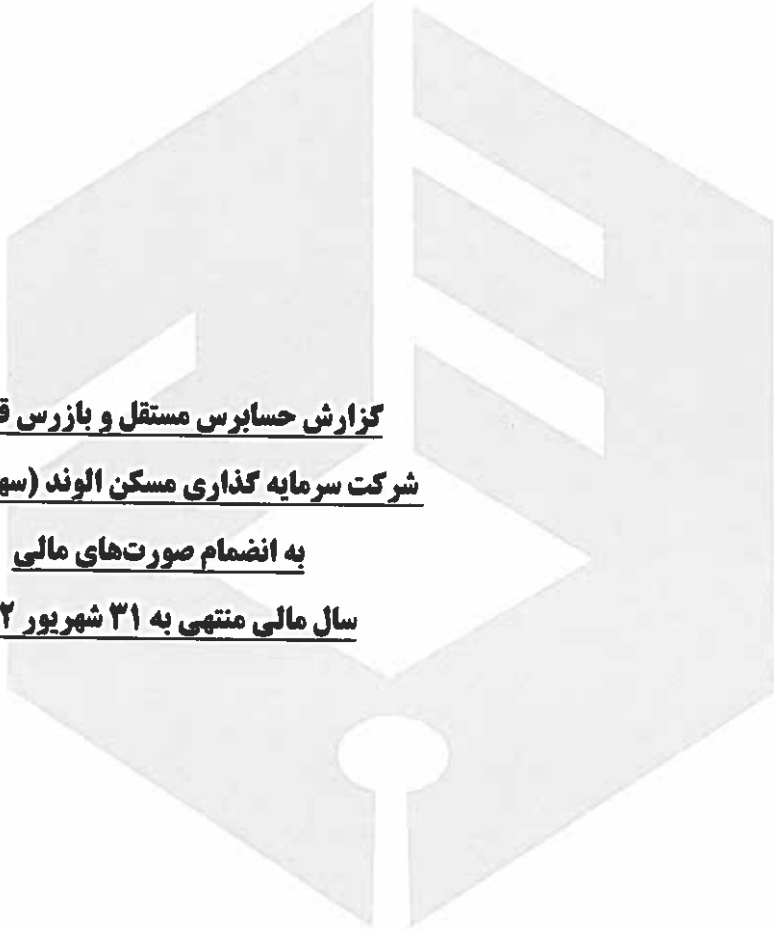




گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی  
شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)  
به انضمام صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

سازمان حسابرسی

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

فهرست مندرجات

| شماره صفحه              | عنوان                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| (۱) الی (۸)<br>۱ الی ۴۲ | گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی<br>صورت‌های مالی |

سازمان حسابرسی

**گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی  
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام  
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)**

**گزارش حسابرسی صورت‌های مالی**

**اظهار نظر**

۱ - صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۶، توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

به نظر این سازمان، صورت‌های مالی یاد شده، وضعیت مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲، و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه نشان می‌دهد.

**مبنای اظهار نظر**

۲ - حسابرسی این سازمان طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های سازمان طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس و بازرسی قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی توصیف شده است. این سازمان طبق الزامات آیین رفتار حرفه‌ای سازمان حسابرسی، مستقل از شرکت سرمایه‌گذاری الوند (سهامی عام) است و سایر مسئولیت‌های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر، کافی و مناسب است.

**مسائل عمده حسابرسی**

۳ - منظور از مسائل عمده حسابرسی، مسائلی است که به قضاوت حرفه‌ای حسابرس، در حسابرسی صورت‌های مالی دوره جاری، دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت‌های مالی به عنوان یک مجموعه واحد و به منظور اظهار نظر نسبت به صورت‌های مالی،

## گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

### شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

مورد توجه قرار گرفته‌اند و اظهارنظر جداگانه‌ای نسبت به این مسائل ارائه نمی‌شود. مسائل زیر به عنوان مسائل عمده حسابرسی که در گزارش حسابرس اطلاع‌رسانی می‌شود، تعیین شده‌اند:

| مسائل عمده حسابرسی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | نحوه برخورد حسابرس                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>۳-۱- شناخت درآمد فعالیت ساخت املاک</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• به شرح یادداشت توضیحی ۲-۵، طی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲، شرکت مبلغ ۱۱۲۶ میلیارد ریال درآمد حاصل از فعالیت‌های املاک در جریان ساخت شناسایی نموده است.</li><li>• درآمد شرکت عمدتاً از فعالیت املاک در جریان ساخت ناشی می‌شود که طبق الزامات استاندارد حسابداری ۲۹ فعالیت ساخت املاک، به شرح یادداشت توضیحی ۱-۲-۳ با توجه به درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می‌شود، لذا ماهیت آن با توجه به قضاوت‌های مهمی که در برآورد هزینه‌های آتی و درصد پیشرفت کار وجود دارد، پیچیده است.</li><li>• شرکت درآمد و حاشیه سود را به میزان درصد تکمیل پروژه که بر اساس نسبت مخارج انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به مخارج واقعی و برآوردی ساخت تعیین می‌شود، شناسایی می‌کند.</li><li>• شناخت درآمد و سود پروژه به برآوردهای مربوط به پیش‌بینی مخارج کل پروژه متکی است. این قبیل برآوردهای پروژه توسط مدیریت به صورت دوره‌ای بررسی می‌شود. در انجام این کار، لازم است مدیریت در ارزیابی خود نسبت به کامل بودن و صحت مخارج پیش‌بینی شده برای پروژه قضاوت کند. تغییر در این قضاوت‌ها و برآوردهای مرتبط با پیشرفت پیمان‌ها می‌تواند به تعدیل‌های با اهمیتی در درآمد و حاشیه سود منجر شود.</li></ul> باتوجه به این عوامل، شناخت درآمد ناشی از پروژه‌های املاک در جریان ساخت به عنوان مسائل عمده حسابرسی سال مالی مورد گزارش تعیین شده است. | <b>نحوه برخورد حسابرس</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• روش‌های حسابرسی برای فعالیت‌های ساخت املاک مزبور، شامل موارد زیر بوده اما محدود به این موارد نیست:<ul style="list-style-type: none"><li>• مناسب بودن رویه‌های حسابداری شرکت برای شناخت درآمد حاصل از فعالیت‌های ساخت املاک مطابق با استاندارد حسابداری ۲۹ فعالیت ساخت املاک، ارزیابی شده است.</li><li>• طراحی و اجرای کنترل‌های اصلی مربوط به شناخت درآمدها و حاشیه سود پروژه، ارزیابی و اثربخشی کارکرد این کنترل‌ها آزمون شده است.</li><li>• برای نمونه، مناسب بودن مبلغ شناسایی شده به عنوان درآمد با ارزیابی ماهیت قضاوت‌های اصلی مدیریت در تعیین درآمد و مخارج پیش‌بینی شده پیمان آزمون شده تا با اجرای روش‌های زیر، حسابداری روش درصد پیشرفت کار ارزیابی شود:<ul style="list-style-type: none"><li>- بررسی شرایط پروژه.</li><li>- ارزیابی شناسایی تعهدات اجرای پروژه.</li><li>- بررسی مناسب بودن ارزیابی مدیریت از ایفای تعهدات و در نتیجه شناخت درآمد با استفاده از روش درصد پیشرفت کار.</li><li>- بررسی مفروضات بکاررفته در تعیین مخارج تکمیل کار.</li></ul></li><li>• ارزیابی کافی و مناسب بودن اطلاعات افشا شده در خصوص درآمد پروژه ساخت املاک مطابق با استانداردهای حسابداری.</li></ul></li></ul> |

### تاکید بر مطلب خاص

#### ۴ - ابهام نسبت به وضعیت مالیاتی

به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱-۶-۲۵ و ۵-۲-۲۶، مالیات عملکرد شرکت برای سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش بر اساس سود ابرازی، پس از کسر معافیت‌ها از جمله لحاظ



## گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

### شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

نمودن ارزش روز (کارشناسی) عرصه واحدهای فروش رفته (موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۷ هیئت وزیران) محاسبه و در صورت‌های مالی منظور شده است. پیامدهای ناشی از بدهی احتمالی مالیاتی منوط به اظهارنظر قطعی سازمان امور مالیاتی می‌باشد. مفاد این بند، تأثیری بر اظهارنظر این سازمان نداشته است.

#### ۵ - پوشش بیمه‌ای موجودی املاک

به شرح یادداشت توضیحی ۱-۳-۱۸، سایر موجودی‌ها به بهای تمام شده ۱۹۳ میلیارد ریال به ارزش ۵۰ میلیارد ریال تحت پوشش بیمه‌ای قرار گرفته‌اند و املاک در جریان ساخت و واحدهای ساختمانی آماده برای فروش فاقد پوشش بیمه‌ای می‌باشند. مفاد این بند، تأثیری بر اظهارنظر این سازمان نداشته است.

#### سایر اطلاعات

۶ - مسئولیت سایر اطلاعات با هیئت‌مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این سازمان نسبت به صورت‌های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این سازمان نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند. مسئولیت این سازمان، مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت‌های با اهمیت بین سایر اطلاعات و صورت‌های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی، و یا مواردی است که به نظر می‌رسد تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این سازمان، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند. در این خصوص، مطلب قابل گزارشی وجود ندارد.

#### مسئولیت‌های هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

۷ - مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورت‌های مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده هیئت‌مدیره است. در تهیه صورت‌های مالی، هیئت‌مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.



**مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی**

۸ - اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی، بعنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی با اهمیت تلقی می‌شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورت‌های مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت‌های مالی شرکت ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی شرکت، شناخت کافی کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط شرکت و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورتهای مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود، شرکت از ادامه فعالیت باز بماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.



## گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

### شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های با اهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.

به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد، و در موارد مقتضی، تدابیر ایمن‌ساز مربوط به اطلاع آنها می‌رسد.

از بین موضوعات اطلاع‌رسانی شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت‌های مالی سال جاری دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می‌روند مشخص می‌شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می‌شوند، مگر اینکه طبق قوانین یا مقررات افشای آن مسائل منع شده باشد یا هنگامی که، در شرایط بسیار نادر، سازمان به این نتیجه برسد که مسائل مذکور نباید در گزارش حسابرس اطلاع‌رسانی شود زیرا به طور معقول انتظار می‌رود پیامدهای نامطلوب اطلاع‌رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از آن باشد.

همچنین این سازمان به عنوان بازرس قانونی مسئولیت دارد 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.

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

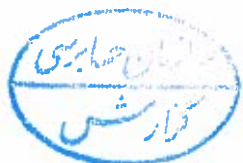
### **سایر وظایف بازرس قانونی**

۹ - موارد مرتبط با الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت به شرح زیر است:

۹-۱ - مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت مبنی بر پرداخت سود سهام مصوب (عمدتاً سهامداران عمده) حداکثر ظرف مدت ۸ ماه پس از تصویب مجمع عمومی، رعایت نشده است.

۹-۲ - مفاد ماده ۲۷ اساسنامه در خصوص انتخاب یکی از اعضای هیئت‌مدیره یا نماینده وی به صورت غیرموظف و دارای تحصیلات مالی و تجربه مرتبط (مندرج در تبصره ۴ ماده ۴ دستورالعمل حاکمیت شرکتی)، رعایت نشده است.

۹-۳ - پی‌گیری‌های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۵ صاحبان سهام، در خصوص بندهای ۹-۱، ۳-۱۲، ۴-۱۲، ۶-۱۲، ۹-۱۲، ۱۱-۱۲ و ۱۴ این گزارش، به نتیجه نرسیده است.





## گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

### شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

۱۰ - معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳۳، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت‌مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، به استثنای حق‌الزحمه پروانه اشتغال پرداختی به اعضای هیئت‌مدیره، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای‌گیری، رعایت شده است. مضافاً به استثنای فروش دو دستگاه آپارتمان به شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامدار عمده) بدون اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری، نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه سایر معاملات مزبور در شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۱ - گزارش هیئت‌مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۴۹ اساسنامه، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به بررسی‌های 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 هیئت‌مدیره باشد، جلب نشده است.

### سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۲ - ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چک لیست‌های ابلاغ شده آن سازمان، به شرح زیر رعایت نشده است:

| ردیف                                                                                  | ماده         | موضوع                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الف) دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار: |              |                                                                                                                  |
| ۱۲-۱                                                                                  | تبصره ماده ۹ | افشای فوری تعیین نمایندگان اشخاص حقوقی اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل.                                              |
| ۱۲-۲                                                                                  | ماده ۱۰      | ارائه صورتجلسه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۵ حداکثر ۱۰ روز پس از تاریخ تشکیل مجمع به مرجع ثبت شرکت‌ها. |
| ۱۲-۳                                                                                  | ماده ۱۲      | افشای اصلاح جدول زمانبندی پرداخت سود نقدی حداکثر یک هفته پس از تاریخ مجمع.                                       |

ب) دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار:

۱۲-۴ ماده ۵ پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی عادی سال‌های قبل ظرف مهلت قانونی (مندرج در ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت).





**گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)**  
**شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)**

| ردیف                                                                      | ماده                    | موضوع                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ج) دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات اشخاص وابسته:</b>  |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ۱۲-۵                                                                      | مواد ۱۱ و ۱۳            | افشای اطلاعات و تصویب معاملات با اشخاص وابسته در خصوص معاملات بیش از ۵ درصد دارایی ناشر با سایر اشخاص وابسته حداکثر ظرف ۴۸ ساعت پس از انعقاد قرارداد و کسب نظر کمیته حسابرسی قبل از انجام معامله در خصوص فروش واحدهای چالوس به مبلغ ۳۸۵ میلیارد ریال به شرکت واسپاری مسکن آباد. |
| <b>د) دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد بورس و اوراق بهادار:</b> |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ۱۲-۶                                                                      | تبصره ۲ ماده ۳ و ماده ۶ | مستندسازی سازوکارهای مناسب جهت دستیابی به اهداف اصول حاکمیت شرکتی از جمله حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها، رعایت حقوق ذینفعان، افشاء و شفافیت و مسئولیت‌پذیری هیئت‌مدیره.                                                                                             |
| ۱۲-۷                                                                      | تبصره ۱ ماده ۴          | غیرموظف بودن اکثریت اعضای هیئت‌مدیره.                                                                                                                                                                                                                                           |
| ۱۲-۸                                                                      | تبصره ۵ ماده ۷          | بررسی و اظهارنظر کمیته حسابرسی نسبت به معاملات با اشخاص وابسته از جنبه‌های منصفانه بودن، افشای کامل و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی‌گیری با در نظر گرفتن کلیه مقررات و استانداردهای حاکم بر انجام معاملات با اشخاص وابسته توسط کمیته حسابرسی.                                      |
| ۱۲-۹                                                                      | ماده ۸                  | گزارش واحد حسابرسی داخلی در رابطه با ارزیابی کنترل‌های داخلی هر ۳ ماه یکبار به هیئت‌مدیره.                                                                                                                                                                                      |
| ۱۲-۱۰                                                                     | تبصره ۲ ماده ۱۴         | تشکیل اکثریت اعضای کمیته انتصابات از اعضای مستقل خارج از اعضای هیئت‌مدیره.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ه) منشور فعالیت‌های حسابرسی داخلی:</b>                                 |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ۱۲-۱۱                                                                     | مواد ۵ و ۶              | منشور فعالیت‌های حسابرسی داخلی در خصوص تشکیل واحد حسابرسی داخلی مطابق ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در ارتباط با استقلال حسابرس داخلی (حسابرس داخلی شرکت عضو حقوقی هیئت‌مدیره می‌باشد).                                                                             |
| <b>و) منشور کمیته حسابرسی:</b>                                            |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ۱۲-۱۲                                                                     | ماده ۱۴                 | الزامات تشکیل حداقل ۲ جلسه کمیته حسابرسی با حضور حسابرس مستقل شرکت در هر سال مالی.                                                                                                                                                                                              |

۱۳ - اساسنامه شرکت بر اساس اساسنامه نمونه جدید شرکت‌های سهامی عام ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (موضوع ابلاغیه شماره ۱۲۲/۱۲۵۰۷۴ مورخ ۱۴۰۲/۱/۲۹ سازمان بورس و اوراق بهادار) اصلاح نگردیده است.

۱۴ - در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست‌های



## گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

### شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، به استثنای عدم رعایت برخی از مفاد قانون مبارزه با پولشویی، آیین‌نامه اجرایی آن و دستورالعمل‌های مرتبط (از جمله تدوین و اجرای برنامه‌های داخلی مبارزه با پولشویی شرکت با رویکرد مبتنی بر خطر، طراحی نرم‌افزارها به گونه‌ای که ارائه خدمت تنها پس از ثبت اطلاعات لازم برای تعیین خطر تعاملات کاری صورت گیرد، ایجاد سامانه جامعی از مدیریت اطلاعات که امکان انجام تکالیف اعم از واپایش، پایش و کشف تقلب را فراهم آورد)، این سازمان به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

۱۵ آذر ۱۴۰۲

سازمان حسابرسی  
حسن کاظمی  
جمشید بهرامی  
۱۴



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ تقدیم می گردد. اجزاء تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

- صورت سود و زیان ۲
- صورت وضعیت مالی ۳
- صورت تغییرات در حقوق مالکانه ۴
- صورت جریان های نقدی ۵
- یادداشت های توضیحی صورت های مالی ۴۲-۶

صورت های مالی شرکت طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۲/۸/۲۴ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

| امضا | سمت                                                | نام نماینده اشخاص حقوقی | اعضای هیات مدیره                                    |
|------|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|
|      | رئیس هیات مدیره<br>(غیر موظف)                      | اسماعیل عطایی مقدم      | شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن<br>(سهامی عام)          |
|      | نایب رئیس هیات مدیره<br>(غیر موظف)                 | علیرضا نوربهشت          | شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز<br>(سهامی خاص)         |
|      | عضو هیات مدیره و مدیر عامل<br>(موظف)               | حمیدرضا زمرد            | شرکت پارس مسکن سامان<br>(سهامی خاص)                 |
|      | عضو هیات مدیره و معاونت مالی و منابع انسانی (موظف) | ابوالفضل محمودی         | شرکت مهندسین مشاور<br>سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) |
|      | عضو هیات مدیره و معاونت فنی و اجرایی (موظف)        | علی رحمتی               | شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)                     |

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |                                      |
|-------------------|-------------------|---------|--------------------------------------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱        | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        |         |                                      |
| ۱,۷۱۸,۹۹۲         | ۲,۶۰۹,۶۸۱         | ۵       | درآمدهای عملیاتی                     |
| (۸۷۸,۳۱۸)         | (۱,۳۷۶,۲۸۰)       | ۶       | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی       |
| ۸۴۰,۶۷۴           | ۱,۲۳۳,۴۰۱         |         | سود ناخالص                           |
| (۸۳,۷۷۱)          | (۱۳۴,۲۵۶)         | ۷       | هزینه های فروش ، اداری و عمومی       |
| ۶,۴۶۷             | ۴,۵۱۵             | ۸       | سایر درآمدها                         |
| (۷,۱۶۵)           | (۳,۱۳۰)           | ۹       | سایر هزینه ها                        |
| ۷۵۶,۲۰۵           | ۱,۱۰۰,۵۳۰         |         | سود عملیاتی                          |
| (۵,۲۵۶)           | (۱۰,۵۶۰)          | ۱۰      | هزینه های مالی                       |
| ۱۳,۰۵۶            | (۲۸,۴۹۴)          | ۱۱      | سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی |
| ۷۶۴,۰۰۵           | ۱,۰۶۱,۴۷۶         |         | سود قبل از مالیات                    |
| (۲۴۸,۲۶۳)         | (۱۸۹,۹۹۵)         | ۲۶-۴    | هزینه مالیات بر درآمد                |
| ۵۱۵,۷۴۲           | ۸۷۱,۴۸۱           |         | سود خالص                             |
|                   |                   |         | سود هر سهم                           |
|                   |                   |         | سود پایه هر سهم:                     |
| ۶۳۹               | ۱,۱۲۶             |         | عملیاتی (ریال)                       |
| ۸                 | (۳۶)              |         | غیر عملیاتی (ریال)                   |
| ۶۴۷               | ۱,۰۹۰             | ۱۲      | سود پایه هر سهم (ریال)               |

