت توزیع برق تبریز
(۲,۴۸۸)	(۲,۴۸۸)	تعدیل ذخیره مالیات عملکرد ۱۳۸۹
(۴,۱۲۳)	(۲۷۹)	سایر
(۳۶,۴۶۶)	(۲۶,۷۳۱)	



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

**یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۱**

۱-۳۱- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اقلام مقایسه ای مربوط در صورتهای مالی مقایسه ای اصلاح و بشرح ذیل ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً "با صورتهای مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد."

مانده تجدید آریه شده	تعدیلات سنواتی		اصلاحات طبقه بندی		مانده طبق صورتهای سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱
	بستانکار	بدهکار	بدهکار (بستانکار)	بدهکار	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۱۹,۳۶۹	۲۷,۲۵۲	۱۱,۶۱۹			۱۳۵,۰۰۲
۲۱,۲۰۲	۳,۲۸۹	۲,۹۹۱			۲۱,۵۰۰
۴۵۵,۲۵۱	.	۱۲,۱۳۳			۴۴۳,۱۱۸
۸۳,۸۹۳	۱۲,۸۲۷	۳,۸۰۵			۹۲,۹۱۵
۱۵,۷۹۴	۲,۴۸۸	۱۴۳			۱۸,۱۳۸
(۹۷,۰۸۹)		۷۲۳			(۹۷,۸۱۲)
(۸۹,۹۲۶)	۱۰,۰۷۵				(۷۹,۸۵۱)
(۳۹۰,۶۸۸)	۵,۴۳۲	۳,۲۱۸			(۳۸۸,۴۷۴)
	۶۱,۳۶۳	۲۴,۶۳۲			
	۲۶,۷۳۱				
(۳۳۹,۶۵۸)	۲,۸۵۵	۷,۵۹۸	۵۷,۹۱۶		(۴۰۲,۳۱۷)
۲۴۳,۸۱۱	۵,۶۳۶	.	(۵۷,۹۱۶)		۳۰۷,۳۶۳
۳۹۳	۴۵۱	۱,۲۰۳			۱,۱۴۵
۲۶,۴۶۶	۸,۱۹۱	۳۵,۰۶۳	.		۹,۵۹۴
	۱۷,۱۳۳	۴۳,۸۶۴	.		
		۲۶,۷۳۱			

تعدیلات ترازنامه :

حسابهای دریافتی تجاری

موجودی مواد و کالا

مخارج ساخت املاک

واحدهای ساختمانی تکمیل شده فروش لرفته

پیش پرداختها

حسابها و اسناد پرداختی تجاری

پیش دریافتها

سایر حسابهای پرداختی

تعدیلات سود و زیان :

فروش

بهای تمام شده کالای فروش رفته

خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

تعدیلات سنواتی

**۳۲- صورت تطبیق سود عملیاتی**

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

سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۴,۷۷۱	۱۳۰,۶۷۸	سود عملیاتی
۹,۰۵۱	۴,۱۶۹	هزینه استهلاک
۸۹۴	۱,۲۸۰	خالص افزایش (کاهش) در ذخیره مزایای پایان خدمت
(۲۴,۳۲۲)	(۱۸۸,۸۸۲)	افزایش حسابها و اسناد دریافتی عملیاتی
(۴,۳۳۳)	۲۵,۹۲۵	کاهش (افزایش) موجودیها
(۱۳۵,۹۱۱)	(۳۳,۱۴۶)	افزایش پیش پرداختها
(۴۵,۵۶۷)	(۹,۸۴۸)	افزایش زمین نگهداری شده برای ساخت
۱۱۴,۵۱۰	۱۲۵,۹۸۸	افزایش حسابها و اسناد پرداختی
۴۶,۰۸۷	(۷,۰۴۹)	افزایش پیش دریافتها
.	(۵۲,۰۰۰)	افزایش سود سهام پرداختی
(۱,۰۰۶)	۳۸۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۴,۱۷۴	(۲,۵۰۳)	

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

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۱**

**۳۳- مبادلات غیر نقدی**

مبادلات غیر نقدی به مبلغ ۳.۵۰۰ میلیون ریال در ارتباط با فروش اعتباری داراییهای ثابت مشهود (نیم ست قالبهای تونلی) به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس می باشد

**۳۴- تعهدات و بدهیهای احتمالی**

۳۴-۱- در تاریخ ترازنامه شرکت فاقد بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ و سایر بدهیهای احتمالی بوده است.

**۳۵- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه**

در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تأیید صورت‌های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت‌های مالی و یا افشاء در یادداشت‌های توضیحی باشد، به وقوع نپیوسته است.

**۳۶- معاملات با اشخاص وابسته**

معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش بشرح زیر بوده است:

مانده طلب (بدهی) در پایان دوره	مبلغ معامله	شرح معامله	نوع وابستگی	نام شرکت طرف معامله
میلیون ریال	میلیون ریال			
<b>الف - معاملات مشمول ماده ۱۳۹ اصلاحیه قانون تجارت:</b>				
۳۶۶,۶۳۳	۱,۴۰۵,۸۹۹	معاملات فیما بین	عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن
۲۶,۵۲۵	۴۵۸,۶۶۳	خرید مواد و مصالح و اجاره ماشین آلات	عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۱۱,۸۴۲	۱۵۰,۲۹۵	پیمانکاری پروژه مهر پردیس و فروش دارایی ثابت مشهود	عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

\* ارزش منصفانه معاملات انجام شده تفاوت بااهمیتی با مبلغ معامله ندارد.

**ب- سایر اشخاص وابسته:**

در سال مالی مورد گزارش با سایر اشخاص وابسته معامله ای انجام نشده است.

**۳۷- سود انباشته در پایان سال**

تقسیم سود از محل سود انباشته پایان سال موکول به تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام می باشد.

مبلغ
میلیون ریال
۱۲,۳۰۲
.
۱۲,۳۰۲

**تکالیف قانونی**

تقسیم حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت

**پیشنهاد هیأت مدیره**

سود سهام پیشنهادی هیأت مدیره

**۳۸- وضعیت ارزی**

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