

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

مجمع عمومی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان مربوط به سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ تقدیم می شود اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است :

شماره صفحه

۲

\* صورت وضعیت مالی

۳

\* صورت تغییرات در حقوق مالکانه

۴

\* صورت جریان‌های نقدی

۵-۲۰

\* یادداشت‌های توضیحی

صورت‌های مالی بر اساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۱ به تأیید هیأت مدیره شرکت رسیده است .

امضاء

سمت

اعضای هیأت مدیره

مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره

علیرضا بهرامی نسب

نائب رئیس هیئت مدیره

امیر سعادت‌مند

منشی هیئت مدیره

عرفان مهرعلی

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)			
۱۴۰۱	۱۴۰۲	یادداشت	
			عملیات در حال تداوم :
(۴,۸۱۱,۱۸۱,۹۳۶)	(۲۴,۱۱۳,۱۹۵,۷۱۶)	۵	هزینه های فروش اداری و عمومی
(۴,۸۱۱,۱۸۱,۹۳۶)	(۲۴,۱۱۳,۱۹۵,۷۱۶)		(زیان) ناخالص
۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۵,۱۰۰,۸۱۲	۶	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
(۴,۷۵۶,۱۸۱,۹۳۶)	(۲۳,۹۹۸,۰۹۴,۹۰۴)		( زیان ) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
.	.		مالیات بر درآمد
(۴,۷۵۶,۱۸۱,۹۳۶)	(۲۳,۹۹۸,۰۹۴,۹۰۴)		جمع دارائیهها

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورتهای مالی است .

عرفان مهرعلی  
منشی هیئت مدیره

امیرسعادت مند  
نائب رئیس هیئت مدیره

علیرضا بهرامی نسب  
مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

(مبالغ به ریال)		
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت
		دارایی ها :
		داراییهای غیر جاری :
۵۲۷,۸۱۹,۶۰۲	۳,۰۳۰,۴۶۹,۶۰۲	۷ داراییهای ثابت مشهود
۲۶,۴۰۰,۰۰۰	۱۳۵,۴۰۰,۰۰۰	۸ داراییهای نا مشهود
۵۵۴,۲۱۹,۶۰۲	۳,۱۶۵,۸۶۹,۶۰۲	جمع داراییهای غیر جاری
		داراییهای جاری:
۰	۱۷۴,۳۸۲,۳۹۶,۷۷۴	پیش پرداخت ها
۱۱۵,۱۵۹,۹۰۲,۱۶۹	۳۰۵,۲۷۳,۴۷۲,۷۵۲	۹ موجودی املاک
۱۵۸,۰۷۸,۸۴۳,۸۱۵	۲۱۵,۸۵۵,۱۶۸,۸۹۸	۱۰ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۱,۵۴۹,۰۵۰,۸۰۶	۲۱,۸۱۰,۷۰۹,۴۵۱	۱۱ موجودی نقد
۲۸۴,۷۸۷,۷۹۶,۷۹۰	۷۱۷,۳۲۱,۷۴۷,۸۷۵	جمع داراییهای جاری
۲۸۵,۳۴۲,۰۱۶,۳۹۲	۷۲۰,۴۸۷,۶۱۷,۴۷۷	جمع دارائیهها
		حقوق مالکانه و بدهی ها:
		حقوق مالکانه :
۷,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲ سرمایه
۷,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	جمع حقوق مالکانه
		بدهی های جاری:
۸۹,۱۲۹,۰۸۲,۷۵۰	۸۷,۱۳۱,۱۰۸,۶۴۶	۱۳ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۰	۰	۱۴ مالیات پرداختنی
۱۹۶,۲۰۵,۹۳۳,۶۴۲	۶۳۳,۳۱۱,۵۰۸,۸۳۱	۱۵ پیش دریافت ها
۲۸۵,۳۳۵,۰۱۶,۳۹۲	۷۲۰,۴۴۲,۶۱۷,۴۷۷	جمع بدهی ها
۲۸۵,۳۴۲,۰۱۶,۳۹۲	۷۲۰,۴۸۷,۶۱۷,۴۷۷	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورتهای مالی است .

عرفان مهرعلی  
منشی هیئت مدیره

امیر سعادت مند  
نائب رئیس هیئت مدیره

علیرضا بهرامی نسب  
مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)		
جمع کل	سود و زیان انباشته	سرمایه
۷,۰۰۰,۰۰۰	۰	۷,۰۰۰,۰۰۰
(۴,۷۵۶,۱۸۱,۹۳۶)	(۴,۷۵۶,۱۸۱,۹۳۶)	
۴,۷۵۶,۱۸۱,۹۳۶	۴,۷۵۶,۱۸۱,۹۳۶	
۷,۰۰۰,۰۰۰	۰	۷,۰۰۰,۰۰۰
(۲۳,۹۹۸,۰۹۴,۹۰۴)	(۲۳,۹۹۸,۰۹۴,۹۰۴)	
		۳۸,۰۰۰,۰۰۰
۲۳,۹۹۸,۰۹۴,۹۰۴	۲۳,۹۹۸,۰۹۴,۹۰۴	
۴۵,۰۰۰,۰۰۰	-	۴۵,۰۰۰,۰۰۰

انده در ۱۴۰۰/۰۱/۰۱

زیان) خالص طبق صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

خصیص (زیان) به پروژه های در حال ساخت

انده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

زیان) خالص ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

فزایش سرمایه

خصیص (زیان) به پروژه های در حال ساخت

انده در ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورتهای مالی است .