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | یادداشت                    |
|------------|------------|----------------------------|
|            |            | دارایی ها                  |
|            |            | دارایی های غیر جاری        |
| ۱۹,۱۰۸     | ۴۳,۹۵۸     | ۱۳                         |
| ۴۹,۰۱۰     | ۷۰,۵۵۵     | ۱۴                         |
| ۳۴,۷۵۹     | ۳۴,۵۰۹     | ۱۵                         |
| ۲۵۷,۲۵۱    | ۲۵,۷۸۳     | ۱۶-۲                       |
| ۳۶۰,۱۲۸    | ۱۷۴,۸۰۵    |                            |
|            |            | جمع دارایی های غیر جاری    |
|            |            | دارایی های جاری            |
| ۲۳,۲۹۷     | ۸۰,۷۷۷     | ۱۷                         |
| ۲,۳۱۹,۳۲۹  | ۳,۹۶۵,۳۵۴  | ۱۸                         |
| ۵۲۰,۶۵۸    | ۸۷۴,۹۷۸    | ۱۶-۱                       |
| ۸۶,۱۶۷     | ۵۵,۸۸۵     | ۱۹                         |
| ۲,۹۴۹,۴۵۱  | ۴,۹۷۶,۹۹۴  |                            |
| ۳,۳۰۹,۵۷۹  | ۵,۱۵۱,۷۹۹  |                            |
|            |            | جمع دارایی ها              |
|            |            | حقوق مالکانه و بدهی ها     |
|            |            | حقوق مالکانه               |
| ۸۰۰,۰۰۰    | ۸۰۰,۰۰۰    | ۲۰                         |
| ۷۵,۷۸۷     | ۸۰,۰۰۰     | ۲۱                         |
| ۱,۰۶۶,۲۳۸  | ۱,۷۳۷,۵۷۵  |                            |
| (۳۰,۱۹۱)   | -          | ۲۲                         |
| ۱,۹۱۱,۸۳۴  | ۲,۶۱۷,۵۷۵  |                            |
|            |            | جمع حقوق مالکانه           |
|            |            | بدهی ها                    |
|            |            | بدهی های غیر جاری          |
| ۵۸۲,۸۵۸    | ۵۳۴,۴۳۸    | ۲۳                         |
| ۷۱,۰۵۶     | ۱۱۴,۴۰۸    | ۲۴                         |
| ۶۵۳,۹۱۴    | ۶۴۸,۸۴۶    |                            |
|            |            | جمع بدهی های غیر جاری      |
|            |            | بدهی های جاری              |
| ۲۵۸,۹۰۳    | ۴۱۶,۰۲۴    | ۲۵                         |
| ۲۶۰,۳۶۳    | ۳۴۵,۱۸۸    | ۲۶                         |
| ۱۸,۰۲۴     | ۲۵,۹۴۰     | ۲۷                         |
| ۷۸,۸۹۸     | ۱,۰۲۰,۳۹۷  | ۲۳                         |
| ۱۲۷,۶۴۳    | ۷۷,۸۲۹     | ۲۸                         |
| ۷۴۳,۸۳۱    | ۱,۸۸۵,۳۷۸  |                            |
| ۱,۳۹۷,۷۴۵  | ۲,۵۳۴,۲۲۴  |                            |
| ۳,۳۰۹,۵۷۹  | ۵,۱۵۱,۷۹۹  |                            |
|            |            | جمع بدهی های جاری          |
|            |            | جمع بدهی ها                |
|            |            | جمع حقوق مالکانه و بدهی ها |

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)  
صورت تغییرات در حقوق مالکانه  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

| سرمایه  | صرف (کسر) سهام خزانة | اندوخته قانونی | سود انباشته | سهام خزانة | جمع کل    |
|---------|----------------------|----------------|-------------|------------|-----------|
| ۵۰۰,۰۰۰ | ۹۴۸                  | ۵۰,۰۰۰         | ۱,۰۰۶,۹۱۸   | (۳۶,۴۴۳)   | ۱,۵۲۱,۴۲۳ |
| -       | -                    | -              | ۵۱۵,۷۴۲     | -          | ۵۱۵,۷۴۲   |
| -       | -                    | -              | (۱۱۹,۴۰۶)   | -          | (۱۱۹,۴۰۶) |
| ۳۰۰,۰۰۰ | -                    | -              | (۳۰۰,۰۰۰)   | (۳۲,۴۳۰)   | (۳۲,۴۳۰)  |
| -       | (۹۴۸)                | -              | (۱۱,۲۳۹)    | ۲۸,۶۸۲     | ۱۶,۵۰۵    |
| -       | -                    | ۲۵,۷۸۷         | (۲۵,۷۸۷)    | -          | -         |
| ۸۰۰,۰۰۰ | -                    | ۷۵,۷۸۷         | ۱,۰۶۶,۲۳۸   | (۳۰,۱۹۱)   | ۱,۹۱۱,۸۴۴ |
| -       | -                    | -              | ۸۷۱,۴۸۱     | -          | ۸۷۱,۴۸۱   |
| -       | -                    | -              | (۱۸۰,۸۰۰)   | -          | (۱۸۰,۸۰۰) |
| -       | -                    | -              | (۱۵,۱۳۱)    | ۳۰,۱۹۱     | ۱۵,۰۶۰    |
| -       | -                    | ۴,۲۱۳          | (۴,۲۱۳)     | -          | -         |
| ۸۰۰,۰۰۰ | -                    | ۸۰,۰۰۰         | ۱,۷۳۷,۵۷۵   | -          | ۲,۶۱۷,۵۷۵ |

مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سود سهام معمول

افزایش سرمایه

خرید سهام خزانة

فروش سهام خزانة

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

سود خالص سال مالی معمول

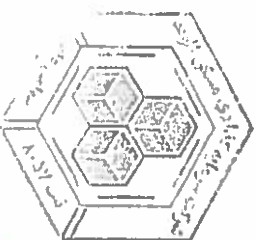
سود سهام معمول

فروش سهام خزانة

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | یادداشت                                               |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                 |                                 | جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی             |
| (۴۱۶,۸۱۴)                       | (۵۰۵,۱۸۳)                       | نقد حاصل از عملیات                                    |
| (۵۰۶۳)                          | (۱۰۵,۱۷۲)                       | پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد                  |
| (۴۲۱,۸۷۷)                       | (۶۱۰,۳۵۵)                       | جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی      |
|                                 |                                 | جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری        |
| (۱۳,۳۹۵)                        | (۳۴,۱۸۹)                        | پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود       |
| (۲۸۴)                           | (۲۳۱)                           | پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود          |
| -                               | ۳۶۰                             | وجوه دریافتی از محل فروش دارایی نامشهود               |
| ۳,۳۱۳                           | ۷,۹۲۸                           | دریافت های ناشی از سود سایر سرمایه گذاری ها           |
| (۱۰,۳۶۶)                        | (۲۶,۱۳۲)                        | جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری |
| (۴۳۲,۲۴۳)                       | (۶۳۶,۴۸۷)                       | جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی    |
|                                 |                                 | جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی          |
| -                               | ۱۵,۰۶۰                          | دریافت های نقدی ناشی از فروش سهام خزانه               |
| ۵۶۴,۰۰۰                         | ۷۶۹,۰۰۰                         | دریافت های ناشی از تسهیلات                            |
| (۹,۲۳۸)                         | (۱۴,۴۷۰)                        | پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات                      |
| (۲۲,۴۲۹)                        | (۱۳,۴۴۹)                        | پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات                      |
| ۱۲,۵۰۰                          | -                               | دریافت های ناشی از تسهیلات قرض الحسنه                 |
| (۳۷,۱۷۰)                        | (۱۴۹,۹۳۶)                       | پرداخت های نقدی بابت سود سهام                         |
| ۵۰۷,۶۶۳                         | ۶۰۶,۲۰۵                         | جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی     |
| ۷۵,۴۲۰                          | (۳۰,۲۸۲)                        | خالص (کاهش) افزایش در موجودی نقد                      |
| ۱۰,۷۴۷                          | ۸۶,۱۶۷                          | مانده موجودی نقد در ابتدای سال مالی                   |
| ۸۶,۱۶۷                          | ۵۵,۸۸۵                          | مانده موجودی نقد در پایان سال مالی                    |
| ۱۱۱,۴۶۴                         | ۵۰,۹۸۸                          | معاملات غیر نقدی                                      |

۳۱

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





شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## ۱- تاریخچه و فعالیت

### ۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند به شناسه ملی ۱۰۷۸۰۱۱۴۵۱۵ در تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۴ به صورت شرکت سهامی خاص به نام شرکت پارس مسکن الوند تاسیس شده و طی شماره ۸۰۵۷ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۴ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی اراک به ثبت رسیده است. طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۲۵ نام شرکت به شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی خاص) تغییر یافته و طی شماره ۲۰۰۵۱ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۱۵ به ثبت رسیده است. متعاقباً طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۹ نوع حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و اساسنامه جدید شرکت در ۵۶ ماده و ۱۱ تبصره، تصویب و جایگزین اساسنامه قبلی گردید که در روزنامه رسمی شماره ۲۰۶۴۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۳ به ثبت رسیده است. همچنین براساس نامه شماره ۹۴/۵/۴۱۴۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۸ فرا بورس ایران، شرکت با نماد ثالوند مورد پذیرش قطعی قرار گرفته است. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی تجاری گروه، بانک مسکن می باشد.

مرکز اصلی شرکت شهر اراک، کوی الهیه با کد پستی ۳۸۱۸۷-۸-۶۳۸۱ می باشد.

### ۲- ۱- فعالیت های اصلی

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

- (الف) تهیه زمین و خرید یا اجاره یا تملک جهت اجرای پروژه های ساختمانی.
- (ب) مطالعه، طراحی و اجراء طرحها و پروژه های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تاسیساتی و ...
- (پ) انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه شرکت کارفرما باشد یا پیمانکار.
- (ت) قبول مشاوره، نظارت و اجراء و انجام کارها و پروژه های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی.
- (ث) تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی چه به صورت ایجاد کارخانه و یا خرید از داخل یا خارج به منظور استفاده و یا فروش آنها.
- (ج) خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد.
- (چ) جذب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها.
- (ح) واگذاری واحدها، ساختمانها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک یا امانی و یا به هر طریق دیگر.
- (خ) دریافت و کسب اعتبار یا هر گونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانکها و سایر سازمانهای تامین کننده منابع مالی یا پیش فروش مستحقات.
- (د) هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از سرمایه گذاری مستقیم یا خرید و فروش سهام چه در داخل و یا خارج از کشور.

(ذ) انجام کلیه اموری که بطور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با موضوع و اهداف شرکت باشد.

فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.



**شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

### ۳-۱- کارکنان

کارکنان در استخدام در پایان سال مالی مورد گزارش و سال مالی قبل به شرح زیر بوده است:

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                        |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| نفر                             | نفر                             |                        |
| ۵۲                              | ۵۴                              | کارکنان قراردادی پروژه |
| ۲۰                              | ۲۰                              | کارکنان قراردادی ستاد  |
| ۷۲                              | ۷۴                              |                        |

۳-۱-۱ طی سال مالی مورد گزارش تعداد ۶ نفر بصورت قراردادی استخدام شده اند و تعداد ۴ نفر قطع همکاری نموده اند.

### ۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده :

۲-۱- استاندارد حسابداری جدید و تجدید نظر شده که در دوره جاری لازم الاجرا شده و بر صورتهای مالی آثار با اهمیتی داشته است:

۲-۱-۱ استاندارد حسابداری ۱۶ با عنوان "آثار تغییر در نرخ ارز"

این استاندارد در سال ۱۴۰۰ تجدید نظر شده و الزامات آن در مورد کلیه کلیه صورت های مالی که دوره مالی آن ها از تاریخ ۱۴۰۱/۱/۱ و بعد از آن شروع می شود، لازم الاجراست. موضوعات اصلی این استاندارد این است که چه نرخ برای تسعیر استفاده شود و آثار تغییر نرخ ارز چگونه در صورتهای مالی گزارش شود. بکارگیری استاندارد فوق تاثیر قابل ملاحظه ای بر شناخت، اندازه گیری و گزارشگری اقلام صورتهای مالی نداشته داشت.

۲-۲- آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:

۲-۲-۱ استاندارد حسابداری ۴۳ با عنوان "درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان"

این استاندارد در سال ۱۴۰۲ مصوب شده و الزامات آن در مورد کلیه صورت های مالی که دوره مالی آن ها از تاریخ ۱۴۰۳/۱/۱ و بعد از آن شروع می شود، لازم الاجراست. هدف این استاندارد تعیین اصولی برای گزارش اطلاعات مفید به استفاده کنندگان صورت های مالی درباره ماهیت، مبلغ، زمانبندی و عدم اطمینان درآمد عملیاتی و جریانهای نقد حاصل از قرارداد با یک مشتری، است. برای دستیابی به این هدف، شرکت باید درآمد عملیاتی را به گونه ای شناسایی کند که بیانگر انتقال کالاها یا خدمات تعهد شده به مشتریان به مبلغ مابه ازایی باشد که واحد تجاری انتظار دارد در قبال آن کالاها یا خدمات نسبت به آن محق باشد. الزامات شناخت و اندازه گیری این استاندارد، در مورد سایر درآمدهای کسب شده در روال فعالیت های عادی، از جمله سایر درآمدهای غیر عملیاتی نیز کاربرد دارد. براساس ارزیابی ها مدیریت بکارگیری استاندارد مذکور تاثیر قابل ملاحظه ای بر صورتهای مالی نخواهد داشت.

### ۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است .

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱ درآمد عملیاتی مربوط به واحدهای واگذار شده

۳-۲-۱-۱ درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش پرداختها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه گذاری خریداران نمی شود.

۳-۲-۱-۲ هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۳-۲-۱-۳ درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## ۲-۳- در آمد عملیاتی حاصل از فعالیت های پیمانکاری

۲-۳-۱- در آمد پیمان به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی اندازه گیری می شود هرگاه بتوان ماحصل یک پیمان بلند مدت را به گونه ای قابل اتکا بر آورد کرد، سهم مناسبی از در آمد و مخارج کل پیمان (با توجه به میزان تکمیل پیمان در تاریخ صورت وضعیت مالی و متناسب با نوع عملیات و صنعت مورد فعالیت) به ترتیب به عنوان در آمد و هزینه شناسایی می شود. هرگاه ماحصل یک پیمان بلند مدت را نتوان به گونه ای قابل اتکا بر آورد کرد: (الف) در آمد تا میزان مخارج تحمل شده ای که احتمال بازیافت آن وجود دارد شناسایی می شود، و (ب) مخارج پیمان در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود. در آمد پیمان، بیانگر ارزش کار انجام شده طی سال مالی می باشد که با توجه به میزان تکمیل پیمان طبق روش مندرج در بند ۲-۳-۲ محاسبه گردیده و در نتیجه در برگیرنده مبالغ صورت وضعیت نشده نیز می باشد. هرگاه انتظار رود که پیمان منجر به زیان گردد (کل مخارج پیمان از کل در آمد پیمان تجاوز کند) زیان مربوط، فوراً به عنوان هزینه دوره شناسایی و در سر فصل بهای تمام شده در آمد عملیاتی منعکس می شود.

۲-۳-۲- میزان تکمیل پیمان با استفاده از نسبت مخارج تحمل شده پیمان جهت انجام کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به بر آورد کل مخارج پیمان تعیین می شود.

## ۳-۲-۳- مخارج پیمان

مخارج پیمان مشتمل بر (الف) مخارجی که مستقیماً با یک پیمان مشخص مرتبط است، (ب) مخارجی که بین پیمان ها مشترک بوده و تسهیم آن به پیمان های جداگانه امکان پذیر است، و (ج) سایر مخارجی که به موجب مفاد پیمان مشخصاً قابل مطالبه از کارفرماست، می باشد.

## ۳-۳- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی های واجد شرایط (پروژه های در جریان تکمیل) است.

## ۳-۴- دارایی های ثابت مشهود

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

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

| نوع دارایی           | نرخ استهلاك             | روش استهلاك |
|----------------------|-------------------------|-------------|
| ساختمان و تاسیسات    | ۲۵ ساله                 | خط مستقیم   |
| ماشین آلات و تجهیزات | ۶ و ۱۰ ساله             | خط مستقیم   |
| وسایل نقلیه          | ۶ ساله                  | خط مستقیم   |
| اثاثه و منصوبات      | ۳ ، ۶ ساله              | خط مستقیم   |
| ابزار آلات           | ۱۵ و ۱۰ ساله و ۱۰۰ درصد | خط مستقیم   |

۳-۴-۳- برای دارایی های ثابتی که در طی ماه تحصیل و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از ابتدای ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك پذیر ( به استثنای ساختمان ها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی بیش از شش ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالا است. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك برحسب مدت باشد، ۷۰ درصد مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقیمانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

### ۳-۵- 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 فعالیت های ساخت طی چرخه عملیاتی معمول شرکت تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می یابد.

### ۳-۶- دارایی های نا مشهود

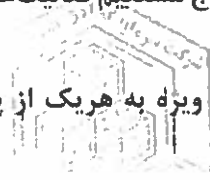
- ۳-۶-۱- دارایی های نا مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود.
- ۳-۶-۲- استهلاك دارایی های نا مشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منابع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

| نوع دارایی   | نرخ استهلاك | روش استهلاك |
|--------------|-------------|-------------|
| نرم افزار ها | ۳ ساله      | مستقیم      |

### ۳-۷- موجودی املاک

#### ۳-۷-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

- ۳-۷-۱-۱- مخارج ساخت املاک در بر گیرنده تمام مخارجی است که بطور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت هایی تخصیص داد.
- ۳-۷-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.
- ۳-۷-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک براساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۴-۷-۳- سایر مخارج مشترک براساس روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال مالی 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.

۵-۷-۳- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش "نسبت متراژ مفید واحدهای فروش رفته به کل متراژ مفید قابل فروش" استفاده می شود.

۶-۷-۳- 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 می شود.

۲-۷-۳- 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 می شود.

۳-۷-۳- سایر موجودی ها

سایر موجودی ها شامل موجودی مصالح ساختمانی و قطعات و لوازم یدکی به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" هریک از اقلام ارزشیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودی ها با بکارگیری روش های زیر تعیین می شود:

روش مورد استفاده

میانگین موزون

میانگین موزون

مصالح ساختمانی

قطعات و لوازم یدکی

۸-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت و مرخصی استفاده نشده کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و ذخیره مرخصی کارکنان معادل حداکثر ۹ روز مرخصی استفاده نشده هر سال براساس مجموع حقوق و مزایای مندرج در قرارداد محاسبه و در حسابها منظور می شود.

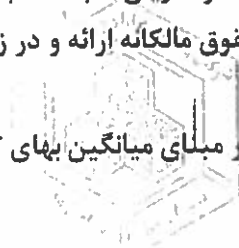
۹-۳- سهام خزانه

۱-۹-۳- سهام خزانه به روش بهای تمام شده شناسایی می شود و به عنوان یک رقم کاهنده در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی ارائه می شود. در زمان خرید، فروش، انتشار یا ابطال ابزارهای مالکانه خود شرکت، هیچ سود یا زیانی در صورت سود و زیان شناسایی نمی شود. مابه ازای پرداختی یا دریافتی باید بطور مستقیم در بخش حقوق مالکانه شناسایی شود.

۲-۹-۳- هنگام فروش سهام خزانه، هیچگونه مبلغی در صورت سود و زیان و صورت سود و زیان جامع شناسایی نمی شود و تفاوت خالص مبلغ فروش و مبلغ دفتری در حساب "صرف (کسر) سهام خزانه" شناسایی و ثبت می شود.

۳-۹-۳- در تاریخ گزارشگری، مانده بدهکار در حساب "صرف (کسر) سهام خزانه" به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود، مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود (زیان) انباشته، به آن حساب منظور و باقیمانده به عنوان "صرف سهام خزانه" در صورت وضعیت مالی در بخش حقوق مالکانه ارائه و در زمان فروش کل سهام خزانه، به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود.

۴-۹-۳- هرگاه تنها بخشی از مجموع سهام خزانه، واگذار شود، مبلغ دفتری هر سهم خزانه بر مبنای میانگین بهای تمام شده مجموع سهام خزانه محاسبه می شود.



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ۱۰-۳- مالیات بر درآمد

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی باید در صورت سود و زیان منعکس شوند، مگر در مواردی که به اقلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب باید در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی شوند.

#### ۴- قضاوت های مدیریت در فرایند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

##### ۴-۱- قضاوت ها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

در سال مالی مورد گزارش جهت تهیه صورت های مالی، مدیریت از قضاوت با اهمیتی در بکارگیری رویه های حسابداری استفاده ننموده است.

##### ۴-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

در تعیین کل مخارج پروژه های در جریان ساخت و پیمان در دست اجرا نه تنها مجموع مخارج تا تاریخ صورت وضعیت مالی و مجموع مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل مد نظر قرار گرفته ، بلکه مخارج آتی کارهای اصلاحی ، کارهای تضمینی و هرگونه کارهای مشابهی که قابل باز یافت نیست، نیز در محاسبه منظور شده است. در بررسی مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل و نیز مخارج آتی، افزایش های احتمالی حقوق و دستمزد، قیمت مواد و مصالح و سایر مخارج نیز در نظر گرفته شده است .



**شیرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۵- درآمدهای عملیاتی**

درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|-------------------|-------------------|---------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱        | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        |         |
| ۱,۳۳۰,۶۱۰         | ۷۸۵,۸۴۵           | ۵-۱     |
| ۲۱۲,۲۵۳           | ۱,۱۲۶,۱۷۹         | ۵-۲     |
| ۱۷۶,۱۲۹           | ۶۹۷,۶۵۷           | ۵-۵     |
| ۱,۷۱۸,۹۹۲         | ۲,۶۰۹,۶۸۱         |         |

فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

درآمد حاصل از فعالیت های بیمه انکاری

**۵-۱- درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش**

درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)  
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

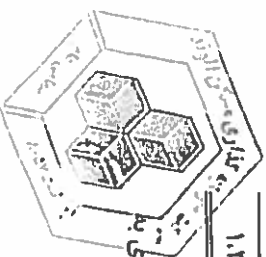
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

| مبلغ      |  | مترائز   | تعداد | مبلغ    |  | مترائز   | تعداد |
|-----------|--|----------|-------|---------|--|----------|-------|
|           |  | متر مربع | واحد  |         |  | متر مربع | واحد  |
| -         |  | -        | -     | ۲,۲۵۰   |  | ۲۴       | ۲     |
| ۹۱۹,۹۶۴   |  | ۴,۷۹۹    | ۴۰    | -       |  | -        | -     |
| ۳۵۴,۷۹۹   |  | ۶۶۲      | ۵     | ۶۱۶,۹۷۴ |  | ۹۱۳      | ۶     |
| ۲۰,۲۰۷    |  | ۶۶       | ۱     | -       |  | -        | -     |
| ۳۵,۶۴۰    |  | ۵۰       | ۲     | ۱۵۳,۱۱۵ |  | ۱۲۴      | ۲     |
| -         |  | -        | -     | ۱۳,۵۰۶  |  | ۶۶       | ۱     |
| ۱,۳۳۰,۶۱۰ |  | ۵,۵۷۷    | ۴۸    | ۷۸۵,۸۴۵ |  | ۱,۱۲۷    | ۱۱    |

**واحدهای ساختمانی تکمیل شده**

واحدهای مسکونی پروژه فرماینه  
واحدهای مسکونی پروژه فردین پور  
واحدهای مسکونی پروژه چالوس  
واحدهای مسکونی پروژه بابلسر  
واحدهای تجاری پروژه خاتم  
واحدهای تجاری پروژه کوثر

۵-۱-۱- فروش واحد پروژه فرماینه مربوط به دو واحد پارکینگ واگذار شده می باشد که در لیست موجودی املاک نبوده و پس از دریافت پایان کار پروژه مزبور و مجوز شهرداری به عنوان پارکینگ مازاد ایجاد و امکان فروش بوجود آمده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۵-۲- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

| (مبالغ به میلیون ریال) |       |           | سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |            |       |           | سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |            |       |
|------------------------|-------|-----------|------------------------------|------------|-------|-----------|------------------------------|------------|-------|
| درآمد                  | درصد  | مبلغ کل   | درآمد                        | درآمد      | درصد  | مبلغ کل   | درآمد                        | درآمد      | درصد  |
| ساخت                   | تکمیل | واحدهای   | ساخت                         | ساخت       | تکمیل | واحدهای   | ساخت                         | ساخت       | تکمیل |
|                        |       | فروش رفته |                              | تا         |       | فروش رفته |                              | تا         |       |
|                        |       |           |                              | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |       |           |                              | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |       |
| ۲۱۲,۲۵۳                | ۳۵/۳  | ۶۰۱,۹۰۰   | ۱,۱۲۶,۱۷۹                    | (۲۱۲,۲۵۳)  | ۶۲/۹  | ۲,۱۲۷,۹۰۳ | ۲۱۲,۲۵۳                      | (۲۱۲,۲۵۳)  | ۶۲/۹  |
| ۲۱۲,۲۵۳                | ۳۵/۳  | ۶۰۱,۹۰۰   | ۱,۱۲۶,۱۷۹                    | (۲۱۲,۲۵۳)  | ۶۲/۹  | ۲,۱۲۷,۹۰۳ |                              |            |       |

واحدهای مسکونی پروژه سرو الهیه

۵-۲-۱- فروش واحدهای مسکونی پروژه سرو الهیه مربوط به بهای فروش ۹۲ واحد به متراژ ۹,۰۱۵ متر مربع می باشد.

۵-۳- نرخ های فروش و شرایط واگذاری واحدهای ساختمانی بر اساس پیشنهاد کمیسیون فروش و تصویب هیات مدیره شرکت و شرکت مادر (گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامی عام) ، تعیین و به مورد اجرا گذارده می شود.

۵-۴- متراژ قابل فروش و فروش رفته

| باقیمانده | فروش رفته     |                     |               |                     | قابل فروش                      |
|-----------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------|
|           | سال مالی      |                     | تا ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |                     |                                |
|           | تا ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | تا ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                                |
| متر مربع  | متر مربع      | متر مربع            | متر مربع      | متر مربع            |                                |
| ۰         | ۱,۹۱۰         | ۹۱۳                 | ۹۹۷           | ۱,۹۱۰               | واحدهای ساختمانی تکمیل شده     |
| ۰         | ۱۱۸           | -                   | ۱۱۸           | ۱۱۸                 | واحدهای مسکونی پروژه بام چالوس |
| ۱۹۵       | ۲,۴۲۴         | ۱۲۴                 | ۲,۳۰۰         | ۲,۶۱۹               | واحدهای مسکونی پروژه بابلسر    |
| ۳۱۳       | ۱,۴۵۰         | ۶۶                  | ۱,۳۸۴         | ۱,۷۶۳               | واحدهای تجاری پروژه خاتم اراک  |
| ۵۰۸       | ۵,۹۰۲         | ۱,۱۰۳               | ۴,۷۹۹         | ۶,۴۱۰               | واحدهای تجاری پروژه کوثر اراک  |
| ۱۴,۲۳۶    | ۹,۰۱۵         | ۵,۷۵۳               | ۳,۲۶۲         | ۲۳,۲۵۱              | واحدهای ساختمانی در جریان ساخت |
| ۱۴,۷۴۴    | ۱۴,۹۱۷        | ۶,۸۵۶               | ۸,۰۶۱         | ۲۹,۶۶۱              | واحدهای مسکونی سرو الهیه اراک  |

۵-۴-۱- کاهش متراژ قابل فروش واحد های مسکونی سرو الهیه اراک نسبت به سال مالی قبل به میزان ۲,۰۴۵ متر بابت سهم شهرداری بوده که از متراژ سال جاری کسر گردیده است.



## شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ۵-۵- درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری

(مبالغ به میلیون ریال)

| درآمد انباشته تا تاریخ<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱       |                   |                              |            | سال مالی منتهی<br>به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|                                      | درآمد شناسایی شده تا<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | درآمد شناسایی شده | بهای تمام شده<br>شناسایی شده | سود ناخالص |                                 |
| پروژه اقدام ملی مهاجران              | ۸۷۳,۷۸۶                            | ۱۷۶,۱۲۹           | ۶۹۷,۶۵۷                      | -          | ۱۷۶,۱۲۹                         |

۵-۵-۱- در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ شرکت اقدام به انعقاد قرارداد ساخت ۳۰۰ واحد مسکونی به میثاقین مساحت هر واحد ۸۰ متر مربع با عنوان پروژه اقدام ملی مهاجران با شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر به متراژ تقریبی ۲۵,۶۸۵ متر مربع به مبلغ ۲,۴۱۶,۵۲۷ میلیون ریال (بر اساس فهرست بهای سال ۱۳۹۹ که طبق مفاد قرارداد بصورت فصلی تعدیل خواهد شد) نموده است. مخارج انباشته پیمان تا ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۸۷۳,۷۸۶ میلیون ریال می باشد و پیشرفت فیزیکی پروژه در پایان دوره جاری ۳۷ درصد می باشد. شایان ذکر اینکه درآمد پروژه مذکور طبق رويه مندرج در یادداشت ۳-۲-۱ اهم رويه های حسابداری به علت عدم امکان تعیین آثار ناشی از تغییر قیمت ها (تورم) در برآورد مخارج کل پیمان تنها تا میزان مخارج تحمل شده ای که احتمال بازیافت آن وجود دارد، شناسایی گردیده است.

#### ۵-۶- جدول مقایسه ای در آمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده و فعالیت های پیمانکاری

مبالغ به میلیون ریال

| سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |               |            |                               |                               |
|------------------------------|---------------|------------|-------------------------------|-------------------------------|
| درآمد فروش                   | بهای تمام شده | سود ناخالص | درصد سود ناخالص به درآمد فروش | درصد سود ناخالص به درآمد فروش |
| ۲,۲۵۰                        | ۰             | ۲,۲۵۰      | ۱۰۰                           |                               |
| ۶۱۶,۹۷۴                      | ۵۰,۵۱۸        | ۵۶۶,۴۵۶    | ۹۲                            | ۸۸                            |
| ۱۵۳,۱۱۵                      | ۱۱,۰۰۱        | ۱۴۲,۱۱۴    | ۹۳                            | ۸۰                            |
| ۱۳,۵۰۶                       | ۳,۲۶۵         | ۱۰,۲۴۱     | ۷۶                            |                               |
| ۷۸۵,۸۴۵                      | ۶۴,۷۸۴        | ۷۲۱,۰۶۱    | ۹۲                            | ۵۶                            |
| ۱,۱۲۶,۱۷۹                    | ۶۱۳,۸۳۹       | ۵۱۲,۳۴۰    | ۴۵                            | ۲۵                            |
| ۶۹۷,۶۵۷                      | ۶۹۷,۶۵۷       | -          | -                             |                               |
| ۲,۶۰۹,۶۸۱                    | ۱,۳۷۶,۲۸۰     | ۱,۲۳۳,۴۰۱  | ۴۷                            | ۲۹                            |

|                                |
|--------------------------------|
| واحدهای تکمیل شده              |
| واحدهای مسکونی پروژه فرشته     |
| واحدهای مسکونی پروژه بام چالوس |
| واحدهای تجاری پروژه خاتم       |
| واحدهای تجاری پروژه کوثر       |
| واحدهای درجریان ساخت           |
| واحدهای مسکونی سرو الیه        |
| فعالیت های پیمانکاری           |
| پروژه اقدام ملی مهاجران        |

۵-۶-۱- افزایش درصد سود ناخالص در پروژه های واحدهای تکمیل شده نسبت به سال مالی قبل، ناشی از تکمیل شدن پروژه های مذکور در سال های قبل (پایین بودن بهای تمام شده) و فروش آنها در سال مالی جاری با قیمت های روز می باشد.

#### ۵-۷- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

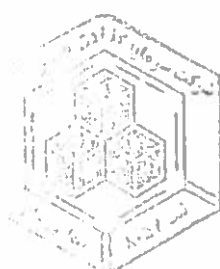
(مبالغ به میلیون ریال)

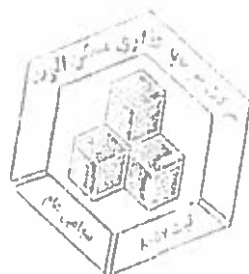
| سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                 | سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |                 | درصد نسبت به کل | درصد نسبت به کل |
|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| مبلغ                         | درصد نسبت به کل | مبلغ                         | درصد نسبت به کل |                 |                 |
| ۲,۰۸۱,۶۲۱                    | ۸۰٪             | ۱,۶۴۲,۹۲۸                    | ۹۶٪             |                 |                 |
| ۵۲۸,۰۵۰                      | ۲۰٪             | ۷۶,۰۶۴                       | ۴٪              |                 |                 |
| ۲,۶۰۹,۶۸۱                    | ۱۰۰             | ۱,۷۱۸,۹۹۲                    | ۱۰۰             |                 |                 |

سایر اشخاص

اشخاص وابسته - شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار عمده) (یادداشت ۳-۱)

۵-۷-۱- طی سال مالی مورد گزارش دو واحد مسکونی از پروژه بام چالوس به مبلغ ۱۴۲,۹۴۷ میلیون ریال به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن ایران (سهامدار عمده) واگذار گردیده که به حساب فی مابین منظور و ۳ واحد مسکونی از پروژه بام چالوس به مبلغ ۳۸۵,۱۰۳ میلیون ریال به شرکت وابستاری مسکن آباد واگذار گردیده است.





# شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

## یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | انباشته تا<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱     |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
|                                 |                                 | <b>واحدهای تکمیل شده</b>     |
| ۳.۹۲۷                           | -                               | ۷.۴۴۸                        |
| ۵۳۱.۷۴۳                         | -                               | ۵۳۱.۷۴۳                      |
| ۴۲.۶۸۵                          | ۵۰.۵۱۸                          | ۱۴۵.۳۸۳                      |
| ۷.۱۶۷                           | ۱۱.۰۰۱                          | ۱۶۹.۸۱۵                      |
| ۰                               | ۳.۲۶۵                           | ۵۰.۷۶۴                       |
| <b>۵۸۵.۵۲۲</b>                  | <b>۶۴.۷۸۴</b>                   | <b>۹۰۵.۱۵۳</b>               |
|                                 |                                 | <b>واحدهای در جریان ساخت</b> |
| ۱۱۶.۶۶۷                         | ۶۱۳.۸۳۹                         | ۷۳۰.۵۰۶                      |
| ۷۰۲.۱۸۹                         | ۶۷۸.۶۲۳                         | ۱.۶۳۵.۶۵۹                    |
|                                 |                                 | <b>فعالیت های پیمانکاری</b>  |
| ۱۷۶.۱۲۹                         | ۶۹۷.۶۵۷                         | ۸۷۳.۷۸۵                      |
| <b>۸۷۸.۳۱۸</b>                  | <b>۱.۳۷۶.۲۸۰</b>                | <b>۲.۵۰۹.۴۴۴</b>             |

۶-۱- بهای تمام شده واحدهای ساختمانی فروش رفته به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | یادداشت                                                  |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ۹۳۱۲                            | -                               | زمین                                                     |
| ۷۷۲.۰۲۵                         | ۱.۱۵۷.۰۷۸                       | مواد و مصالح مصرفی                                       |
| ۸۵.۱۸۱                          | ۱۲۴.۳۵۷                         | دستمزد مستقیم                                            |
| ۵۷۹.۳۹۸                         | ۹۷۱.۹۲۲                         | سربار                                                    |
| <b>۱.۴۴۵.۹۱۶</b>                | <b>۲.۲۵۳.۳۵۷</b>                | جمع هزینه های ساخت طی سال مالی                           |
| ۱.۳۰۲.۷۵۳                       | ۲.۱۰۰.۲۵۹                       | املاک در جریان ساخت ابتدای سال مالی                      |
| (۲.۱۰۰.۲۵۹)                     | (۳.۷۳۹.۷۷۷)                     | املاک در جریان ساخت پایان سال مالی                       |
| <b>۶۴۸.۴۱۰</b>                  | <b>۶۱۳.۸۳۹</b>                  | بهای تمام شده کار انجام شده طی سال مالی                  |
| ۱۴۹.۷۵۰                         | ۹۷.۷۵۹                          | واحدهای ساختمانی تکمیل شده ابتدای سال مالی               |
| ۱.۷۸۸                           | (۵۵۴)                           | اضافات و (بازیافت) ناشی از تعمیرات و (وصولی) طی سال مالی |
| (۹۷.۷۵۹)                        | (۳۲.۴۲۱)                        | واحدهای ساختمانی تکمیل شده در پایان سال مالی             |
| <b>۷۰۲.۱۸۹</b>                  | <b>۶۷۸.۶۲۳</b>                  |                                                          |

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۶-۱-۱- افزایش هزینه مواد و مصالح مصرفی ناشی از افزایش میزان مصرف مصالح ساختمانی در پروژه های در جریان ساخت و عملیات پیمانکاری و همچنین افزایش قیمت مواد و مصالح مصرفی می باشد.

۶-۱-۲- افزایش حقوق و مزایای کارکنان (دستمزد مستقیم و عمومی و اداری) ناشی از افزایش حقوق و مزایا طبق مصوبات وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و همچنین مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ هیئت مدیره ( به میزان ۵ درصد) می باشد.

۶-۱-۳- هزینه های سربار از اقلام زیر تشکیل شده است:

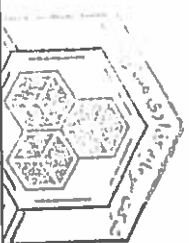
(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | یادداشت |                                   |
|---------------------------------|---------------------------------|---------|-----------------------------------|
| ۳۵۶.۲۲۳                         | ۶۱۱.۳۲۶                         | ۶-۱-۳-۱ | صورت وضعیت پیمانکاران             |
| ۲۷.۲۰۱                          | ۴۵.۴۸۰                          | ۶-۱-۳-۲ | خدمات مهندسی                      |
| ۹۱.۹۴۱                          | ۱۲۸.۷۶۱                         | ۷       | سربار اداری                       |
| ۷۶.۰۵۵                          | ۱۶۹.۴۷۸                         | ۱۰      | سربار مالی (سود و کارمزد تسهیلات) |
| ۲۷.۹۷۸                          | ۱۶.۸۷۷                          |         | سایر                              |
| <b>۵۷۹.۳۹۸</b>                  | <b>۹۷۱.۹۲۲</b>                  |         |                                   |

۶-۱-۳-۱- افزایش هزینه صورت وضعیت پیمانکاران مربوط به افزایش حجم پروژه های در جریان (اقدام ملی مهاجران و واحدهای مسکونی سرو) و افزایش نرخ قراردادها (به دلیل افزایش سطح عمومی قیمت ها) می باشد.

۶-۱-۳-۲- افزایش هزینه خدمات مهندسی بابت پرداخت هزینه تمدید نظارت پروژه سرو الهیه به سازمان نظام مهندسی استان مرکزی می باشد.





شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۶ - بهای تمام شده واحدهای در جریان ساخت و تکمیل شده به شرح زیر می باشد:

| شرح | واحد اندازه گیری                                         | واحد های در جریان ساخت |                   |              |           |            |              | واحد های تکمیل شده |            |            |           |            |            | جمع کل     |  |
|-----|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------|-----------|------------|--------------|--------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|--|
|     |                                                          | مسکونی شکره            | مسکونی سوره الهیه | مسکونی آرایا | جمع       | مسکونی پام | مسکونی پالاس | مسکونی لوند پور    | تجاری خانم | تجاری کوثر | جمع       | جمع        | جمع کل     |            |  |
|     | واحد                                                     | ۲۷۵                    | ۵۵                | ۲۵۷          | ۲۷۵       | ۸۵۲        | ۱۴           | ۴۰                 | ۷۴         | ۲۸         | ۱۴۸       | ۱۴۸        | ۱۴۸        | ۱۰۳۰       |  |
|     | واحد                                                     | ۲۴۵                    | ۳۳                | ۲۵۷          | ۲۷۵       | ۸۱۰        | ۱۴           | ۴۰                 | ۷۴         | ۲۸         | ۱۴۸       | ۱۴۸        | ۱۴۸        | ۹۷۸        |  |
|     | واحد                                                     | -                      | -                 | ۹۲           | -         | ۹۲         | ۱۱           | ۴۰                 | ۶۹         | ۲۳         | ۱۵۵       | ۲۳         | ۲۳۷        | ۲۳۷        |  |
|     | درصد                                                     | -                      | -                 | ۴۰           | -         | -          | ۵۰           | ۹۰                 | ۲۳         | ۲۰         | -         | -          | -          | -          |  |
|     | میلیون ریال                                              | ۱,۶۱۵,۶۳۷              | ۹۱۵,۹۰۷           | ۱,۸۷۸,۳۲۳    | ۵۱۲,۰۷    | ۴,۴۶۰,۹۷۳  | ۱۰۵,۳۲۶      | ۷,۰۴۰              | ۱۸۴,۶۱۸    | ۶۵,۹۸۹     | ۸۹۴,۶۱۶   | ۵,۳۵۵,۵۸۹  | ۵,۳۵۵,۵۸۹  | ۸۸۰,۰۹۸    |  |
|     | میلیون ریال                                              | ۲۵۰,۱۲۰                | ۵۷۷,۱۵۶           | ۹,۳۱۲        | -         | ۸۳۶,۵۸۸    | ۴۰,۵۴۵       | -                  | ۲,۹۴۵      | -          | ۴۳,۵۱۰    | ۴۳,۵۱۰     | ۴۳,۵۱۰     | ۸۸۰,۰۹۸    |  |
|     | میلیون ریال                                              | ۱,۸۴۵,۷۵۷              | ۱,۴۹۲,۰۶۳         | ۱,۸۸۷,۵۳۴    | ۵۱۲,۰۷    | ۵,۲۹۷,۵۶۱  | ۱۴۵,۷۹۱      | ۷,۰۴۰              | ۱۸۷,۵۶۳    | ۶۵,۹۸۹     | ۹۳۸,۱۳۶   | ۶,۳۳۵,۶۸۷  | ۶,۳۳۵,۶۸۷  | ۶,۳۳۵,۶۸۷  |  |
|     | میلیون ریال                                              | (۲۵۰,۱۲۰)              | (۵۷۷,۱۵۶)         | -            | -         | (۸۳۶,۵۸۸)  | -            | -                  | -          | -          | -         | (۸۳۶,۵۸۸)  | (۸۳۶,۵۸۸)  | (۸۳۶,۵۸۸)  |  |
|     | میلیون ریال                                              | ۱,۶۱۵,۶۳۵              | ۹۱۵,۹۰۷           | ۱,۸۷۸,۳۲۳    | ۵۱۲,۰۷    | ۴,۴۶۰,۹۷۱  | ۱۴۵,۷۹۱      | ۷,۰۴۰              | ۱۸۷,۵۶۳    | ۶۵,۹۸۹     | ۹۳۸,۱۳۶   | ۵,۳۹۹,۰۹۷  | ۵,۳۹۹,۰۹۷  | ۵,۳۹۹,۰۹۷  |  |
|     | میلیون ریال                                              | ۱,۳۷۰,۹۱۵              | ۲۴۲,۵۳۵           | ۱,۱۱۷,۱۷۸    | ۲۶۹,۰۸۵   | ۲,۶۶۹,۷۱۳  | -            | -                  | -          | -          | -         | ۶,۵۶۹,۷۱۳  | ۶,۵۶۹,۷۱۳  | ۶,۵۶۹,۷۱۳  |  |
|     | میلیون ریال                                              | ۲,۹۸۴,۵۵۲              | ۱,۳۵۸,۴۴۲         | ۲,۹۹۵,۴۰۰    | ۲۶۹,۰۸۵   | ۱۱,۰۳۰,۶۸۶ | ۱۴۵,۷۹۱      | ۷,۰۴۰              | ۱۸۷,۵۶۳    | ۶۵,۹۸۹     | ۹۳۸,۱۳۶   | ۱۱,۹۶۸,۸۱۲ | ۱۱,۹۶۸,۸۱۲ | ۱۱,۹۶۸,۸۱۲ |  |
|     | درصد                                                     | ۵۱                     | ۶۲                | ۶۶           | ۱         | -          | ۱۰۰          | ۱۰۰                | ۱۰۰        | ۱۰۰        | ۱۰۰       | ۱۰۰        | ۱۰۰        | -          |  |
|     | درصد                                                     | ۵۴                     | ۶۷                | ۶۳           | -         | -          | ۱۰۰          | ۱۰۰                | ۱۰۰        | ۱۰۰        | ۱۰۰       | ۱۰۰        | ۱۰۰        | -          |  |
|     | میلیون ریال                                              | ۵,۴۹۷,۴۴۰              | ۱,۹۶۱,۰۰۰         | ۴,۳۷۰,۸۰۰    | ۷۰,۶۳۴,۴۰ | ۱۸,۷۹۲,۴۸۰ | ۱,۴۳۸,۵۸۱    | ۳۱,۳۸۷             | ۸۶۷,۹۴۰    | ۲۳۲,۰۹۸    | ۲,۶۶۹,۸۷۰ | ۲۲,۲۶۲,۳۵۰ | ۲۲,۲۶۲,۳۵۰ | ۲۲,۲۶۲,۳۵۰ |  |
|     | متر مربع                                                 | ۱۹,۴۲۳                 | ۳,۸۲۳             | ۲۳,۲۵۱       | ۲۴,۷۸۴    | ۷۱,۵۹۰     | ۱,۷۸۴        | ۱۱۸                | ۲,۶۴۸      | ۱,۷۶۴      | ۱۱,۱۱۳    | ۸۲,۷۰۳     | ۸۲,۷۰۳     | ۸۲,۷۰۳     |  |
|     | میلیون ریال                                              | ۱۵۲                    | ۲۴۶               | ۱۲۹          | ۱۲۹       | -          | ۸۲           | ۶۰                 | ۷۱         | ۳۷         | -         | -          | -          | -          |  |
|     | میلیون ریال                                              | -                      | -                 | ۷۲,۵۰۶       | -         | ۷۳,۵۰۶     | ۱۴۵,۳۸۳      | ۷۰,۴۰              | ۱۶۹,۸۱۵    | ۵۰,۷۶۴     | ۹۰۴,۷۲۵   | ۱,۶۳۵,۲۵۱  | ۱,۶۳۵,۲۵۱  | ۱,۶۳۵,۲۵۱  |  |
|     | درآمد موثر واحد های فروخته تا تاریخ صورت وضعیت مالی      | -                      | -                 | ۲,۱۳۷,۹۰۳    | -         | ۲,۱۳۷,۹۰۳  | ۱,۱۱۳,۷۸۱    | ۳۱,۳۸۷             | ۷۳۸,۷۴۰    | ۷۰,۰۹۸     | ۲,۸۶۲,۸۱۰ | ۴,۹۹۱,۷۷۳  | ۴,۹۹۱,۷۷۳  | ۴,۹۹۱,۷۷۳  |  |
|     | درآمد موثر واحد های فروخته تا تاریخ صورت وضعیت مالی      | -                      | -                 | ۱,۳۳۸,۴۳۲    | -         | ۱,۳۳۸,۴۳۲  | ۱,۱۱۳,۷۸۱    | ۳۱,۳۸۷             | ۷۳۸,۷۴۰    | ۷۰,۰۹۸     | ۲,۸۶۲,۸۱۰ | ۴,۹۹۱,۷۷۳  | ۴,۹۹۱,۷۷۳  | ۴,۹۹۱,۷۷۳  |  |
|     | درآمد موثر واحد های فروخته تا تاریخ صورت وضعیت مالی      | -                      | -                 | ۲۱۲,۲۵۳      | -         | ۲۱۲,۲۵۳    | ۴۹۵,۸۰۷      | ۱۱,۰۸۰             | ۵۷۵,۶۲۵    | ۷۰,۰۹۸     | ۱,۱۵۲,۶۱۰ | ۱,۱۵۲,۶۱۰  | ۱,۱۵۲,۶۱۰  | ۱,۱۵۲,۶۱۰  |  |
|     | بهای تمام شده شناسایی شده تا پایان سال مالی قبل          | -                      | -                 | ۱۱۶,۶۴۷      | -         | -          | ۹۴,۸۶۵       | ۳,۱۱۳              | ۱۵۸,۸۱۳    | ۴۷,۶۹۸     | ۳۰۴,۲۸۹   | ۶۴,۷۸۴     | ۶۴,۷۸۴     | ۶۴,۷۸۴     |  |
|     | بهای تمام شده شناسایی شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۱۳۹۱ | -                      | -                 | ۶۱۳,۸۲۹      | -         | -          | ۵۰,۵۱۸       | -                  | ۱۵۸,۸۱۳    | ۴۷,۶۹۸     | ۳۰۴,۲۸۹   | ۶۴,۷۸۴     | ۶۴,۷۸۴     | ۶۴,۷۸۴     |  |
|     | درآمد شناسایی شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۱۳۹۱         | -                      | -                 | ۱,۱۳۶,۱۷۹    | -         | ۱,۱۳۶,۱۷۹  | ۶۱۶,۹۷۴      | -                  | ۱۵۲,۱۱۵    | ۱۳,۵۰۶     | ۷۸۲,۵۹۵   | ۱۳,۵۰۶     | ۱۳,۵۰۶     | ۱۳,۵۰۶     |  |
|     | املاک در جریان ساخت در پایان سال مالی                    | ۱,۱۵۷,۶۳۵              | ۹۱۵,۹۰۷           | ۱,۱۵۷,۶۳۵    | ۵۱۲,۰۷    | ۳,۷۳۹,۷۷۷  | -            | -                  | -          | -          | -         | -          | -          | ۳,۷۳۹,۷۷۷  |  |
|     | کار تکمیل شده در پایان سال مالی                          | -                      | -                 | -            | -         | -          | -            | -                  | -          | -          | -         | -          | -          | ۳,۷۳۹,۷۷۷  |  |

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۷- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

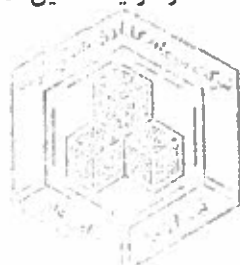
| (مبالغ به میلیون ریال)          |                                 |                                                |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|
| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | یادداشت                                        |
| ۹۱,۸۴۹                          | ۱۱۳,۸۹۳                         | ۶-۱-۲ حقوق و دستمزد و مزایا                    |
| ۱۰,۷۴۸                          | ۱۹,۳۱۱                          | بازخرید خدمت ، مرخصی                           |
| ۹,۵۳۹                           | ۱۴,۳۹۱                          | بیمه سهم کارفرما                               |
| ۳,۷۰۲                           | ۱۲,۷۵۷                          | هزینه کارکنان                                  |
| ۱۳,۸۰۷                          | ۹,۴۶۰                           | استهلاک                                        |
| ۳,۴۵۳                           | ۴,۶۵۷                           | تعمیر و نگهداری                                |
| ۷۲۰                             | ۱,۳۷۵                           | پاداش اعضای هیئت مدیره برابر مصوبه مجمع        |
| ۱,۱۹۷                           | ۶,۳۰۶                           | حق ثبت و مالیات نقل و انتقال واحدهای فروش رفته |
| ۹۹۸                             | ۱,۷۱۷                           | خدمات قراردادی و پشتیبانی سیستم ها             |
| -                               | ۱۳,۱۰۹                          | هزینه حسابرسی بیمه سال مالی ۱۴۰۰               |
|                                 | ۴,۰۰۰                           | هزینه تقسیط مالیات سال ۱۴۰۱                    |
| ۳۹,۶۹۹                          | ۶۲,۰۴۱                          | سایر                                           |
| ۱۷۵,۷۱۲                         | ۲۶۳,۰۱۷                         | جمع کل                                         |
| (۹۱,۹۴۱)                        | (۱۲۸,۷۶۱)                       | ۷-۱ تسهیم هزینه ها به پروژه های در جریان ساخت  |
| ۸۳,۷۷۱                          | ۱۳۴,۲۵۶                         |                                                |

۷-۱- جهت تسهیم هزینه های مشترک به پروژه های در جریان ساخت طی سال مالی به مبلغ ۱۲۸,۷۶۱ میلیون ریال، ابتدا هزینه های قابل تسهیم بین پروژه ها (مانند حقوق و مزایای پرسنل فنی) از هزینه های غیر قابل تسهیم (مانند حقوق و مزایای پرسنل اداری و فروش) تفکیک و سپس هزینه های قابل تسهیم به نسبت مخارج ساخت انجام شده طی سال مالی بین پروژه ها تسهیم گردیده است (یادداشت های ۳-۱-۶ و ۱-۱-۱۸). افزایش مبلغ تسهیم هزینه ها به پروژه های در جریان ساخت عمدتاً ناشی از افزایش پروژه های در دست اجرا و افزایش سطح عمومی هزینه ها می باشد.

۸- سایر درآمدها

| (مبالغ به میلیون ریال)          |                                 |              |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------|
| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | یادداشت      |
| ۶,۴۶۷                           | ۳,۷۶۱                           | ۸-۱ فروش بتن |
| -                               | ۷۵۴                             | سایر         |
| ۶,۴۶۷                           | ۴,۵۱۵                           |              |

۸-۱- جهت استفاده بهینه از ظرفیت بلااستفاده دستگاه بچینگ و ماشین آلات مربوط به تولید بتن ، طی سال مالی مورد گزارش مقدار ۵۷۴ تن (سال مالی قبل ۲,۲۷۳ تن) بتن به مبلغ فروش ۳,۷۶۱ میلیون ریال (بهای تمام شده ۲,۷۶۷ میلیون ریال - یادداشت ۹) به مشتریان محلی فروخته شده است. شایان ذکر اینکه کاهش درآمد نسبت به سال قبل ناشی از استفاده از ظرفیت ماشین آلات در جهت عملیات شرکت بوده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۹- سایر هزینه ها

| (مبالغ به میلیون ریال) |                   |                                            |
|------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| سال مالی منتهی به      | سال مالی منتهی به | یادداشت                                    |
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        |                                            |
| ۵,۲۱۸                  | ۲,۷۶۷             | ۸-۱ بهای تمام شده بتن فروش رفته            |
| ۷۸۲                    | ۲۹۱               | اختلاف متراز نسبت به فروش واحد به خریداران |
| ۱,۱۶۵                  | ۷۲                | سایر                                       |
| ۷,۱۶۵                  | ۳,۱۳۰             |                                            |

۱۰- هزینه های مالی

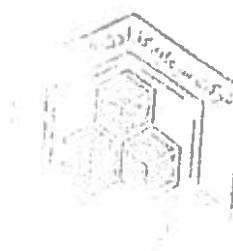
| (مبالغ به میلیون ریال) |                   |                                                              |
|------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| سال مالی منتهی به      | سال مالی منتهی به | یادداشت                                                      |
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        |                                                              |
| ۸۱,۳۱۱                 | ۱۷۰,۹۴۹           | ۲۳-۳-۱ هزینه سود وام های دریافتی از اشخاص وابسته - بانک مسکن |
| -                      | ۹,۰۸۹             | سود وام های دریافتی - بانک اقتصاد نوین                       |
| (۷۶,۰۵۵)               | (۱۶۹,۴۷۸)         | ۱۸-۱ و ۳-۱-۶ سهم پروژه های در جریان ساخت                     |
| ۵,۲۵۶                  | ۱۰,۵۶۰            |                                                              |

۱۰-۱- سهم پروژه های در جریان ساخت از هزینه های مالی با توجه به سوابق و مبالغ تسهیلات مالی استفاده شده در پروژه ها (هزینه مالی مستقیم) و تسهیم مخارج تامین مالی مشترک به نسبت مخارج انجام شده جهت پروژه های مذکور تعیین گردیده است.

۱۰-۲- هزینه سود تسهیلات مالی مربوط به تسهیلات دریافتی از بانک مسکن و بانک اقتصاد نوین بوده که افزایش آن عمدتاً ناشی از دریافت تسهیلات جدید طی سال مالی مورد گزارش جهت پروژه های سرو الهیه ، شکریه همدان و سپیدار قم می باشد.