عرفان مهرعلی  
منشی هیئت مدیره

امیرسعادت مند  
نائب رئیس هیئت مدیره

علیرضا بهرامی نسب  
مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)		
سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	یادداشت
		جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای عملیاتی:
۱۱۴,۵۰۱,۵۵۲	۱۸۷,۲۱۷,۷۰۵,۴۱۹	نقد حاصل از عملیات ۱۶
۱۱۴,۵۰۱,۵۵۲	۱۸۷,۲۱۷,۷۰۵,۴۱۹	جریان خالص ورود وجه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای سرمایه گذاری:
۷۴,۵۱۷,۵۰۰	(۲,۵۰۲,۶۵۰,۰۰۰)	دریافتهای نقدی برای فروش داراییهای ثابت مشهود
	(۱۰۹,۰۰۰,۰۰۰)	پرداختهای نقدی برای خرید داراییهای نامشهود
۷۴,۵۱۷,۵۰۰	(۲,۶۱۱,۶۵۰,۰۰۰)	جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیتهای سرمایه گذاری
۱۸۹,۰۱۹,۰۵۲	۱۸۴,۶۰۶,۰۵۵,۴۱۹	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیتهای تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
۰	۰	جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیتهای تامین مالی
۱۸۹,۰۱۹,۰۵۲	۱۸۴,۶۰۶,۰۵۵,۴۱۹	خالص افزایش(کاهش) در موجودی نقد
۵۶,۱۵۳,۸۴۴	۱۱,۵۴۹,۰۵۰,۸۰۶	مانده موجودی نقد در آغاز سال
۲۴۵,۱۷۲,۸۹۶	۱۹۶,۱۵۵,۱۰۶,۲۲۵	مانده موجودی نقد در پایان سال
(۱۱,۳۰۳,۸۷۷,۹۱۰)	۱۷۴,۳۴۴,۳۹۶,۷۷۴	

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورتهای مالی است .

عرفان مهرعلی  
منشی هیئت مدیره

امیر سعادت مند  
نائب رئیس هیئت مدیره

علیرضا بهرامی نسب  
مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره

## شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

### یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

#### ۱- تاریخچه فعالیت

##### ۱-۱- کلیات

شرکت تعاونی زرین سازان غدیر در تاریخ ۱۳۹۷/۶/۱۶ باهدف فعالیت های ساختمانی و عمرانی تاسیس و طی شماره ۱۶۷۴۵ در اداره ثبت موسسات استان قم به ثبت رسیده است. مرکز اصلی تعاونی در شهرستان قم -بلوار کریمی - کریمی ۴-پلاک ۳۸ طبقه همکف واقع میباشد. همچنین شناسه ملی شرکت ۱۴۰۰۸۶۰۱۵۵۵ می باشد.

##### ۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت تعاونی طبق ماده ۳ اساسنامه به شرح ذیل میباشد:

- ۱- تهیه زمین مسکونی با کاربری مناسب از منابع مجاز به منظور احداث مسکن و فعالیت های ساختمانی و عمرانی .
  - ۲- خرید واحد های مسکونی نیمه تمام و تکمیل و فروش آنها به خریداران
- فعالیت فعلی شرکت ساخت واحد های ساختمانی و تحویل به اعضاء می باشد .

##### ۱-۳- وضعیت اشتغال

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام در طی سال بشرح زیر بوده است :

۱۴۰۱	۱۴۰۲
نفر	نفر
۴	۶

کارکنان دائم

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

۲-۱- استانداردهای حسابداری جدید و تجدیدنظر شده که در دوره جاری لازم الاجرا شده است و بر صورتهای مالی آثار بااهمیتی داشته اند:

##### ۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۳۵ با عنوان ( مالیات بر درآمد )

با اعمال الزامات این استاندارد از تاریخ لازم الاجرا شدن آن به دلیل نبود تفاوت با اهمیت ، دارایی یا بدهی مالیات انتقالی با اهمیتی حداقل برای نخستین دوره بکارگیری این استاندارد وجود نداشته است .

##### ۲-۱-۲- استاندارد حسابداری ۴۲ با عنوان (اندازه گیری ارزش منصفانه)

استاندارد حسابداری ۴۲ در سال ۱۳۹۹ به تصویب رسیده است . الزامات آن در مورد کلیه صورتهای مالی که دوره مالی آن از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع می شود لازم الاجرا است . این استاندارد ارزش منصفانه را تعریف نموده و چارچوب اندازه گیری ارزش منصفانه را مقرر و الزامات افشا در دوره اندازه گیری منصفانه را تعیین می کند بر اساس قضاوت مدیریت سازمان با اعمال الزامات این استاندارد از تاریخ لازم الاجرا شدن آن ، بطور کلی تاثیر قابل ملاحظه ای بر گزارشگری اقلام صورت های مالی نخواهد داشت .

##### ۲-۱-۳- استاندارد حسابداری ۱۶ آثار تغییر در نرخ ارز

استاندارد حسابداری ۱۶ با عنوان آثار تغییر در نرخ ارز ، در سال ۱۴۰۰ به تصویب رسیده است الزامات آن در مورد کلیه صورتهای مالی که دوره مالی آن از تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع می شود لازم الاجرا است . هدف این استاندارد تجویز چگونگی انعکاس معاملات ارزی و و عملیات خارجی در صورت های مالی یک واحد تجاری و همچنین نحوه تسعیر صورتهای مالی به واحد پول گزارشگری است . این استاندارد الزامات و رهنمودهایی را که در رابطه با اینکه از چه نوع ارزی برای تسعیر استفاده شود و آثار تغییر در نرخ ارز در صورت های مالی چگونه در صورت های مالی منعکس شود را ارائه می دهد . با اعمال این استاندارد از تاریخ لازم الاجرا شدن تاثیر قابل ملاحظه ای بر گزارشگری صورتهای مالی نخواهد داشت .

#### ۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری

##### ۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی

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

##### ۳-۲- درآمد عملیاتی

## شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

### یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

#### سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۲-۱- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ بشرح ذیل و 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 پرداخت ها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه گذاری خریداران نمی شود. (الف) فروش واحد ساختمانی یا انجام اقداماتی از قبیل امضای قرارداد محرز باشد. (ب) فعالیتهای ساختمانی آغاز شده باشد.

(ج) ما حاصل پروژه را بتوان به گونه ای اتکاپذیر برآورد کرد.

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

۳-۲-۳- شرکت بمنظور پیشگیری از مشکلات حقوقی و قضایی احتمالی با متقاضیان مسکن، در مرحله اول اقدام به انعقاد قرارداد عضویت می نماید که بر اساس این قرارداد هیچگونه حق مالکیتی برای عضو ایجاد نمی گردد. پس از تکمیل پروژه و انجام کامل تعهدات عضو بر اساس قرارداد عضویت، شرکت اقدام به انعقاد قرارداد فروش با اعضا می نماید. بر این اساس شرکت مشمول شناسایی درآمد در طول سنوات اجرای پروژه بر اساس استاندارد ۲۹ حسابداری نبوده و در زمان انعقاد قرارداد فروش واحدهای ساختمانی و تحویل نهایی واحدهای ساخته شده به متقاضیان، درآمد و بهای تمام شده بر مبنای سود صفر شناسایی می گردد.

#### ۳-۳- داراییهای ثابت مشهود

۳-۳-۱- داراییهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با داراییهای ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد ومنجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقی مانده داراییهای مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگه داری داراییها 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.

۳-۳-۲- استهلاک داراییهای ثابت مشهود، مشتمل بر داراییهای باتوجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) داراییهای مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
تجهیزات	۵ساله	مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۶ ساله	مستقیم

۳-۳-۳- برای داراییهای ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاک پذیر (به استثنای ساختمانها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا ست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به مدت باقی مانده تعیین شده برای استهلاک دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

#### ۳-۴- موجودی املاک

##### ۳-۴-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۳-۴-۱-۱- مخارج ساخت املاک در برگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است.

۳-۴-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ب) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.

۳-۴-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از بلوک های ساختمانی تخصیص می یابد.

## شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

### یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

#### سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴-۱-۳- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش های زیر به بلوک های پروژه که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هر یک از بلوک ها تخصیص می یابد.

الف) روش ارزش نسبی فروش ب) روش مخارج انجام شده پروژه طی سال

#### ۳-۵- ذخیره مزایای پایان خدمت

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در پایان سال پرداخت می گردد.

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

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

۴-۱-۱- شرکت فاقد قضاوت در خصوص رویه های حسابداری می باشد.

##### ۴-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

۴-۲-۱- شرکت فاقد قضاوت در خصوص برآوردها می باشد.



شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵- هزینه های فروش ، عمومی و اداری

(مبالغ به ریال)		
سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	
۳,۹۵۴,۸۳۶,۵۳۴	۱۶,۰۵۷,۷۳۹,۹۶۴	هزینه های حقوق و دستمزد
۳۴۸,۸۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه حسابرسی
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه اجاره
۱۸۸,۴۰۰,۰۰۰	۴۲۴,۰۹۰,۰۰۰	هزینه آگهی و تبلیغات
۹۶,۱۶۳,۰۰۰	۱۵۶,۲۶۱,۰۰۰	هزینه آب و برق و گاز مصرفی
	۹۴۹,۹۰۰,۰۰۰	هزینه چاپ و انتشارات
	۷۱۲,۷۶۷,۸۴۲	هزینه ملزومات مصرفی
	۲۱۷,۱۸۰,۰۰۰	هزینه تعمیر و نگهداری اثاثه و منصوبات
	۱۱۸,۴۲۰,۰۰۰	هزینه تعمیر و نگهداری ساختمانها
	۱,۴۴۰,۸۹۲,۳۶۲	هزینه پست و تلفن و اینترنت
۸۸,۶۶۷,۵۰۰	۸۴۸,۲۸۰,۵۳۰	هزینه تشریفات و پذیرایی
۳۴,۳۱۴,۹۰۲	۹۲۷,۶۶۴,۰۱۸	سایر
<u>۴,۸۱۱,۱۸۱,۹۳۶</u>	<u>۲۴,۱۱۳,۱۹۵,۷۱۶</u>	

۶- سایر درآمدهای غیر عملیاتی

(مبالغ به ریال)		
سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	
۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	درآمد انتقال عضویت اعضا
۰	۱۱۵,۱۰۰,۸۱۲	سود سپرده های بانکی
<u>۵۵,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۱۵,۱۰۰,۸۱۲</u>	

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۷- داراییهای ثابت مشهود

(مبالغ به ریال)			
جمع	اثاثه و منصوبات	تجهیزات	
			بهای تمام شده :
۷۴۷,۰۱۷,۵۰۰	۴۸۹,۵۹۵,۰۰۰	۲۵۷,۴۲۲,۵۰۰	مانده در ابتدای سال ۱۴۰۱
(۷۴,۵۱۷,۵۰۰)	(۷۴,۵۱۷,۵۰۰)	۰	کاهش
۶۷۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۱۵,۰۷۷,۵۰۰	۲۵۷,۴۲۲,۵۰۰	مانده در پایان سال ۱۴۰۱
۲,۵۰۲,۶۵۰,۰۰۰	۲,۵۰۲,۶۵۰,۰۰۰		کاهش
۳,۱۷۵,۱۵۰,۰۰۰	۲,۹۱۷,۷۲۷,۵۰۰	۲۵۷,۴۲۲,۵۰۰	مانده در پایان سال ۱۴۰۲
			استهلاک انباشته :
۷۴,۷۰۱,۷۵۰	۴۸,۹۵۹,۵۰۰	۲۵,۷۴۲,۲۵۰	مانده در ابتدای سال ۱۴۰۱
۶۹,۹۷۸,۶۴۸	۶۹,۹۷۸,۶۴۸	۰	استهلاک
۱۴۴,۶۸۰,۳۹۸	۱۱۸,۹۳۸,۱۴۸	۲۵,۷۴۲,۲۵۰	مانده در پایان سال ۱۴۰۱
۰	۰	۰	استهلاک
۱۴۴,۶۸۰,۳۹۸	۱۱۸,۹۳۸,۱۴۸	۲۵,۷۴۲,۲۵۰	مانده در پایان سال ۱۴۰۲
۳,۰۳۰,۴۶۹,۶۰۲	۲,۷۹۸,۷۸۹,۳۵۲	۲۳۱,۶۸۰,۲۵۰	مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۲
۵۲۷,۸۱۹,۶۰۲	۲۹۶,۱۳۹,۳۵۲	۲۳۱,۶۸۰,۲۵۰	مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۱

۷-۱- داراییهای ثابت در قبال خطرات احتمالی نظیر سیل و زلزله از پوشش بیمه ای مناسب برخوردار نمی باشد .

۸- داراییهای نا مشهود

(مبالغ به ریال)		
جمع	نرم افزارها	
		بهای تمام شده :
۰	۰	مانده در ابتدای سال ۱۴۰۱
۲۶,۴۰۰,۰۰۰	۲۶,۴۰۰,۰۰۰	افزایش
۲۶,۴۰۰,۰۰۰	۲۶,۴۰۰,۰۰۰	مانده در پایان سال ۱۴۰۱
۱۰۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۹,۰۰۰,۰۰۰	افزایش
۱۳۵,۴۰۰,۰۰۰	۱۳۵,۴۰۰,۰۰۰	مانده در پایان سال ۱۴۰۲
		استهلاک انباشته :
۰	۰	مانده در ابتدای سال ۱۴۰۱
۰	۰	استهلاک
۰	۰	مانده در پایان سال ۱۴۰۱
۰	۰	استهلاک
۰	۰	مانده در پایان سال ۱۴۰۲
۱۳۵,۴۰۰,۰۰۰	۱۳۵,۴۰۰,۰۰۰	مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۲