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

| (مبالغ به میلیون ریال) |                   |                                        |
|------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| سال مالی منتهی به      | سال مالی منتهی به | یادداشت                                |
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        |                                        |
| ۳,۳۱۳                  | ۳,۴۴۳             | سود سپرده های بانکی                    |
| -                      | ۴,۴۸۵             | ۱۱-۱ سود حاصل از سرمایه گذاریها        |
| ۱,۷۹۸                  | ۲,۶۸۰             | درآمد اجاره املاک (واحدهای تجاری خاتم) |
| ۱,۰۹۵                  | ۲,۸۰۱             | درآمد تاخیر خریداران و پیمانکاران      |
| ۶۲۷                    | ۲۱۰               | درآمد حاصل از اجاره پمپ بتن            |
| ۳,۷۶۳                  | ۲,۱۵۹             | فروش ضایعات                            |
| ۲,۴۶۰                  | (۴۴,۲۷۲)          | سایر                                   |
| ۱۳,۰۵۶                 | (۲۸,۴۹۴)          |                                        |



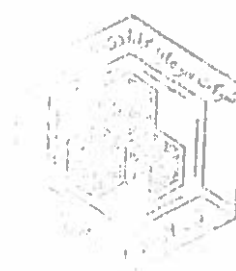
شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۱-۱- سود حاصل از سرمایه گذاری ها مربوط به اوراق تعلق گرفته به حساب ممتاز بانک مسکن بوده که در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۳ نسبت به فروش اوراق فوق به مبلغ ۴,۴۸۵ میلیون ریال اقدام گردیده است.

| (مبالغ به میلیون ریال) |                   | ۱۲- مبنای محاسبه سود هر سهم    |
|------------------------|-------------------|--------------------------------|
| سال مالی منتهی به      | سال مالی منتهی به |                                |
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        |                                |
| ۷۵۶,۲۰۵                | ۱,۱۰۰,۵۳۰         | سود عملیاتی                    |
| (۲۴۶,۹۲۷)              | (۱۹۹,۷۵۸)         | اثر مالیاتی                    |
| ۵۰۹,۲۷۸                | ۹۰۰,۷۷۲           |                                |
| ۷,۸۰۰                  | (۳۹,۰۵۴)          | سود غیر عملیاتی                |
| (۱,۳۳۶)                | ۹,۷۶۳             | اثر مالیاتی                    |
| ۶,۴۶۴                  | (۲۹,۲۹۱)          |                                |
| ۷۶۴,۰۰۵                | ۱,۰۶۱,۴۷۶         | سود خالص قبل از مالیات         |
| (۲۴۸,۲۶۳)              | (۱۸۹,۹۹۵)         | اثر مالیاتی                    |
| ۵۱۵,۷۴۲                | ۸۷۱,۴۸۱           | سود خالص                       |
| سال مالی منتهی به      | سال مالی منتهی به |                                |
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        |                                |
| تعداد                  | تعداد             |                                |
| ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰       | میانگین موزون تعداد سهام عادی  |
| (۲,۵۷۹,۸۱۲)            | -                 | میانگین موزون تعداد سهام خزانه |
| ۷۹۷,۴۲۰,۱۸۸            | ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰       | میانگین موزون تعداد سهام       |



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۳- دارایی های ثابت مشهود

| (مبالغ به میلیون ریال) |        | ایزار آلات | اثاث و منمویات | وسایل نقلیه | ماشین آلات و تجهیزات | ساختمان و تاسیسات | بهای تمام شده                           |
|------------------------|--------|------------|----------------|-------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| جمع                    |        |            |                |             |                      |                   |                                         |
| ۷۵,۹۰۵                 | ۳۵,۴۱۱ | ۸,۸۱۹      | ۳,۲۲۶          | -           | ۲۱,۹۶۸               | ۶,۴۸۱             | مانده در ابتدای سال منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |
| ۱۳,۳۹۴                 | ۷,۷۱۱  | ۲,۳۴۸      | -              | ۲,۳۱۵       | ۲۰                   | ۲۰                | افزایش                                  |
| ۸۹,۳۹۹                 | ۴۳,۱۲۳ | ۱۱,۱۶۷     | ۳,۲۲۶          | ۲۵,۳۸۳      | ۶,۵۰۱                | ۶,۵۰۱             | مانده در پایان سال منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱  |
| ۳۴,۱۸۸                 | ۸,۳۰۴  | ۶,۷۹۰      | -              | ۱۹,۰۹۴      |                      |                   | افزایش                                  |
| ۱۲۳,۴۸۷                | ۵۱,۴۲۶ | ۱۷,۹۵۷     | ۳,۲۲۶          | ۴۴,۳۷۷      | ۶,۵۰۱                | ۶,۵۰۱             | مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱                     |

استهلاک انباشته

|        |        |        |       |        |       |       |                                             |
|--------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|---------------------------------------------|
| ۵۶,۴۲۲ | ۳۱,۸۳۳ | ۳,۸۰۱  | ۳,۰۲۷ | ۱۶,۳۴۱ | ۱,۴۲۱ | ۱,۴۲۱ | مانده در ابتدای سال منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱     |
| ۱۳,۷۶۸ | ۱,۲۱۴  | ۱,۵۷۰  | ۱۹۶   | ۱,۴۳۶  | ۲۵۲   | ۲۵۲   | استهلاک                                     |
| ۷۰,۱۹۰ | ۴۲,۰۴۶ | ۵,۳۷۱  | ۲,۲۲۳ | ۱۷,۷۷۷ | ۱,۷۷۳ | ۱,۷۷۳ | مانده در پایان سال منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱      |
| ۹,۳۳۹  | ۳,۸۵۰  | ۲,۳۵۸  | ۱     | ۲,۸۹۷  | ۳۳۳   | ۳۳۳   | استهلاک                                     |
| ۷۹,۵۲۹ | ۴۵,۸۹۶ | ۷,۶۲۹  | ۳,۲۲۴ | ۲۰,۶۷۴ | ۲,۱۰۶ | ۲,۱۰۶ | مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱                         |
| ۴۳,۹۵۸ | ۵,۵۳۰  | ۱۰,۳۲۸ | ۲     | ۲۳,۷۰۳ | ۴,۳۹۵ | ۴,۳۹۵ | مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱                    |
| ۱۹,۱۰۹ | ۱,۰۷۶  | ۵,۷۹۶  | ۳     | ۷,۵۰۶  | ۴,۷۲۸ | ۴,۷۲۸ | مبلغ دفتری در پایان سال منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |

۱۱-۱ تعداد ۴ واحد ساختمان و تاسیسات اداری و مهمانسرای شرکت بر روی ۱۰۰۰ مترمربع زمین مطلق به شرکت احداث گردیده که زمین مذکور با توجه به انتقال از سنوات قبل فاقد بهای تمام شده اولیه بوده است. شایان ذکر اینکه سند مالکیت ساختمان های مذکور در قبال تسهیلات مالی دریافتی در وثیقه بانک مسکن می باشد (یادداشت ۱-۴-۱-۱۳).

۱۲-۲ دارایی های ثابت مشهود شرکت تارزش ۱۲۹,۳۵۴ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است. شایان ذکر اینکه قسمت عمده ای از دارایی های ثابت مشهود شامل قالب های فلزی و سگشن تادر می باشد که نیازی به بیمه نداشته و با توجه به تفریق اختیار مجتمع عمومی در خصوص میزان بیمه نمودن دارایی ها به هیئت مدیره، مدیریت مبلغ را کافی تشخیص داده است.

۱۲-۳ افزایش دارایی های ثابت عمدتاً مربوط به خرید سگشن تاور کرین پروژه سپیدار قم و اثاثیه و منمویات مورد نیاز می باشد.



شیرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۴- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

| واحدان تازه گیری |        | مانده در ابتدای سال مالی |             | افزایش      |        | مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |        |
|------------------|--------|--------------------------|-------------|-------------|--------|---------------------|--------|
| متر مربع         | متراز  | میلیون ریال              | میلیون ریال | میلیون ریال | متراز  | مبلغ                | متراز  |
| ۲۰,۸۲۰           | ۲۱,۵۴۵ | ۴۹,۰۱۰                   | ۲۰,۸۲۰      | ۲۰,۸۲۰      | ۲۰,۸۲۰ | ۷۰,۵۵۵              | ۲۰,۸۲۰ |

۱۴-۱ مبلغ ۲۱,۵۴۵ میلیون ریال افزایش طی دوره بابت هزینه های آماده سازی زمین های نگهداری شده از قبیل تسطیح، خاکبرداری و جدول گذاری جهت ساخت املاک می باشد.

۱۵- دارایی های نامشهود

| حق امتیاز ها | سرقفلی | نرم افزار | (مبالغ به میلیون ریال) | جمع    |
|--------------|--------|-----------|------------------------|--------|
| ۱,۲۵۵        | ۲۳,۲۶۷ | ۸۰۶       | ۲۵,۳۲۸                 | ۲۵,۳۲۸ |
| -            | -      | ۲۸۴       | ۲۸۴                    | ۲۸۴    |
| (۱۱)         | -      | -         | (۱۱)                   | (۱۱)   |
| ۱,۲۴۴        | ۲۳,۲۶۷ | ۱,۰۹۰     | ۲۵,۶۰۱                 | ۲۵,۶۰۱ |
| -            | -      | ۲۳۲       | ۲۳۲                    | ۲۳۲    |
| (۳۶۰)        | -      | -         | (۳۶۰)                  | (۳۶۰)  |
| ۸۸۴          | ۲۳,۲۶۷ | ۱,۳۲۲     | ۲۵,۴۷۳                 | ۲۵,۴۷۳ |

بهای تمام شده

مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

افزایش

کاهش

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

افزایش

کاهش

مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته

مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

استهلاک

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

استهلاک

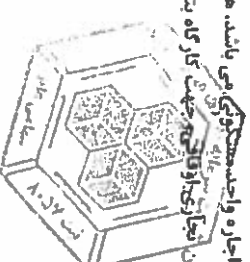
مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۱۵-۱ کاهش حق امتیاز ها به مبلغ ۳۶۰ میلیون ریال مربوط به عودت ودیعه اجاره واحد مسکونی می باشد. همچنین افزایش نرم افزار به مبلغ ۲۳۲ میلیون ریال مربوط به خرید نرم افزار و توکن سامانه مودیان امور مالیاتی می باشد.

۱۵-۲ سرقفلی مربوط به بهای خرید حق الامتياز بهره برداری از یک قطعه زمین بکارگرفته شده جهت ساخت کازینو و هتل می باشد که با توجه به افزایش قیمت های سرقفلی بر اساس ارزش های روز بازار، نیازی به محاسبه و کسر استهلاک انباشته نداشته است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۶- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۶-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

| (مبالغ به میلیون ریال)   |            | یادداشت                              |
|--------------------------|------------|--------------------------------------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱               | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                                      |
| <b>تجاری</b>             |            |                                      |
| <b>اسناد دریافتنی</b>    |            |                                      |
| -                        | ۷۷,۰۲۰     | اشخاص وابسته                         |
| ۸۴۱,۲۹۷                  | ۱,۱۲۷,۱۸۱  | سایر مشتریان                         |
| ۸۴۱,۲۹۷                  | ۱,۲۰۴,۲۰۱  |                                      |
| <b>حسابهای دریافتنی</b>  |            |                                      |
| ۹۸,۰۵۶                   | ۹۷,۷۶۳     | اشخاص وابسته                         |
| ۳۵,۶۵۰                   | ۲۶۸,۱۳۵    | ۱۶-۱-۲ شرکت عمران شهر جدید امیر کبیر |
| ۷۵,۰۰۶                   | -          | مبلغ قابل بازپشت پیمان               |
| ۶,۹۸۸                    | ۳۹,۲۳۲     | ۱۶-۱-۳ سپرده های موقت                |
| ۴۷,۵۷۶                   | ۱۰,۴۸۶     | سایر (۸۴ قلم)                        |
| ۲۶۳,۲۷۶                  | ۴۱۵,۶۱۶    |                                      |
| ۱,۱۰۴,۵۷۳                | ۱,۶۱۹,۸۱۷  |                                      |
| <b>کسر می شود:</b>       |            |                                      |
| (۳۷۲,۷۳۷)                | (۷۸۹,۴۷۱)  | ۲۸ و ۱۶-۱-۴ پیش دریافت فروش واحدها   |
| (۲۴۰,۹۷۸)                | (۹,۵۱۰)    | ۱۶-۲ اسناد دریافتنی بلند مدت         |
| ۴۹۰,۸۵۸                  | ۸۲۰,۸۳۶    |                                      |
| <b>سایر دریافتنی ها</b>  |            |                                      |
| <b>حساب های دریافتنی</b> |            |                                      |
| ۱۴,۸۱۰                   | ۲۴,۲۷۴     | کارکنان (وام)                        |
| ۱۴,۹۹۰                   | ۲۹,۸۶۸     | سایر (۱۸ قلم)                        |
| ۲۹,۸۰۰                   | ۵۴,۱۴۲     |                                      |
| ۵۲۰,۶۵۸                  | ۸۷۴,۹۷۸    |                                      |

۱۶-۱-۱- اسناد دریافتنی مربوط به خریداران واحدهای مسکونی و تجاری پروژه های شرکت به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) |            | نام پروژه        |
|------------------------|------------|------------------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                  |
| ۳۷۲,۷۳۷                | ۸۱۰,۹۲۷    | مسکونی سرو الهیه |
| ۲۷۳,۷۲۳                | ۴,۶۷۱      | مسکونی فردین پور |
| ۳۲,۶۴۵                 | ۹۷,۹۳۷     | تجاری خاتم       |
| ۱۵۰,۶۸۸                | ۲۸۶,۲۰۶    | مسکونی چالوس     |
| ۲,۷۹۱                  | ۹۰         | تجاری کوثر       |
| ۸,۷۱۳                  | ۴,۳۷۰      | سایر             |
| ۸۴۱,۲۹۷                | ۱,۲۰۴,۲۰۱  |                  |



## شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۶-۱-۱- مانده اسناد دریافتنی تجاری به مبلغ ۱,۲۰۴,۲۰۱ میلیون ریال، مربوط به ۴۳۷ فقره چک دریافتی از مشتریان می باشد که تا تاریخ تهیه این یادداشت ها مبلغ ۶۳,۴۱۴ میلیون ریال آن وصول گردیده است.

۱۶-۱-۲- مانده طلب از شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر به مبلغ ۲۶۸,۱۳۵ میلیون ریال شامل ۲۶۷,۰۶۱ میلیون ریال مربوط به صورت وضعیت کارهای انجام شده در پروژه اقدام ملی مهاجران و مبلغ ۱,۰۷۴ ریال پرداخت هزینه های طراحی و نظام مهندسی پروژه مذکور توسط شرکت (به عهده شرکت مذکور بوده که با ارائه صورتحساب مربوطه بصورت نقدی وصول خواهد شد) می باشد. شایان ذکر اینکه صورتحساب هزینه های مزبور و مدارک مربوطه به آن شرکت جهت بررسی و تأیید ارسال گردیده است.

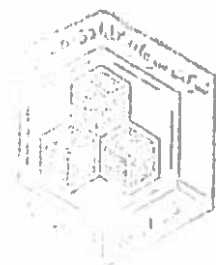
۱۶-۱-۳- سپرده های موقت شامل مبلغ ۳۹,۲۳۲ میلیون ریال مربوط به سپرده حسن انجام کار مکسوره از صورت وضعیت های کارهای انجام شده جهت شرکت عمران شهر جدید امیر کبیر موضوع قرارداد پروژه اقدام ملی مهاجران می باشد.

۱۶-۱-۴- در پایان سال مالی مورد گزارش مبلغ ۷۸۹,۴۷۱ میلیون ریال مانده اسناد دریافتنی مربوط به پیش فروش واحدهای پروژه سرو الهیه با مانده حساب پیش دریافت فروش پروژه مذکور تهاتر گردیده است (یادداشت ۲۸).

| ۱۶-۲- دریافتنی های بلند مدت |            |            | (مبالغ به میلیون ریال) |
|-----------------------------|------------|------------|------------------------|
| یادداشت                     | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |                        |
| تجاری                       |            |            |                        |
| اسناد دریافتنی              | ۱۶-۲-۲     | ۹,۵۱۰      | ۲۴۰,۹۷۸                |
| سایر دریافتنی ها            |            |            |                        |
| سپرده های دریافتنی          | ۱۶-۲-۱     | ۱۶,۲۷۳     | ۱۶,۲۷۳                 |
|                             |            | ۲۵,۷۸۳     | ۲۵۷,۲۵۱                |

۱۶-۲-۱- سپرده های دریافتنی به مبلغ ۱۶,۲۷۳ میلیون ریال مربوط به سپرده نزد بانک مسکن مرکزی اراک جهت صدور ضمانت نامه بانکی به نام شرکت عمران شهر جدید امیر کبیر بابت ضمانت حسن اجرای تعهدات شرکت و نیز ضمانت پیش دریافت از شرکت مذکور جهت اجرای پروژه اقدام ملی مهاجران می باشد.

۱۶-۲-۲- مبلغ ۹,۵۱۰ میلیون ریال اسناد دریافتنی بلند مدت مربوط به اسناد دریافتنی از متقاضیان واحدهای مسکونی و تجاری فروش رفته می باشد که سررسید آنها بیشتر از یکسال از تاریخ صورت وضعیت مالی است.



## شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۶-۳- سیاست شرکت در خصوص فروش واحدهای تجاری بصورت دریافت ۵۰ درصد نقد و مابقی دریافت چک ۱۸ ماهه و در خصوص واحدهای مسکونی دریافت ۴۰ تا ۵۰ درصد نقد و مابقی دریافت چک حداکثر ۶ تا ۱۸ ماهه می باشد. پس از دریافت چک از خریدار، اسناد جهت وصول، به بانک واگذار می گردند. در صورت عدم وصول در زمان سررسید ضمن صدور برگ عدم وصول (واخواست) توسط بانک، با اعلام کتبی و شفاهی به صادر کننده چک، در خصوص یادآوری تاخیرات و جرائم متعلقه بر اساس قرارداد و در صورت عدم تمکین از طریق مراجع قانونی اقدام به وصول و یا ابطال قرارداد و اخذ تاخیرات و جرائم میگردد. ضمناً شرکت پس از تسویه کامل بدهی های خریداران نسبت به انتقال سند رسمی به نام خریدار اقدام می نماید. لذا ضرورتی به محاسبه کاهش ارزش نمی باشد.

۱۶-۴- مدت زمان دریافتنی هایی که معوق هستند ولی کاهش ارزش نداشته اند:

| (مبالغ به میلیون ریال) |            |                        |
|------------------------|------------|------------------------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                        |
| ۲,۷۶۱                  | .          | ۹۰-۱ روز               |
| ۳,۸۳۳                  | ۳,۹۸۰      | ۹۰-۱۸۰ روز             |
| ۶,۵۹۴                  | ۳,۹۸۰      | جمع                    |
| ۷۳                     | ۹۲         | میانگین مدت زمان (روز) |

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

### ۱۷- پیش پرداخت ها

| (مبالغ به میلیون ریال) |            |                                       |
|------------------------|------------|---------------------------------------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                                       |
| -                      | ۲۰,۱۵۸     | نوین سازه سپهر مارلیک - خرید درای وال |
| -                      | ۱۵,۹۰۶     | امیر قدیمی - خرید درب ضد سرقت         |
| -                      | ۱۰,۰۰۰     | ایستا درب آيسان - خرید درب ضد حریق    |
| -                      | ۹,۷۳۳      | سیما آرای اراک - خرید سقف کاذب        |
| ۳,۵۳۴                  | ۶,۷۶۰      | شرکت سیمان عمران انارک - خرید سیمان   |
| -                      | ۲,۵۷۸      | اراک مخزن - خرید مخزن                 |
| ۱۹,۷۶۳                 | ۱۵,۶۴۲     | سایر (۲۲ قلم)                         |
| ۲۳,۲۹۷                 | ۸۰,۷۷۷     |                                       |

### ۱۸- موجودی املاک

| (مبالغ به میلیون ریال) |            | یادداشت                          |
|------------------------|------------|----------------------------------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                                  |
| ۲,۱۰۰,۲۵۹              | ۳,۷۳۹,۷۷۷  | ۱۸-۱ املاک در جریان ساخت         |
| ۹۷,۷۵۹                 | ۳۲,۴۲۱     | ۱۸-۲ واحدهای ساختمانی آماده فروش |
| ۱۲۱,۳۱۱                | ۱۹۳,۱۵۶    | ۱۸-۳ سایر موجودی ها              |
| ۲,۳۱۹,۳۲۹              | ۳,۹۶۵,۳۵۴  |                                  |