۲۶,۴۰۰,۰۰۰

۲۶,۴۰۰,۰۰۰

مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۱

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۹- پیش پرداخت ها		(مبالغ به ریال)	
یادداشت	۰	۰	
۹-۱	۱۲۱,۸۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	امیر سعادت مند
	۵۲,۴۲۷,۳۹۶,۷۷۴	۰	شرکت آرتین سازان سوما پایدار
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	پیش پرداخت بیمه
	۱۷۴,۳۸۲,۳۹۶,۷۷۴	۰	

۹- موجودی املاک		(مبالغ به ریال)	
یادداشت	۱۴۰۲	۱۴۰۱	
۹-۱	۳۰۵,۲۷۳,۴۷۲,۷۵۲	۱۱۵,۱۵۹,۹۰۲,۱۶۹	املاک در جریان ساخت - پروژه رویال
	۳۰۵,۲۷۳,۴۷۲,۷۵۲	۱۱۵,۱۵۹,۹۰۲,۱۶۹	

۹-۱- اطلاعات مربوط به پروژه در جریان ساخت رویال به نشانی استان قم- بلوار غدیر- انتهای کوی ۵۱ به شرح زیر می

شرح اقلام	مانده در	
	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	افزایش طی دوره
	ریال	ریال
هزینه های شهرداری ، پروانه و ماده ۱۰۰	۸,۴۰۷,۳۳۹,۵۸۳	۶۴,۷۴۸,۳۴۶,۲۴۰
حق الزحمه پیمانکاران	۲۱,۳۱۲,۸۶۱,۲۲۱	۴۵,۰۱۹,۹۷۷,۸۷۹
زمین	۳۷,۶۵۹,۴۵۱,۰۰۰	۰
مصالح ساختمانی	۲۸,۲۰۴,۲۵۳,۰۰۰	۲,۸۸۱,۵۵۶,۸۲۳
حق الزحمه مدیر پیمان	۰	۲۴,۶۵۹,۶۱۳,۴۵۳
ابزارآلات و ملزومات مصرفی پروژه	۰	۱۰,۱۶۸,۳۸۵,۷۰۱
حق الزحمه مهندسین ناظر و نظام مهندسی	۶,۹۱۷,۱۴۳,۶۸۴	۹۶۸,۲۱۵,۲۲۶
معماری	۳۰۰,۵۸۸,۰۰۰	۶,۰۷۴,۴۱۲,۰۰۰
طراحی و نقشه برداری	۷۶۳,۶۰۶,۱۴۲	۴,۰۸۷,۰۴۰,۰۰۰
حمل ، تخلیه و بارگیری	۰	۳,۹۴۳,۰۹۰,۴۰۰
بتن ریزی اسکلت	۰	۱,۳۸۵,۰۰۰,۰۰۰
تسهیم هزینه های اداری و تشکیلاتی	۹,۲۰۲,۰۴۸,۳۶۳	۲۶,۱۷۷,۹۳۲,۸۶۱
سایر	۲,۳۹۲,۶۱۱,۱۷۶	۲,۳۹۲,۶۱۱,۱۷۶
جمع کل	۱۱۵,۱۵۹,۹۰۲,۱۶۹	۱۹۰,۱۱۳,۵۷۰,۵۸۳

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۹-۱- اطلاعات پروژه در جریان ساخت رویال بر اساس برنامه ریزی شرکت به شرح زیر می باشد:

پروژه رویال		
تعداد	متراژ - متر مربع	
۲۸	۳,۵۰۰	تعداد واحد مسکونی
۱	۳۰	تعداد واحد تجاری
**	۱,۵۷۰	سایر(مشاعات، پارکینگ و فضای خدماتی)
**	۵,۱۰۰	متراژ کل

۹-۱- پروژه در جریان ساخت تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی می باشد. لیکن فاقد پوشش بیمه ناشی از خسارات احتمالی می باشد

۹-۱- تعداد اعضاء نام نویسی شده جهت پروژه ۲۸ نفر می باشد که بر اساس قانون اداره تعاون و به تعداد واحدهای در حال ساخت می باشد .

۹-۱- عملیات ساخت پروژه در نیمه دوم سال ۱۳۹۹ آغاز گردیده است و تا پایان سال مورد گزارش ، عملیات اجرائی شامل ساخت و تکمیل فونداسیون و اجرای اسکلت و ساخت سقف پنجم می باشد . با توجه به روند تکمیل پروژه عملیات ساخت ۳۶ ماه برآورد گردیده است . بر این اساس پیشرفت پروژه در حدود ۳۰ درصد می باشد .

۱۰- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

یادداشت		
۱۴۰۲	۱۴۰۱	
ریال	ریال	
		تجاری:
		اسناد دریافتنی :
۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	فاطمه عاصم آبادی
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰		امید جعفری
۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰		امیر سعادت مند
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		شمسی گائینی
۹۷۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۴۴,۰۰۰,۰۰۰	حمیدرضا طحان نژاد
۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مهدی کاظمی فخر
۹۰۴,۸۰۰,۰۰۰	۶۵۴,۸۰۰,۰۰۰	فاطمه خلیفه قلی
۹,۷۲۸,۸۰۰,۰۰۰	۳,۳۹۸,۸۰۰,۰۰۰	

سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی :

۱۰-۱	۱۹۵,۵۵۳,۵۳۶,۴۴۱	۱۴۴,۵۴۷,۰۴۳,۸۱۵	علیرضا بهرامی نسب
۱۰-۲	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ودیعہ رهن دفتر
	۳۹,۳۲۴,۰۰۰	۰	سپرده مسدودی نزد بانکها
	۰	۶۵۶,۰۰۰,۰۰۰	شرکت آرتین سازان سوما پایدار

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

	۷,۵۳۳,۵۰۸,۴۵۷	۸,۴۷۷,۰۰۰,۰۰۰	سایر
	۲۰۶,۱۲۶,۳۶۸,۸۹۸	۱۵۴,۶۸۰,۰۴۳,۸۱۵	
	۲۱۵,۸۵۵,۱۶۸,۸۹۸	۱۵۸,۰۷۸,۸۴۳,۸۱۵	
تهاتر می شود : یادداشت ۱۲ صورتهای مالی			
	۲۱۵,۸۵۵,۱۶۸,۸۹۸	۱۵۸,۰۷۸,۸۴۳,۸۱۵	

۱۰- مبلغ فوق بابت طلب از مدیر عامل شرکت جهت پیش فروش واحد ۱۰۲۹ می باشد که در پایان سال توسط ایشان به حسابها واریز نشده است .

۱۰- مبلغ فوق بابت ودیعه رهن ساختمان اداری و محل فعالیت شرکت می باشد .

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۱- موجودی نقد

۱۴۰۲	یادداشت	
۲۱,۵۶۰,۱۶۵,۸۳۵	۱۱-۱	بانک ها
۲۵۰,۵۴۳,۶۱۶	۱۱-۲	تنخواه گردان
<u>۲۱,۸۱۰,۷۰۹,۴۵۱</u>		

۱۱- موجودی نزد بانکها از اقلام زیر تشکیل شده است :

۱۴۰۲	شماره حساب	نام بانک
۱۶,۰۹۹,۳۵۳,۶۴۰	۵۲۰۸-۷۱۰-۶۹۸۲۶۴-۱	بانک قرض الحسنه مهر ایران - بلوار امین - پس انداز
۵,۴۴۶,۱۴۳,۹۱۸	۱۴۰۰۵۳۲۷۲۰۱	بانک مسکن - شعبه میدان توحید - جاری
۶,۲۰۶,۷۸۶	۲۶۰۲-۱۱۱-۴۶۲۸۴۱۳-۱	بانک توسعه تعاون - شعبه معصومیه - جاری
۴,۶۷۰,۰۰۰	۲۶۰۲-۲۱۱-۴۶۲۸۴۱۳-۱	بانک توسعه تعاون - شعبه معصومیه - سپرده
۱,۸۸۰,۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰۱۰۴۶۴	بانک مسکن - شعبه میدان توحید - سپرده
۱,۲۵۹,۹۱۵	۱۰-۴۲۸۴۸۳۹-۱	بانک سامان - بلوار امین - پس انداز
۵۰۰,۰۰۰	۱۰-۷۶۲۲۸۷۸-۱	بانک رسالت - شعبه بلوار امین
۱۵۱,۵۷۶	۵۲۰۷-۱۱۷-۶۹۸۲۶۴-۱	بانک قرض الحسنه مهر ایران - شعبه صندوق - جاری
<u>۲۱,۵۶۰,۱۶۵,۸۳۵</u>		

۱۱- موجودی تنخواه گردانها شامل اقلام زیر می باشد:

۱۴۰۲	یادداشت	
۱۳۷,۴۲۱,۹۵۹		حمید محمد علیپور
۹۶,۰۵۷,۲۸۲		محمد جواد شیرین آبادی فراهانی
۶,۸۳۱,۳۷۵		مجید عباسی والا پور
۱۰,۲۲۳,۰۰۰		علیرضا بهرامی نسب
۰		امیر معماریان
<u>۲۵۰,۵۴۳,۶۱۶</u>		

(مبالغ به ريال)

۱۴۰۱

۹,۸۰۹,۰۵۰,

۱,۷۴۰,۰۰۰

۱۱,۵۴۹,۰۵۰,۸

(مبالغ به ريال)

۱۴۰۱

۹,۷۹۴,۲۸۰,

۱۲,۵۶۶

۵۰۰

۱,۷۰۴

۹,۸۰۹,۰۵۰,

(مبالغ به ريال)