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۸-۱- گردش املاک در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۱۴۰۲/۰۶/۳۱

| مشارکتی     | مالکیتی            |           | مشارکتی      |        | مالکیتی            |              | یادداشت   |
|-------------|--------------------|-----------|--------------|--------|--------------------|--------------|-----------|
|             | مسکونی             | مسکونی    | مسکونی       | مسکونی | مسکونی             | مسکونی       |           |
| جمع         | سینما رقم (طعمراق) | فرزین پور | شکر به همدان | مسکونی | سینما رقم (طعمراق) | شکر به همدان |           |
| ۱,۰۳۶,۴۲۳   | ۲۵۰,۱۲۰            | ۲۰۹,۱۴۶   | ۵۷۷,۱۵۶      | -      | ۸۳۳,۳۲۹            | ۲۵۰,۱۲۰      | ۵۷۷,۱۵۶   |
| ۱,۲۹۱,۲۱۲   | ۲۵۲,۱۲۵            | ۲۸۸,۴۳۹   | ۴۴۳,۶۴۰      | -      | ۲۰۲,۰۸۳۴           | ۷۷۲,۰۱۸      | ۴۵۷,۸۰۳   |
| ۱۱,۵۴۱      | ۲,۱۷۸              | ۲,۸۱۲     | ۲,۹۲۹        | -      | ۷۳,۳۷۲             | ۲,۷۱۱        | ۱۲,۷۴۷    |
| ۲,۳۲۹,۱۷۵   | ۶۰۵,۴۲۳            | ۵۰۰,۲۹۷   | ۴۴۷,۵۷۹      | ۰      | ۲,۹۲۷,۵۲۵          | ۱,۰۲۶,۸۴۹    | ۱,۰۴۸,۸۰۶ |
| ۹,۳۱۲       | -                  | -         | ۹,۳۱۲        | -      | ۰                  | ۰            | -         |
| ۱,۳۶۰,۵۴۹   | ۲۲۴,۸۹۳            | ۲۵۰,۷۹۵   | ۴۵۳,۶۳۲      | ۱,۱۴۵  | ۲,۰۸۳,۸۷۹          | ۸۰۶,۹۳۷      | ۴۱۸,۳۳۶   |
| ۷۶,۰۵۵      | ۵۳۵                | ۶,۴۰۸     | ۵۶,۹۷۹       | -      | ۱۶۹,۴۷۸            | ۳۱,۹۴۹       | ۲۶,۰۳۱    |
| ۱,۴۴۵,۹۱۶   | ۴۲۱,۴۲۸            | ۴۴۰,۹۹۲   | ۴۶۲,۱۲۰      | ۱,۱۴۵  | ۲,۲۵۳,۳۵۷          | ۸۳۸,۹۰۶      | ۴۴۴,۳۵۷   |
| ۳,۷۸۵,۰۹۱   | ۱,۰۲۶,۸۴۹          | ۱,۰۴۸,۷۰۶ | ۹۶۷,۵۰۲      | ۱,۱۴۵  | ۵,۱۸۰,۸۹۳          | ۱,۸۶۵,۷۵۵    | ۱,۴۹۲,۰۶۳ |
| (۱,۰۳۶,۴۲۳) | (۲۵۰,۱۲۰)          | (۵۷۷,۱۵۶) | -            | -      | (۸۷۷,۳۷۶)          | (۲۵۰,۱۲۰)    | (۵۷۷,۱۵۶) |
| ۲,۷۴۸,۶۶۹   | ۷۷۶,۷۲۹            | ۵۳۱,۷۴۳   | ۴۷۱,۵۵۰      | ۱,۱۴۵  | ۴,۳۵۳,۶۱۶          | ۱,۶۱۵,۶۳۵    | ۹۱۵,۹۰۷   |
| -           | -                  | -         | ۹۶۷,۵۰۲      | ۱,۱۴۵  | -                  | ۱,۷۷۰,۸۶۷    | ۵۱,۲۰۷    |
| -           | -                  | -         | (۳,۳۵۹)      | -      | (۴,۸۷۷)            | -            | (۴,۸۷۷)   |
| -           | -                  | -         | (۱,۸۰۴,۰۴)   | -      | (۵۶۵,۰۷۰)          | -            | (۵۶۵,۰۷۰) |
| -           | -                  | -         | (۵,۰۰۴)      | -      | (۴۳,۸۹۲)           | -            | (۴۳,۸۹۲)  |
| -           | -                  | -         | (۱۱۶,۶۶۷)    | -      | (۶۱۲,۸۳۹)          | -            | (۶۱۲,۸۳۹) |
| -           | -                  | -         | -            | -      | -                  | -            | -         |
| -           | -                  | -         | -            | -      | -                  | -            | -         |
| -           | -                  | -         | -            | -      | -                  | -            | -         |
| (۵۲۲,۵۲۳)   | (۵۲۲,۵۲۳)          | (۵۲۲,۵۲۳) | (۵۲۲,۵۲۳)    | -      | (۵۲۲,۵۲۳)          | -            | -         |
| (۹,۲۲۰)     | (۹,۲۲۰)            | (۹,۲۲۰)   | (۹,۲۲۰)      | -      | (۹,۲۲۰)            | -            | -         |
| (۵۲۱,۷۴۳)   | (۵۲۱,۷۴۳)          | (۵۲۱,۷۴۳) | (۵۲۱,۷۴۳)    | -      | (۵۲۱,۷۴۳)          | -            | -         |
| ۶,۰۵۲       | -                  | -         | ۶,۰۵۲        | -      | ۱,۱۷۶              | -            | ۱,۱۷۶     |
| ۲,۰۳۰,۸۳۴   | ۷۷۲,۰۱۸            | -         | ۴۵۷,۸۰۳      | ۱,۱۴۵  | ۲,۵۳۹,۶۴۳          | ۱,۵۷۹,۹۵۵    | ۸۷۶,۱۳۹   |
| ۷۳۳,۳۷۲     | ۲,۷۱۱              | -         | ۵۵,۹۱۴       | -      | ۱۹۸,۹۵۸            | ۳۵,۶۸۰       | ۳۹,۷۶۸    |
| ۲,۱۰۰,۲۵۹   | ۷۷۶,۷۲۹            | -         | ۴۷۱,۵۵۰      | ۱,۱۴۵  | ۲,۷۳۹,۷۷۷          | ۱,۶۱۵,۶۳۵    | ۹۱۵,۹۰۷   |
|             |                    |           | ۸۵۰,۸۳۵      | ۱,۱۴۵  |                    |              | ۱,۱۵۷,۰۲۸ |
|             |                    |           |              |        |                    |              | ۵۱,۲۰۷    |

ممانده مخارج انباشته در ابتدای سال مالی

زمین

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

افزایش طی سال مالی

زمین

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

مخارج انباشته در پایان سال مالی

آورده شرکاء

مخارج انباشته سهم شرکت

انتقال به بهای تمام شده

زمین

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

انتقال به واحدهای ساختمانی تکمیل شده

زمین

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

مانده در پایان سال مالی

زمین

مخارج ساخت

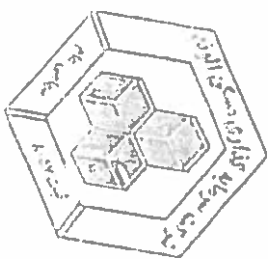
مخارج تأمین مالی



سرکت سرمايه گدازى مسكنى الوزند (سهامى عام)  
يادداشت هاى توضيحي صورت هاى مالى  
سال مالى منتهى به ۳۱ شهور ۱۴۰۲

1-1-18- اقلام تشکیل دهنده مخارج ساخت طی سال مالی به تفکیک پروژه ها به شرح زیر است:

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |                      |                     |                       |                     | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                 |                            |                       |                     |           |                                  |
|------------|----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------|----------------------------------|
| جمع        | مشارکتی              |                     | مالکیتی               |                     | جمع        | مشارکتی         |                            | مالکیتی               |                     | نوع مخارج |                                  |
|            | مسکونی سیمینار<br>قم | مسکونی فردین<br>پور | مسکونی<br>شکریه همدان | مسکونی سرو<br>الهیة |            | مسکونی<br>الوزد | تجاری مسکونی<br>سیمینار قم | مسکونی<br>شکریه همدان | مسکونی سرو<br>الهیة |           | مسکونی<br>آزادیا                 |
| ۱۷.۹۲۰     | ۲.۳۸۱                | ۸۱۱                 | ۱۱.۴۵۳                | ۲.۱۳۰               | ۱.۱۴۵      | ۸۰.۱۱۸          | ۱.۳۸۱                      | ۱۱.۵۳۶                | ۲۸.۰۰۳              | ۳۹.۱۹۸    | مطالعات و طراحی                  |
| ۱۰.۰۰۱     | ۳.۴۱۸                | ۶۹۸                 | ۲.۵۷۲                 | ۳.۲۶۳               | -          | ۴۰.۸۹           | ۱.۱۴۸                      | ۹۱                    | ۱.۵۶۴               | ۱.۳۸۶     | تجهیز و برچیدن کارگاه            |
| ۶.۹۹۸      | -                    | ۵.۷۲۳               | ۱۲                    | ۱.۲۶۳               | -          | ۰               | -                          | -                     | -                   | -         | محوطه سازی                       |
| ۹۹.۵۰۱     | ۸.۱۷۹                | ۸۲.۹۴۸              | ۱.۱۰۳                 | ۷.۳۷۱               | -          | ۱۷۱.۹۳۸         | ۳۳.۵۸۸                     | ۷۳.۳۹۲                | ۶۵۰.۵۸              | -         | نازک کاری                        |
| ۸.۳۹۴      | ۷.۴۳۴                | ۲۵۹                 | ۲۰۲                   | ۳۹۹                 | -          | ۴.۳۳۵           | ۵۳۰                        | -                     | ۳۴                  | ۳.۷۷۱     | فنداسیون                         |
| ۱۰۱.۳۷۳    | ۲۸.۳۵۰               | ۷.۹۷۰               | ۲۴.۶۷۸                | ۲۰.۳۷۵              | -          | ۷۷۵.۹۴۴         | ۲۸۵.۵۲۶                    | ۲۰۳.۹۴۸               | ۲۸۵.۶۷۸             | ۷۷۳       | سفت کاری                         |
| ۶۶۸.۰۶۸    | ۲۲۵.۶۳۲              | ۱۰.۳۰۷              | ۱۵۷.۳۵۳               | ۲۷۵.۵۷۶             | -          | ۴۵۲.۳۷۶         | ۲۰۱.۴۲۱                    | ۱۱.۸۲۸                | ۱۳۸.۸۴۶             | ۱۸۱       | اسکلت                            |
| ۱۷۴.۰۳۷    | ۷۸.۶۲۷               | ۴۹.۹۷۴              | ۹.۱۶۶                 | ۳۶.۳۶۰              | -          | ۲۹۲.۲۳۰         | ۸۱.۸۹۲                     | ۶۱.۱۲۸                | ۱۴۹.۳۰۰             | -         | تاسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی |
| ۳.۵۵۴      | ۱.۰۶۰                | ۱۵۰                 | ۶۸۵                   | ۱.۶۵۹               | -          | ۲.۳۰۵           | ۱.۴۴۲                      | ۷۵۵                   | ۱.۱۰۷               | ۱         | اجاره ماشین آلات                 |
| ۹۱.۹۴۱     | ۲۷.۶۲۴               | ۱۳۰۰۲               | ۱۷.۳۳۵                | ۳۴۰.۸۰              | -          | ۱۳۸.۷۶۱         | ۴۹.۰۲۱                     | ۲۵.۹۷۸                | ۵۳.۷۶۳              | -         | هزینه های واحد فنی (یادداشت ۷)   |
| ۱۷۷.۸۷۲    | ۲۸.۱۸۸               | ۶۲.۲۴۲              | ۱۶.۳۸۶                | ۶۱.۱۵۶              | -          | ۱۷۰.۸۹۳         | ۵۰.۹۶۸                     | ۳۹.۷۸۰                | ۸۵.۲۹۲              | ۴.۸۵۳     | سایر                             |
| ۱.۳۶۰.۵۴۹  | ۴۲۰.۸۹۳              | ۲۳۴۰.۸۴             | ۲۵۰.۷۹۵               | ۴۵۳.۶۳۲             | ۱.۱۴۵      | ۲۰۰.۸۳.۸۷۹      | ۸۰۶.۹۳۷                    | ۴۱۸.۳۳۶               | ۸۰۸.۵۴۴             | ۵۰۰.۶۲    |                                  |



**شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

۱-۱۸-۲ سایر اطلاعات مربوط به پروژه ها

| شرح                | واحد اندازه گیری | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |           |             |                  |              | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱         |             |                  |                  |                   |
|--------------------|------------------|------------|-----------|-------------|------------------|--------------|--------------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|
|                    |                  | مسکونی     | آزادیا    | شکریه همدان | مسکونی سروالهیبه | تجاری مسکونی | مسکونی اداری الوند | شکریه همدان | مسکونی سروالهیبه | مسکونی فردین پور | مسکونی سیمینار قم |
| تعداد واحد         | دستگاه           | ۲۷۵        | ۳۳        | ۲۵۷         | ۲۴۵              | ۲۴۵          | ۷۲                 | ۸۰          | ۲۵۷              | ۴۰               | ۲۴۵               |
| متراز قابل فروش    | متر مربع         | ۲۴,۷۸۴     | ۲,۹۹۲     | ۲۳,۲۵۱      | ۱۹,۶۳۳           | ۱۹,۶۳۳       | ۶,۳۳۷              | ۶,۵۳۶       | ۲۵,۳۹۶           | ۴,۷۹۹            | ۱۹,۶۳۳            |
| برآورد زمان تکمیل  | تاریخ            | ۱۴۰۴       | ۱۴۰۲      | ۱۴۰۲        | ۱۴۰۲             | ۱۴۰۲         | ۱۴۰۰               | ۱۴۰۲        | ۱۴۰۲             | ۱۴۰۱             | ۱۴۰۲              |
| مبلغ برآورد اولیه  | میلیون ریال      | ۲,۶۹۰,۲۹۲  | ۱,۳۵۸,۴۴۲ | ۲,۹۹۵,۴۰۰   | ۲,۹۸۶,۵۵۲        | ۲,۹۸۶,۵۵۲    | ۲۱۲,۳۲۶            | ۸۸۴,۰۳۸     | ۱,۵۵۵,۵۰۴        | ۵۱۲,۸۲۰          | ۱,۳۵۴,۱۸۵         |
| برآورد مخارج تکمیل | میلیون ریال      | ۳,۶۳۹,۰۸۵  | ۴۴۲,۵۳۵   | ۱,۱۱۷,۱۷۸   | ۱,۳۷۰,۳۳۳        | ۱,۳۷۰,۳۳۳    | -                  | ۶۷۵,۴۱۸     | ۱,۱۰۷,۹۲۵        | ۲۲۱,۵۶۹          | ۹۹۸,۸۸۲           |
| درصد پیشرفت فیزیکی | درصد             | ۱          | ۶۲        | ۶۶          | ۵۱               | ۵۱           | ۱۰۰                | ۱۷          | ۲۵               | ۷۴               | ۲۰                |

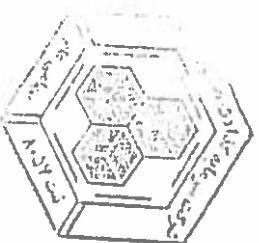
۱۸-۲ واحدهای ساختمانی آماده فروش

| واحد های ساختمانی تکمیل شده | تعداد واحد | متر مربع | مبلغ   | تعداد واحد | متر مربع | مبلغ  | افزافات طی سال مالی |          |      | بهای تمام شده واحدهای واگذار شده |       |        | مبلغ |
|-----------------------------|------------|----------|--------|------------|----------|-------|---------------------|----------|------|----------------------------------|-------|--------|------|
|                             |            |          |        |            |          |       | متراز               | متر مربع | مبلغ | تعداد واحد                       | متراز | مبلغ   |      |
| مسکونی بام چالوس            | ۶          | ۹۱۳      | ۵۰,۵۱۸ | -          | -        | -     | -                   | -        | -    | ۶                                | ۹۱۳   | ۵۰,۵۱۸ | ۰    |
| تجاری خانم                  | ۵          | ۳۱۹      | ۲۸,۷۵۰ | -          | -        | -     | -                   | -        | -    | ۲                                | ۱۲۴   | ۱۱,۰۰۱ | ۱۹۵  |
| تجاری کوثر                  | ۵          | ۳۷۹      | ۱۸,۴۹۱ | -          | -        | -     | -                   | -        | -    | ۱                                | ۶۶    | ۲,۲۶۵  | ۲۱۳  |
|                             | ۱۶         | ۱,۶۱۱    | ۹۷,۷۵۹ | ۰          | ۰        | (۵۵۴) | ۰                   | -        | -    | ۹                                | ۱,۱۰۳ | ۶۴,۷۸۴ | ۵۰۸  |

۱-۱۸-۲-۱ نحوه فروش (نقدی یا اعتباری) و قیمت گذاری واحدهای ساختمانی تکمیل شده براساس سیاستهای هیئت مدیره و در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت میباشد.

۱-۱۸-۲-۲ یک واحد مجتمع تجاری خانم به متراز ۵۵۱/۲ متر مربع جهت تقسیم دوران مشترک پروژه فردین پور در رهن شهرداری اراک بوده که با توجه به انضمام پروژه، واحد فوق در شرف خروج از رهن می باشد.

۱-۱۸-۲-۳ مبلغ ۶۰۴ میلیون ریال، بازمانده بهای تمام شده مربوط به وصول شارژهای پرداخت شده از مشتریان واحدهای فروش رفته می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۸-۳- سایر موجودی ها (مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |                                          |
|------------|------------|------------------------------------------|
| ۲۵,۲۸۷     | ۳,۵۰۹      | لوازم الکتریکی                           |
| ۵۹,۲۰۱     | ۱۱,۶۵۸     | مصالح ساختمانی                           |
| ۸۵,۲۴۶     | ۷۱,۹۲۴     | لوازم تاسیساتی                           |
| ۴۱۷        | ۱,۴۸۲      | آهن آلات                                 |
| ۲۱,۰۱۰     | ۳۰,۲۷۷     | موجودی مواد و مصالح پای کار کارگاه بچینگ |
| ۱,۹۹۵      | ۲,۴۶۱      | سایر اقلام                               |
| ۱۹۳,۱۵۶    | ۱۲۱,۳۱۱    |                                          |

۱۸-۳-۱- سایر موجودی ها تا ارزش ۴۹,۸۶۲ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی، انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای قرار گرفته، با توجه به ماهیت موجودی ها (شامل شن، ماسه و ...) و تفویض اختیار مجمع عمومی در خصوص میزان پوشش بیمه ای به هیئت مدیره میزان پوشش به مبلغ فوق کافی تشخیص داده شده است و املاک در جریان ساخت و واحدهای ساختمانی آماده فروش فاقد پوشش بیمه ای می باشند.

۱۸-۳-۲- افزایش موجودی عمدتاً مربوط به خرید کاشی و سرامیک پروژه ها می باشد.