۱۴۰۱

۱,۶۲۰,۰۰۰

۱۰۰,۰۰۰

۲۰,۰۰۰

۱,۷۴۰,۰۰۰



شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۲- سرمایه

ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی بشرح ذیل می باشند :

۱۴۰۱			۱۴۰۲			
مبلغ - ریال	درصد مالکیت	تعداد سهام	مبلغ - ریال	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	بهرامی نسب علیرضا
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	امیر سعادت‌مند
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	آقا سید جعفر حامد
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	سیداحمد حسینی خضرآبادی
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	مهر علی عرفان
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	ملیکامعماری
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴٪	۱	محمدجواد شیرین آبادی فراهانی
*			۳۸,۰۰۰,۰۰۰			سایر
۷,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۷	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۷	

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۳- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۱	۱۴۰۲	یادداشت
		تجاری
		اسناد پرداختنی :
		شهرداری منطقه چهار
۰	۳۸,۴۴۲,۶۱۱,۶۴۰	
۰	۱۴,۴۸۲,۰۰۰,۰۰۰	شرکت آرتین سازان سوما پایدار
۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	امیر سعادت مند
۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	محمد جواد فراهانی شیرین آبادی
۰	۴,۳۳۸,۰۹۱,۵۸۳	شرکت آب و فاضلاب استان قم
۰	۲,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مصطفی بیاتی
۰	۱,۰۰۹,۳۰۰,۰۰۰	سایر
۰	۸۳,۸۲۲,۰۰۳,۲۲۳	
		حساب های پرداختنی :
۵۳,۰۴۸,۵۶۵,۸۴۰	۰	۱۳-۱ آرتین سازان سوما پایدار
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	جواد نوذری
۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	روح اله پیمانی لرد
۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	علیرضا بهرامی نسب
۰	۱۰,۷۰۰,۰۰۰	سایر
۵۵,۱۴۸,۵۶۵,۸۴۰	۱۰,۷۰۰,۰۰۰	
		سایر پرداختنی ها
۸۷۰,۷۱۶,۹۱۰	۲۱۰,۴۹۱,۳۲۱	حق بیمه های پرداختنی
	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	موسسه آرمان پژوهان محاسب
	۱۸۱,۵۰۰,۰۰۰	شرکت رایان کاوش نیرو وب
	۱,۱۱۲,۵۰۰,۰۰۰	امیر سعادت مند
۳۳,۱۰۹,۸۰۰,۰۰۰	۰	واریزی های نامعلوم
۰	۱,۰۷۶,۷۵۵,۶۹۸	حقوق پرداختنی
	۲۶۷,۱۵۸,۴۰۴	سایر
۳۳,۹۸۰,۵۱۶,۹۱۰	۳,۲۹۸,۴۰۵,۴۲۳	
۸۹,۱۳۹,۰۸۲,۷۵۰	۸۷,۱۳۱,۱۰۸,۶۴۶	

۱۳-۱- مبلغ فوق بابت مانده بدهی به پیمانکار پروژه از بابت صورت وضعیت شماره ۲ می باشد که تا پایان سال تسویه نشده است . تا

تاریخ تهیه و انتشار صورتهای مالی مبلغ مذکور تسویه شده است .

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان  
یادداشت های توضیحی صورتهای مالی  
سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۴- مالیات پرداختنی

خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی شرکت از به شرح جدول زیر است :

نحوه تشخیص	۱۴۰۱-ریال	۱۴۰۲-ریال					درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود(زیان) ابرازی	سال مالی
	مانده پرداختنی	مالیات			ابرازی				
		مانده پرداختنی	پرداختنی	قطعی		تشخیصی			
عدم فعالیت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳۹۸	
عدم رسیدگی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳۹۹	
عدم رسیدگی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۰۰	
عدم رسیدگی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۰۱	
	۰	۰							
	۰	۰							

۱۴-۱- شرکت در سالهای ما قبل سال ۱۳۹۸ فاقد فعالیت بوده است .

۱۴-۲- بر اساس ماده ۶۵ قانون مالیات مستقیم در صورتی که واحدهای مسکونی به اعضاء شرکت واگذار شود، شرکت تعاونی از پرداخت مالیات و مالیات نقل و انتقال معاف است.