۱۹- موجودی نقد (مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |                    |
|------------|------------|--------------------|
| ۵۵,۸۸۵     | ۸۶,۱۶۷     | موجودی نزد بانک ها |

۲۰- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، شامل ۸۰۰ میلیون سهم ۱,۰۰۰ ریالی عادی با نام تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱  |             | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱  |             |                                 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| تعداد سهام  | درصد مالکیت | تعداد سهام  | درصد مالکیت |                                 |
| ۵۰۲,۱۱۲,۲۲۷ | ۶۳          | ۵۳۹,۷۴۶,۹۳۰ | ۶۷          | شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن     |
| ۱۶,۵۶۲      | -           | ۱۵,۵۶۲      | -           | شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز    |
| ۲,۶۶۵       | -           | ۲,۶۶۵       | -           | شرکت پارس مسکن سامان            |
| ۱,۶۰۰       | -           | ۱,۶۰۰       | -           | مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن |
| ۱,۶۰۰       | -           | ۱,۶۰۰       | -           | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن |
| ۴,۷۲۹       | -           | ۳۲,۷۷۹      | -           | شرکت پویا نوین پارس             |
| ۲۹۷,۸۶۰,۶۱۷ | ۳۷          | ۲۶۰,۱۹۸,۸۶۴ | ۳۳          | سایر سهامداران                  |
| ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰         | ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰         | جمع                             |



**شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۲۱- اندوخته قانونی**

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه، مبلغ ۸۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص 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 هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

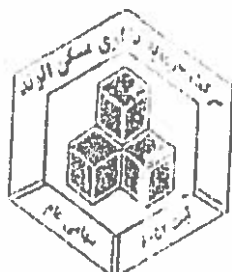
**۲۲- سهام خزانه**

(مبالغ به میلیون ریال)

سهام خزانه

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |             |                          |
|------------|-------------|------------|-------------|--------------------------|
| مبلغ       | تعداد       | مبلغ       | تعداد       |                          |
|            | سهام        |            | سهام        |                          |
| ۳۶,۴۴۳     | ۱,۳۴۷,۲۴۴   | ۳۰,۱۹۱     | ۲,۸۴۲,۱۷۸   | مانده در ابتدای سال مالی |
| ۲۲,۴۳۰     | ۳,۷۲۶,۳۶۹   | -          | -           | خرید طی سال مالی         |
| (۲۸,۶۸۲)   | (۲,۲۳۱,۴۳۵) | (۳۰,۱۹۱)   | (۲,۸۴۲,۱۷۸) | فروش طی سال مالی         |
| ۳۰,۱۹۱     | ۲,۸۴۲,۱۷۸   | -          | -           | مانده در پایان سال مالی  |

**۲۲-۱** در سال مالی قبل شرکت به منظور بازارگردانی سهام خود در بازار فرابورس اقدام به عقد قرارداد تامین مالی فعالیت بازارگردانی با صندوق اکسیر سودا نموده و مبلغ ۴۲,۹۴۷ میلیون ریال به حساب صندوق مذکور واریز نموده است. طبق آمار ارائه شده تعداد سهام خزانه در پایان سال مالی قبل ۲,۸۴۲,۱۷۸ سهم به بهای تمام شده ۳۰,۱۹۱ میلیون ریال بوده که در ابتدای سال مالی جاری به مبلغ ۱۵,۰۶۰ میلیون ریال به فروش رسیده و از این بابت مبلغ ۱۵,۱۳۱ میلیون ریال کسر صرف سهام شناسایی شده که به حساب سود انباشته منظور گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۳- تسهیلات مالی

| (مبالغ به میلیون ریال) |          |        |            |          |           |
|------------------------|----------|--------|------------|----------|-----------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             |          |        | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |          |           |
| جمع                    | بلند مدت | جاری   | جمع        | بلند مدت | جاری      |
| ۶۶۱,۷۵۶                | ۵۸۲,۸۵۸  | ۷۸,۸۹۸ | ۱,۵۵۴,۸۳۵  | ۵۳۴,۴۳۸  | ۱,۰۲۰,۳۹۷ |

تسهیلات دریافتی

۲۳-۱- تسهیلات دریافتی بر حسب مبانی مختلف به شرح زیر است:

۱-۱-۲۳- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات: (مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                            |
|------------|------------|----------------------------|
| ۶۳۳,۹۷۷    | ۱,۵۲۲,۶۹۸  | اشخاص وابسته - بانک مسکن   |
| ۵۰,۰۰۰     | ۵۰,۰۰۰     | بانک ها - بانک اقتصاد نوین |
| ۶۸۳,۹۷۷    | ۱,۵۷۲,۶۹۸  |                            |
| (۱۲,۵۰۰)   | (۱۲,۵۰۰)   | کسر میشود: سپرده تسهیلات   |
| (۹,۷۲۱)    | (۵,۳۶۳)    | سود و کارمزد سال های آتی   |
| ۶۶۱,۷۵۶    | ۱,۵۵۴,۸۳۵  |                            |
| (۵۸۲,۸۵۸)  | (۵۳۴,۴۳۸)  | حصه بلند مدت               |
| ۷۸,۸۹۸     | ۱,۰۲۰,۳۹۷  | حصه جاری                   |

۲-۱-۲۳- به تفکیک نرخ سود و کارمزد (مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |         |
|------------|------------|---------|
| ۶۱۴,۸۸۳    | ۱,۵۷۲,۶۹۸  | ۱۸ درصد |

۳-۱-۲۳- به تفکیک زمان بندی پرداخت

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |      |
|------------|------|
| ۸,۶۹۰      | ۱۴۰۲ |
| ۱,۰۱۱,۷۰۷  | ۱۴۰۳ |
| ۳۲۳,۷۵۸    | ۱۴۰۴ |
| ۱,۳۴۴,۱۵۵  |      |

۴-۱-۲۳- به تفکیک نوع وثیقه:

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                |
|------------|----------------|
| ۱,۳۴۴,۱۵۵  | زمین و ساختمان |

۱-۴-۲۳- زمین پروژه الوند به متراژ ۳,۳۲۵ مترمربع و نیز ۴ واحد ساختمان اداری و مهمانسرای شرکت بعنوان وثیقه دریافت تسهیلات در

رهن بانک مسکن می باشد. شایان ذکر اینکه واحدهای پروژه الوند تماما به فروش رفته و در زمان انتقال سند مالکیت بنام خریداران سند پروژه مذکور آزادسازی خواهد شد.

۲-۲۳- تسهیلات دریافتی به مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از بانک اقتصاد نوین مستلزم ایجاد ۱۲,۵۰۰ میلیون ریال سپرده سرمایه گذاری

بدون سود بوده که باتوجه به اینکه شرکت در استفاده از آن سپرده محدودیت دارد، لذا از تسهیلات مذکور کسر گردیده و تسهیلات مالی به صورت خالص ارائه شده است. همچنین نرخ موثر (واقعی) تسهیلات مالی مذکور برابر ۲۴ درصد است.

## شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۳-۳ تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی حاصل از فعالیت های تامین مالی (تسهیلات) به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

| شرح                               | تسهیلات مالی |
|-----------------------------------|--------------|
| مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱               | ۸۷,۴۱۲       |
| دریافت نقدی                       | ۵۶۴,۰۰۰      |
| دریافت غیر نقدی                   | ۴۰,۰۰۰       |
| سود و کارمزد و جرائم              | ۸۱,۳۱۱       |
| پرداخت نقدی بابت اصل              | (۹,۲۳۸)      |
| انتقال تسهیلات به خریداران واحدها | (۳۹,۳۰۰)     |
| پرداخت غیر نقدی بابت اصل          | (۴۰,۰۰۰)     |
| پرداخت نقدی بابت سود              | (۲۲,۴۲۹)     |
| مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱               | ۶۶۱,۷۵۶      |
| دریافت نقدی                       | ۷۶۹,۰۰۰      |
| سود و کارمزد و جرائم              | ۱۸۰,۰۳۸      |
| پرداخت نقدی بابت اصل              | (۱۴,۴۷۰)     |
| انتقال تسهیلات به خریداران        | (۲۸,۰۴۱)     |
| پرداخت نقدی بابت سود              | (۱۳,۴۴۸)     |
| مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱               | ۱,۵۵۴,۸۳۵    |

۲۳-۳-۱ سود و کارمزد تسهیلات مالی دریافتی در سال جاری مبلغ ۱۸۰,۰۳۸ میلیون ریال می باشد که مبلغ ۱۶۹,۴۷۸ میلیون ریال به حساب پروژه های در جریان ساخت و مبلغ ۱۰,۵۶۰ میلیون ریال به حساب هزینه های جاری منظور شده است (یادداشت ۱۰).

### ۲۴- ذخیره مزایای پایان خدمت و مرخصی کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |         |         | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |        |         |                          |
|------------|---------|---------|------------|--------|---------|--------------------------|
| جمع        | مرخصی   | سنوات   | جمع        | مرخصی  | سنوات   |                          |
| ۳۶,۱۷۹     | ۱,۱۹۰   | ۳۴,۹۸۹  | ۷۱,۰۵۶     | ۱۴,۹۰۹ | ۵۶,۱۴۷  | مانده در ابتدای سال مالی |
| (۶,۲۴۳)    | (۱,۴۰۲) | (۴,۸۴۱) | (۲,۷۰۱)    | (۸۸۹)  | (۱,۸۱۲) | پرداخت شده طی سال مالی   |
| ۴۱,۱۲۰     | ۱۵,۱۲۱  | ۲۵,۹۹۹  | ۴۶,۰۵۳     | ۱۲,۱۰۱ | ۳۳,۹۵۲  | ذخیره تامین شده          |
| ۷۱,۰۵۶     | ۱۴,۹۰۹  | ۵۶,۱۴۷  | ۱۱۴,۴۰۸    | ۲۶,۱۲۱ | ۸۸,۲۸۷  | مانده در پایان سال مالی  |

۲۴-۱ افزایش ذخیره تامین شده، ناشی از افزایش حقوق و مزایای مبنای محاسبه ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان و افزایش سنوات خدمت می باشد.

۲۴-۲ پرداخت های انجام شده طی سال مالی مربوط به ۴ نفر از کارکنان قراردادی ( به دلیل قطع همکاری) می باشد.

۲۴-۳ ذخیره مرخصی کارکنان از سال مالی قبل در دفاتر اعمال و پایان هر سال از بابت مرخصی استفاده نشده کارکنان حداکثر تا ۹ روز ذخیره در دفاتر اعمال می گردد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

پرداختنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

| یادداشت                                                      | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>تجاری</b>                                                 |            |            |
| <b>اسناد پرداختنی</b>                                        |            |            |
| ۲۵-۱ اشخاص وابسته - شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال              | ۲,۰۲۴      | ۱۰,۴۰۴     |
| <b>حساب های پرداختنی</b>                                     |            |            |
| ۳۳-۴ اشخاص وابسته - شرکت سرمایه گذاری مسکن غرب (هزینه طراحی) | ۳۳۳        | ۳۳۲        |
| ۳۳-۴ اشخاص وابسته - شرکت پویا نوین پارس (حسابرس داخلی)       | ۹۴۴        | -          |
| سایر اشخاص - خرید مصالح                                      | ۱۳۱,۰۷۳    | ۵۸,۹۷۵     |
|                                                              | ۱۳۲,۳۵۰    | ۵۹,۳۰۷     |
|                                                              | ۱۳۴,۳۷۴    | ۶۹,۷۱۱     |
| <b>سایر پرداختنی ها</b>                                      |            |            |
| <b>اسناد پرداختنی</b>                                        |            |            |
| اسناد پرداختنی - سازمان تامین اجتماعی                        | -          | ۳۰,۱۷۶     |
|                                                              | -          | ۳۰,۱۷۶     |
| <b>حساب های پرداختنی</b>                                     |            |            |
| ۲۵-۲ اشخاص وابسته                                            | ۱۶,۶۴۸     | ۹,۶۷۴      |
| ۲۵-۳ ودیعه مستاجرین واحدهای تجاری                            | ۱,۸۰۱      | ۱,۶۱۱      |
| کارکنان - حقوق و دستمزد شهریور ۱۴۰۲ و عیدی                   | ۲۸,۴۵۷     | ۱۵,۰۳۷     |
| سپرده حسن انجام کار پیمانکاران                               | ۱۴۱,۹۱۵    | ۶۳,۶۷۷     |
| ۲۵-۴ سهامداران - بابت فروش حق تقدم استفاده نشده              | ۱,۷۸۷      | ۱,۸۶۲      |
| ۲۵-۵ سازمان تامین اجتماعی                                    | ۱۷,۹۶۰     | ۲,۸۳۸      |
| اداره امور مالیاتی - مالیات حقوق                             | ۴,۴۲۴      | ۵,۱۹۷      |
| مالیات و عوارض ارزش افزوده                                   | ۸,۹۰۴      | -          |
| ذخیره هزینه های جاری - حسابرسی                               | ۷,۴۰۸      | -          |
| سایر بستانکاران (۱۹قلم)                                      | ۵۲,۳۴۶     | ۵۹,۱۲۰     |
|                                                              | ۲۸۱,۶۵۰    | ۱۵۹,۰۱۶    |
|                                                              | ۲۸۱,۶۵۰    | ۱۸۹,۱۹۲    |
|                                                              | ۴۱۶,۰۲۴    | ۲۵۸,۹۰۳    |

۲۵-۱ مبلغ ۲,۰۲۴ میلیون ریال اسناد پرداختنی نزد شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال مربوط به پرداخت ۱ فقره چک بابت انتقال سند مالکیت یک دستگاه آپارتمان به متراژ ۱۳۳ مترمربع واقع در شهر چالوس در سنوات قبل می باشد.

۲۵-۲ مانده بدهی به اشخاص وابسته شامل مبلغ ۱۳,۲۱۵ میلیون ریال بدهی به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن بابت حساب های فی مابین و مبلغ ۳,۴۳۳ میلیون ریال بدهی به شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن بابت کارکرد صورت وضعیت مشاوره نقشه های پروژه سروالپه و شکریه همدان می باشد.



## شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳-۲۵- مبلغ ۱,۸۰۱ میلیون ریال ودیعه مستاجرین واحدهای تجاری مربوط به دریافتی از مستاجرین واحدهای پروژه تجاری خاتم می باشد که بابت یکسال دریافت شده است.

۴-۲۵- مبلغ ۱,۷۸۷ میلیون ریال حساب های پرداختنی به سهامداران مربوط به بهای فروش حق تقدم خرید سهام حاصل از افزایش سرمایه مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۷ (فروخته شده در بورس اوراق بهادار) متعلق به سهامداران می باشد که به علت عدم مراجعه و عدم دسترسی به مدارک هویتی آنها تاکنون تسویه نگردیده است. شایان ذکر اینکه بخش عمده ای از مبلغ فوق علیرغم واریز به حساب سجام مجدداً به شرکت عودت داده شده است.

۵-۲۵- بدهی به سازمان تامین اجتماعی شامل مبلغ ۴,۸۵۱ میلیون ریال مربوط به حق بیمه شهریور ماه حقوق و دستمزد کارکنان و مبلغ ۱۳,۱۰۹ میلیون ریال بابت ابلاغ رای هیات تجدید نظر سازمان تامین اجتماعی جهت رسیدگی سال مالی ۱۳۹۹-۱۴۰۰ بوده که در سال مالی بعد پرداخت گردیده است، مضافاً سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و سال مالی جاری رسیدگی نشده است. شایان ذکر اینکه پروژه اقدام ملی مهاجران با توجه به انجام کار توسط پیمانکاران فرعی و پرداخت حق بیمه توسط ایشان و اخذ و ارائه مفاسا حساب، از این رو ذخیره ای بابت بیمه در حساب ها اعمال نشده است.

۶-۲۵- گردش حساب مالیات و عوارض ارزش افزوده به شرح زیر می باشد.

| (مبالغ به میلیون ریال) |            |                        |
|------------------------|------------|------------------------|
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                        |
| ۶۳                     | (۵,۹۴۱)    | مانده ابتدای سال       |
| ۹۵۱                    | ۴۲,۲۸۹     | مالیات و عوارض فروش    |
| (۶,۹۵۵)                | (۲۷,۰۵۶)   | مالیات و عوارض خرید    |
| -                      | (۳۸۸)      | مالیات و عوارض پرداختی |
| (۵,۹۴۱)                | ۸,۹۰۴      |                        |

۱-۶-۲۵- از بابت بدهی مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سال ۱۳۹۷ (دوره های بهار و تابستان) طبق رای هیئت حل اختلاف مالیاتی بدوی مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۳ مبلغ ۲,۳۱۸ میلیون ریال مطالبه گردیده که از این بابت ذخیره ای در حساب ها اعمال نشده و شرکت نسبت به آراء مذکور در موعد مقرر اعتراض نموده لیکن تا تاریخ تهیه این یادداشت ها نتیجه نهایی مشخص نگردیده است. مضافاً مالیات و عوارض بر ارزش افزوده جهت کلیه دوره های قبل و بعد از دوره های فوق الذکر تا پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه گردیده و سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش تاکنون مورد رسیدگی قرار نگرفته است.

۷-۲۵- تا تاریخ تهیه این یادداشت ها مبلغ ۶۵,۸۸۰ میلیون ریال از پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها تسویه گردیده است.

۸-۲۵- میانگین دوره اعتباری در مورد مخارج ساخت اعم از خرید مصالح ساختمانی ۱۳ روز است. شرکت رویه های مدیریت ریسک را وضع می کند تا اطمینان حاصل شود که کلیه پرداخت ها براساس شرایط اعتباری توافق شده، پرداخت می شود.

### ۲۶- مالیات پرداختنی

۱-۲۶- گردش حساب مالیات پرداختنی (شامل مانده حساب بدهی و اسناد پرداختنی) به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) |                   |                                       |
|------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| سال مالی منتهی به      | سال مالی منتهی به |                                       |
| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        |                                       |
| ۱۷,۱۶۳                 | ۲۶۰,۳۶۵           | مانده در ابتدای سال مالی              |
| ۱۵۲,۳۸۷                | ۹۸,۶۸۷            | ذخیره مالیات عملکرد دوره مالی         |
| ۹۵,۸۷۶                 | ۹۱,۳۰۸            | تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سال های قبل |
| (۵,۰۶۳)                | (۱۰۵,۱۷۲)         | پرداختی طی دوره مالی                  |
| ۲۶۰,۳۶۳                | ۲۴۵,۱۸۸           |                                       |

**شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

۲۶-۲ خلاصه وضعیت مالیات پرداختی به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) |               | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |         | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱         |             |
|------------------------|---------------|------------|---------|--------------------|-------------|
|                        |               | مالیات     |         |                    |             |
|                        |               |            |         | درآمد مشمول مالیات |             |
| نحوه تشخیص             | مانده پرداختی | پرداختی    | قطعی    | تخصیصی             | ایزازی      |
| سود ایزازی             |               |            |         |                    |             |
| رسیدگی به دفاتر        | ۴,۴۱۸         | ۴,۴۱۸      | -       | ۴,۴۱۸              | ۳,۷۸۱       |
| رسیدگی به دفاتر        | ۷,۶۸۲         | ۷,۶۸۲      | ۴,۷۰۹   | ۱۲,۳۹۱             | ۵,۲۳۲       |
| رسیدگی به دفاتر        | ۳۵,۸۷۶        | ۵۱,۸۷۱     | ۸,۹۶۶   | ۶۰,۸۳۷             | ۸,۹۶۶       |
| رسیدگی به دفاتر        | ۶۰,۰۰۰        | ۱۳۵,۳۱۳    | ۵,۰۶۳   | ۱۶۸,۴۵۱            | ۵,۰۶۳       |
| رسیدگی نشده            | ۱۵۲,۳۸۷       | ۴۷,۳۱۶     | ۱۰۵,۱۷۱ | -                  | ۱۵۲,۳۸۷     |
| رسیدگی نشده            | -             | ۹۸,۶۸۷     | -       | -                  | ۹۸,۶۸۷      |
| ۲۶۰,۳۶۳                | ۳۴۵,۱۸۸       |            |         |                    | ۴۳۸,۶۰۹     |
|                        |               |            |         |                    | ۱۰,۶۱,۴۷۶   |
|                        |               |            |         |                    | ۱۴۰,۲/۰۶/۳۱ |
|                        |               |            |         |                    | ۱۳۹۷/۰۶/۳۱  |
|                        |               |            |         |                    | ۱۳۹۸/۰۶/۳۱  |
|                        |               |            |         |                    | ۱۳۹۹/۰۶/۳۱  |
|                        |               |            |         |                    | ۱۴۰۰/۰۶/۳۱  |
|                        |               |            |         |                    | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱  |
|                        |               |            |         |                    | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱  |

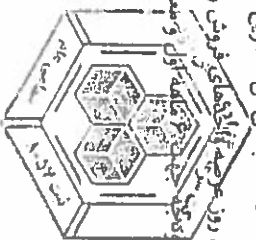
۲۶-۲-۱ مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های مالی قبل از ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است.

۲۶-۲-۲ شرکت نسبت به مالیات تشخیصی برای عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ اعتراض کرده و موضوع توسط هیئت حل اختلاف مالیاتی در دست رسیدگی است.

۲۶-۲-۳ جهت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ طبق برگ تشخیص صادره توسط سازمان امور مالیاتی، مبلغ ۶۰,۸۳۷ میلیون ریال مالیات مطالبه گردیده که شرکت ضمن منظور نمودن مبلغ ۵۱,۸۷۱ میلیون ریال به حساب مالیات پرداختی و پرداخت ۸,۹۶۶ میلیون ریال نسبت به برگ تشخیص صادره اعتراض نموده و موضوع توسط هیئت حل اختلاف مالیاتی در دست رسیدگی است.

۲۶-۲-۴ جهت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ طبق برگ تشخیص صادره توسط سازمان امور مالیاتی، مبلغ ۱۶۸,۴۵۱ میلیون ریال مالیات (شامل ۲۸۰,۰۷۵ میلیون ریال جرائم) مطالبه گردیده که شرکت از این بابت مبلغ ۱۳۵,۳۱۳ میلیون ریال مالیات پرداختی در حساب ها منظور نموده و مبلغ ۵۰,۶۳ میلیون ریال پرداخت و نسبت به آن اعتراض نموده است.

۲۶-۲-۵ مالیات سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و دوره مالی مورد گزارش طبق مفاد ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۰۲ و اصلاحات بعدی آن تا تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۳۱ بر اساس سود ابرازی و با اعمال معافیت های مالیاتی شامل معافیت شرکت های بورسی و معافیت مالیات فروش واحد های ساختمانی دارای پروانه قبل از سال ۱۳۹۵ و کسر نمودن ارزش روز هزینه های فروش رفته (طبق گزارش کارشناس رسمی دادگستری) موضوع ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی ماده ۷۷ اصلاحی قانون مالیات مستقیم مصوبه مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۱۷ هیئت محترم وزیران معافیت بند ۲ تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۱ و معافیت تبصره ۷ ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم محاسبه و در حساب ها منظور شده است.



## شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۶-۳- جمع مبالغ مالیات پرداختی و پرداختنی شرکت در پایان سال مالی جاری بالغ بر ۲۸,۰۷۵ میلیون ریال کمتر از برگ تشخیص صادره توسط اداره امور مالیاتی است که مورد اعتراض قرار گرفته ، لذا بدهی بابت آن در حساب ها منظور نشده است.

| (مبالغ به میلیون ریال) |                           |               |                                      |
|------------------------|---------------------------|---------------|--------------------------------------|
| سال مالی               | مالیات پرداختی و پرداختنی | مالیات تشخیصی | مازاد مورد مطالبه اداره امور مالیاتی |
| ۱۴۰۰/۶/۳۱              | ۱۴۰,۳۷۶                   | ۱۶۸,۴۵۱       | ۲۸,۰۷۵                               |
|                        | ۱۴۰,۳۷۶                   | ۱۶۸,۴۵۱       | ۲۸,۰۷۵                               |

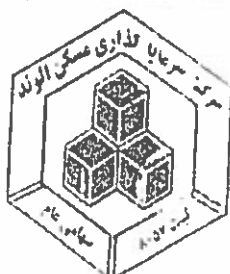
۲۶-۳-۱- اختلاف مالیات پرداختی و پرداختنی با مالیات تشخیصی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱ مربوط به جرایم تشخیصی می باشد که قابل بخشودگی است.

۲۶-۴- اجزای اصلی هزینه مالیات بر درآمد به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) |                   |                                        |
|------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| سال مالی منتهی به      | سال مالی منتهی به |                                        |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱        |                                        |
| ۹۸,۶۸۷                 | ۱۵۲,۳۸۷           | هزینه مالیات بر درآمد سال مالی         |
| ۹۱,۳۰۸                 | ۹۵,۸۷۶            | هزینه مالیات بر درآمد سال های مالی قبل |
| ۱۸۹,۹۹۵                | ۲۴۸,۲۶۳           |                                        |

۲۶-۵- صورت تطبیق هزینه مالیات بر درآمد سال جاری و حاصل ضرب سود حسابداری در نرخ مالیات قابل اعمال به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال) |                   |                                                                                                               |
|------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سال مالی منتهی به      | سال مالی منتهی به |                                                                                                               |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱             | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱        |                                                                                                               |
| ۱,۰۶۱,۴۷۶              | ۷۶۴,۰۰۵           | سود حسابداری قبل از مالیات                                                                                    |
| ۲۶۵,۳۶۹                | ۱۹۱,۰۰۱           | هزینه مالیات بر درآمد با نرخ ۲۵ درصد                                                                          |
|                        |                   | اثر مالیات با نرخ صفر:                                                                                        |
| (۳۸,۶۵۱)               | (۷,۱۱۸)           | معافیت مالیات فروش واحدهای ساختمانی دارای پروانه قبل از سال ۱۳۹۴ در زمان نقل و انتقال                         |
|                        |                   | اثر معافیت های مالیاتی:                                                                                       |
| -                      | (۴۶۵)             | معافیت سود سپرده بانکی (تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱)                                                                  |
| (۷۹,۱۲۶)               | (۱۴,۰۹۹)          | معافیت ارزش کارشناسی عرصه واحدهای ساختمانی فروخته شده دارای پروانه بعد از سال ۱۳۹۴                            |
| (۲۴,۲۳۵)               |                   | معافیت تبصره ۷ ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم                                                               |
| (۱۲,۳۳۶)               |                   | معافیت ۱۰ درصد از مالیات شناسی سهام بیش از ۲۰ درصد سهام در بورس و اوراق بهادار                                |
| (۱۲,۳۳۶)               | (۱۶,۹۳۲)          | معافیت ۱۰ درصد از مالیات شرکت های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار                                            |
| ۹۸,۶۸۷                 | ۱۵۲,۳۸۷           | هزینه مالیات بر درآمد محاسبه شده با نرخ موثر مالیات ۹ درصد (سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ با نرخ موثر ۲۰ درصد) |



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۷- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                                           |
|------------|------------|-------------------------------------------|
| ۷۱۷        | ۷۱۷        | سنوات قبل از سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ |
| ۱,۷۶۵      | ۱,۷۵۶      | سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱              |
| ۳,۶۹۴      | ۳,۶۷۷      | سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱              |
| ۱۱,۸۴۸     | ۷۳۱        | سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱              |
| -          | ۱۹,۰۵۹     | سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱              |
| ۱۸,۰۲۴     | ۲۵,۹۴۰     |                                           |

۲۷-۱- سود هر سهم مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۲۶ ریال و سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۵۰ ریال بوده است.

۲۷-۲- مانده سود سهام پرداختنی به تفکیک سهامداران به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |                                            |
|------------|------------|--------------------------------------------|
| ۱۰,۸۸۳     | ۱۸,۳۳۷     | شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار عمده) |
| ۷,۱۴۱      | ۷,۶۰۳      | سایر سهامداران                             |
| ۱۸,۰۲۴     | ۲۵,۹۴۰     |                                            |

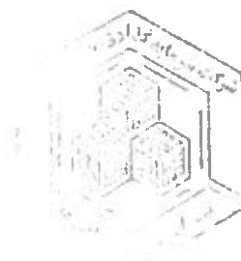
۲۷-۲-۱- سود سهام سایر سهامداران مربوط به سهامداران جزء می باشد که بدلیل عدم ثبت نام در سامانه سجام و عدم مراجعه آنها جهت دریافت سود سهام تاکنون تسویه نگردیده است.

۲۸- پیش دریافت ها

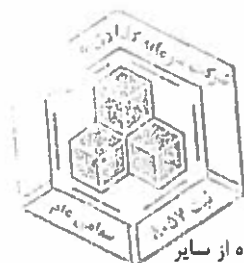
(مبالغ به میلیون ریال)

| ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | یادداشت |                                                |
|------------|------------|---------|------------------------------------------------|
| ۳۸۹۶۴۷     | ۷۸۹,۴۷۱    |         | پیش دریافت از خریداران واحدهای سرو الهیه       |
| ۱۱۰,۴۴۱    | ۷۶,۵۸۵     | ۲۸-۱    | پیش دریافت از شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر     |
| ۲۹۲        | ۱,۲۴۴      |         | سایر                                           |
| ۵۰۰,۳۸۰    | ۸۶۷,۳۰۰    |         |                                                |
| (۳۷۲,۷۳۷)  | (۷۸۹,۴۷۱)  | ۱۶-۱    | تهاتر پیش دریافت فروش واحدها با اسناد دریافتنی |
| ۱۲۷,۶۴۳    | ۷۷,۸۲۹     |         |                                                |

۲۸-۱- پیش دریافت از شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر (پروژه مهاجران)، مربوط به اخذ بخشی از مبلغ قرارداد بابت احداث ۳۰۰ واحد مسکونی بابت پروژه اقدام ملی مهاجران بصورت پیمانکاری طبق مفاد پیمان می باشد که با ارائه صورت وضعیت تسویه خواهد شد.







## شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ۲۹- تجدید طبقه بندی

تجدید طبقه بندی صورت وضعیت مالی شرکت در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مربوط به تغییر طبقه بندی ذخیره مرخصی استفاده نشده از سایر حساب های پرداختنی به ذخیره مزایای پایان خدمت و مرخصی کارکنان به مبلغ ۱۴,۹۰۹ میلیون ریال می باشد.

۲۹-۱- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اطلاعات مقایسه ای مربوطه در صورت های مالی اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورت های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

۲۹-۲- اصلاح و ارائه مجدد صورت های سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (مبالغ به میلیون ریال)

| طبق صورت های مالی<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱        | تعدیلات تجدید<br>طبقه بندی | تجدید ارائه شده<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |
|----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| صورت وضعیت مالی                        |                            |                               |
| پرداختی تجاری و سایر پرداختنی ها       | ۲۷۳,۸۱۲                    | ۲۵۸,۹۰۳                       |
| ذخیره مزایا پایان خدمت و مرخصی کارکنان | ۵۶,۱۴۷                     | ۷۱,۰۵۶                        |

#### ۳۰- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |                                               |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| ۸۷۱,۴۸۱                         | ۵۱۵,۷۴۲                         | سود خالص                                      |
|                                 |                                 | تعدیلات                                       |
| ۱۸۹,۹۹۵                         | ۲۴۸,۲۶۳                         | هزینه مالیات بر درآمد                         |
| ۱۰,۵۶۰                          | ۵,۲۵۶                           | هزینه های مالی                                |
| ۴۳,۳۵۳                          | ۲۱,۱۵۸                          | خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت        |
| ۹,۴۶۱                           | ۱۳,۸۰۷                          | استهلاک دارایی های غیر جاری                   |
| (۷,۹۲۸)                         | (۳,۳۱۳)                         | سود حاصل از سایر سرمایه گذاری ها              |
| ۱,۱۱۶,۹۲۲                       | ۸۰۰,۹۱۳                         |                                               |
| (۱۵۰,۸۹۴)                       | (۶۲۶,۹۱۳)                       | (افزایش) دریافتنی های عملیاتی                 |
| (۱,۴۷۶,۵۴۶)                     | (۷۴۵,۹۲۹)                       | (افزایش) موجودی اموال                         |
| (۵۷,۴۸۰)                        | ۶۳۱                             | (افزایش) کاهش پیش پرداخت های عملیاتی          |
| (۲۱,۵۴۵)                        | (۶,۴۶۳)                         | (افزایش) زمین های نگهداری شده برای ساخت اموال |
| ۱۳۴,۱۷۴                         | ۱۰۰,۸۷۴                         | افزایش پرداختنی های عملیاتی                   |
| (۴۹,۸۱۴)                        | ۶۰,۰۷۳                          | افزایش پیش دریافت های عملیاتی                 |
| (۵۰۵,۱۸۳)                       | (۴۱۶,۸۱۴)                       | نقد حاصل از عملیات                            |

#### ۳۱- معاملات غیر نقدی

معاملات غیر نقدی عمده طی سال مالی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

| یادداشت                                                       | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱ |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ۲۷-۲-۱                                                        | ۲۲,۹۴۷                          | ۷۲,۱۶۴                          |
| تسویه بخشی از سود سهام پرداختنی در قبال واگذاری واحد آپارتمان |                                 |                                 |
| ۲۳-۳                                                          | ۲۸,۰۴۱                          | ۳۹,۳۰۰                          |
| انتقال تسهیلات دریافتی به خریداران واحدها                     |                                 |                                 |
|                                                               | ۵۰,۹۸۸                          | ۱۱۱,۴۶۴                         |

## شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ۳۲- مدیریت سرمایه و ریسک ها

##### ۳۲-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه ، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود . ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود.

کمیته مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی می کند. به عنوان بخشی از این بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط با هر طبقه را مد نظر قرار می دهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۰٪ تا ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است . نسبت اهرمی در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ با نرخ ۹۴ درصد بالای محدوده هدف بوده که عمدتاً ناشی از دریافت تسهیلات مالی جهت اجرای پروژه های در جریان ساخت می باشد. شایان ذکر اینکه با تکمیل پروژه های در جریان ساخت و کاهش تسهیلات از محل منابع حاصل از فروش واحد های در دست احداث ، نسبت مذکور بهبود خواهد یافت.

##### ۳۲-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال مالی به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به |                                       |
|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱        | ۱۴۰۱/۰۶/۳۱        |                                       |
| ۲,۵۳۴,۲۲۴         | ۱,۳۹۷,۷۴۵         | جمع بدهی ها                           |
| (۵۵,۸۸۵)          | (۸۶,۱۶۷)          | موجودی نقد                            |
| ۲,۴۷۸,۳۳۹         | ۱,۳۱۱,۵۷۸         | خالص بدهی                             |
| ۲,۶۱۷,۵۷۵         | ۱,۹۱۱,۸۳۴         | حقوق مالکانه                          |
| ۹۴                | ۶۹                | نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد) |

##### ۳۲-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

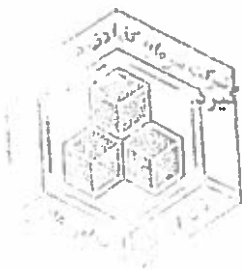
کمیته مدیریت ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و نظارت و مدیریت ریسکهای مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه و تحلیل می کند، ارائه می کند. این ریسک ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و ریسک سایر قیمت ها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته مدیریت ریسک شرکت بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد و به صورت فصلی به هیئت مدیره گزارش می دهد. شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات این ریسک ها از طریق تکمیل پروژه های در جریان ساخت طبق برنامه ریزی انجام شده و فروش آنها است. رعایت سیاست ها و محدودیت های آسیب پذیری ، توسط حسابرسی داخلی به طور مستمر بررسی می شود.

##### ۳۲-۳- ریسک بازار

آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری می شود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تاثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ های بازار در طی سال مالی را ارزیابی می کند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسک های بازار، کمک می کند. هیچگونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک ها، رخ نداده است.

##### ۳۲-۴- مدیریت ریسک ارز

شرکت، معاملاتی را به ارز انجام نمی دهد در نتیجه در معرض آسیب پذیری از نوسانات نرخ ارز به صورت مستقیم قرار نمی گیرد.



**شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۳۲-۵- مدیریت ریسک اعتباری**

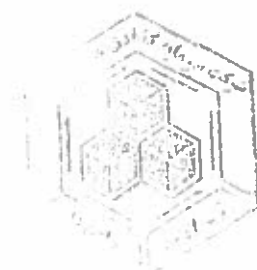
ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. دریافتی های تجاری شامل تعداد زیادی از خریداران واحدها می باشد که بدلیل اینکه انتقال اسناد واحدها پس از وصول کلیه حسابهای دریافتنی انجام می گیرد، ریسک اعتباری با اهمیتی در این خصوص وجود ندارد. توضیح اینکه شرکت آسیب پذیری ریسک اعتباری با اهمیتی نسبت به هیچیک از طرف های قرار ندارد. عمده مطالبات شرکت از خریداران واحدها بوده و در این ارتباط تا وصول کامل مطالبات از خریداران، تحویل واحدها به آنها انجام نمی گردد لذا مطالبات شرکت فاقد ریسک با اهمیت می باشد. تمرکز ریسک اعتباری مرتبط با سایر طرف های قرارداد از ۵ درصد ناخالص دارایی های پولی، در هر زمانی در طول دوره مالی تجاوز نمی کند.

| (مبالغ به میلیون ریال) |                          |           |                                            |
|------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------------------|
| میزان کل مطالبات       | میزان مطالبات سررسید شده | کاهش ارزش |                                            |
| ۴۱۴,۷۳۰                | ۳,۹۸۰                    | -         | اسناد دریافتنی تجاری (کوتاه مدت و بلندمدت) |
| ۹۷,۷۶۳                 | -                        | -         | اشخاص وابسته                               |
| ۳۸۸,۳۶۸                | -                        | -         | سایر                                       |
| ۹۰۰,۷۶۱                | ۳,۹۸۰                    | -         |                                            |

**۳۲-۶- مدیریت ریسک نقدینگی**

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و تسهیلات بانکی از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند.

| (مبالغ به میلیون ریال)       |             |               |                 |                |           |
|------------------------------|-------------|---------------|-----------------|----------------|-----------|
| سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | عندالمطالبه | کمتر از ۳ ماه | بین ۳ تا ۱۲ ماه | بین ۱ تا ۵ سال | جمع       |
| پرداختنی های تجاری           | ۱۳۴,۳۷۴     | -             | -               | -              | ۱۳۴,۳۷۴   |
| سایر پرداختنی ها             | ۵۰,۸۴۱      | ۷,۴۰۸         | ۲۲۳,۴۰۰         | -              | ۲۸۱,۶۴۹   |
| تسهیلات مالی                 | -           | -             | ۱,۰۲۰,۳۹۷       | ۵۳۴,۴۳۸        | ۱,۵۵۴,۸۳۵ |
| مالیات پرداختنی              | -           | -             | ۳۴۵,۱۸۸         | -              | ۳۴۵,۱۸۸   |
| سود سهام پرداختنی            | ۲۵,۹۴۰      | -             | -               | -              | ۲۵,۹۴۰    |
| جمع                          | ۲۱۱,۱۵۵     | ۷,۴۰۸         | ۱,۵۸۸,۹۸۵       | ۵۳۴,۴۳۸        | ۲,۳۴۱,۹۸۶ |



شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳۳- معاملات با اشخاص وابسته

(مبالغ به میلیون ریال)

۳۳-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر است :

| شرح              | نام شخصی وابسته                         | نوع وابستگی    | مشمول ماده ۱۲۹ | خدمات حسابرسی داخلی | فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده | دریافت تسهیلات از بانک مسکن | بازپرداخت اصل و سود تسهیلات | حق الزحمه بکارگیری پروانه اشتغال اعضای هیئت مدیره |
|------------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| واحد تجاری نیایی | بانک مسکن                               | هم گروه        | -              | -                   | -                               | ۷۲۹,۰۰۰                     | ۵۵,۹۵۹                      | -                                                 |
| واحد تجاری اصلی  | شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) | عضو هیئت مدیره | ۷              | -                   | ۱۴۲,۹۴۷                         | -                           | -                           | -                                                 |
| مدیران اصلی شرکت | شرکت پونا نوین پارس (سهامی خاص)         | عضو هیئت مدیره | ۷              | ۹۴۴                 | -                               | -                           | -                           | -                                                 |
| شرکت هم گروه     | واسازی مسکن آباد                        | هم گروه        | -              | -                   | ۳۸۵,۱۰۳                         | -                           | -                           | -                                                 |
| اعضای هیئت مدیره | حمیدرضا زبرد                            | عضو هیئت مدیره | ۷              | -                   | -                               | -                           | -                           | ۱,۹۹۷                                             |
| اعضای هیئت مدیره | علی رحمتی                               | عضو هیئت مدیره | ۷              | -                   | -                               | -                           | -                           | ۱,۹۹۷                                             |
| جمع              |                                         |                |                | ۹۴۴                 | ۵۲۸,۰۵۰                         | ۷۲۹,۰۰۰                     | ۵۵,۹۵۹                      | ۳,۹۹۴                                             |

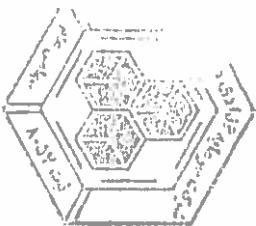
(یادداشت ۳-۳۳)

(یادداشت ۷-۵)

(یادداشت ۵-۳۵)

۳۳-۲- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

۳۳-۳- هیچگونه کاهفت ارزشی در رابطه با مطالبات از اشخاص وابسته در دوره مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲ و ۳۱/۰۶/۱۴۰۱ شناسایی نشده است.



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

## یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۴-۳- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

(مباحث به مسلمانوں کے لیے)

[illegible]

۵-۳۳- هیچگونه کاهش ارزشی در رابطه با مطالبات از اشخاص وابسته در دوره های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ شناسایی نشده است.

### ۳۴- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

۱-۳۴- شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات، بدهی های اضافی، تعهدات سرمایه ای و دارایی های احتمالی می باشد.

۲-۳- در تاریخ صورت وضعیت مالی هیچگونه دعوای حقوقی، با اهریتی علیه شرکت بعنوان سایر بدهی، های احتمالی وجود نداشته است.

### ۳۵- رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

رویدادهایی که از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تصدیع صورت های مالی افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی نبوده، به وقوع نپیوسته است.

### ۳۶- سود سهام پیشنهادی

پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، مبلغ ۸۷,۱۴۸ میلیون ریال (مبلغ ۱۰۹ ریال برای هر سهم) می باشد.