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)		۱۵- پیش دریافتها	
۱۴۰۱	۱۴۰۲	یادداشت	
۱۹۶,۲۰۵,۹۳۳,۶۴۲	۴۵۳,۸۶۹,۷۴۵,۱۵۱	۱۵-۱	پیش دریافت اعضاء رویال یک
	۱۷۹,۴۴۱,۷۶۳,۶۸۰	۱۵-۲	پیش دریافت اعضاء رویال دو
۱۹۶,۲۰۵,۹۳۳,۶۴۲	۶۳۳,۳۱۱,۵۰۸,۸۳۱		

(مبالغ به ریال)		۱۵-۱- پیش دریافت اعضاء رویال یک شامل اقلام زیر می باشد:	
۱۴۰۱	۱۴۰۲	یادداشت	
۱۷,۸۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۸۹۲,۰۰۰,۰۰۰		سعادت مند امیر
۰	۳۱,۲۷۱,۰۰۰,۰۰۰		سلطانی صادق
	۲۷,۸۱۷,۰۰۰,۰۰۰		علیرضا بهرامی نسب
۴,۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۳۱۵,۰۰۰,۰۰۰		زارعی بهرام
۸,۵۹۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۶۸۴,۳۰۰,۰۰۰		فهیمی مجتبی
۰	۱۷,۴۶۱,۰۰۰,۰۰۰		صالحی علی
۸,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۴۴۹,۰۰۰,۰۰۰		جعفری امید
۱۱,۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۵۵,۰۰۰,۰۰۰		مانیا بهرامی نسب
۸,۱۶۷,۶۰۰,۰۰۰	۱۶,۳۸۴,۳۴۵,۰۰۰		طحان نژاد حمید رضا
۷,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۲۴۹,۰۰۰,۰۰۰		اسد زاده میلاد
۰	۱۵,۲۴۹,۰۰۰,۰۰۰		کاظمی فخر مهدی
۷,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۲۴۹,۰۰۰,۰۰۰		فاضل مریم
۷,۵۵۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۵,۱۳۱,۰۰۰,۰۰۰		خلیفه قلبی فاطمه
۷,۵۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۱۰۴,۰۰۰,۰۰۰		نیک سخن حامد
۷,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۱۵۶,۰۰۰,۰۰۰		علوی نسب محمد
۰	۱۴,۰۸۵,۰۰۰,۰۰۰		آغاز حسین
۰	۱۴,۰۷۱,۰۰۰,۰۰۰		قربانی مرتضی
۷,۰۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۰۶۹,۰۰۰,۰۰۰		جلالی قمی محسن
۷,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۶۴۹,۰۰۰,۰۰۰		شریفی شهاب
	۱۲,۰۷۰,۴۰۰,۰۰۰		اکرم کریمی
۶,۳۴۰,۸۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰		مهرعلی عرفان
۱۱,۷۲۳,۲۰۸,۹۵۸	۴,۰۹۴,۳۹۸,۱۵۱		محمدی سیده نادیا
	۵,۳۴۴,۳۰۲,۰۰۰		محمد رضا وفايي زاده
۷,۵۶۵,۱۳۳,۵۸۴			جبرودی محمد احسان
۷,۶۱۰,۰۰۰,۰۰۰			صادقی محمد جواد
۷,۰۵۹,۰۰۰,۰۰۰			احمدی الهام
۶,۶۱۰,۸۰۰,۰۰۰			عاصم آبادی فاطمه
۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰			مظفری کوثر
۳۲,۱۰۸,۸۹۱,۱۰۰			سایر (۹ نفر اقلام مشابه)

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۹۶,۲۰۵,۹۳۳,۶۴۲	۴۵۳,۸۶۹,۷۴۵,۱۵۱	۱۵-۱
-----------------	-----------------	------

۱۵-۱- مبالغ فوق بابت دریافت وجه از اعضاء تعاونی جهت ساخت و تکمیل پروژه ۲۸ واحدی رویال می باشد . مبالغ دریافتی بابت واریز طبق زمانبندی اعلام شده به حسابهای تعاونی می باشد .

(مبالغ به ریال)		۱۵-۲- پیش دریافت اعضاء رویال یک شامل اقلام زیر می باشد :	
۱۴۰۱	۱۴۰۲	یادداشت	
	۲۰,۹۹۸,۰۰۰,۰۰۰		احمد فلاحیان
	۱۸,۹۹۸,۰۰۰,۰۰۰		محمد ملایی
	۱۱,۵۹۹,۰۰۰,۰۰۰		احسان هاشم آبادی
	۱۱,۴۹۹,۰۰۰,۰۰۰		شمسی گائینی
	۱۰,۹۹۹,۰۰۰,۰۰۰		زهرا میرزایی
	۱۰,۴۹۹,۰۰۰,۰۰۰		حسن جعفری شیاده
	۱۰,۱۹۹,۰۰۰,۰۰۰		خدیجه حیدری
	۹,۹۹۹,۰۰۰,۰۰۰		احمد فقیهی
	۹,۷۰۹,۰۰۰,۰۰۰		معصومه کلاء
	۹,۴۹۹,۰۰۰,۰۰۰		محمد تقی احسان پور
	۹,۴۹۹,۰۰۰,۰۰۰		کبری روشنائی
	۹,۴۹۹,۰۰۰,۰۰۰		حامد رضوانی
	۹,۴۹۹,۰۰۰,۰۰۰		امیر یاری
	۹,۴۸۹,۰۰۰,۰۰۰		علی جعفری
	۱۷,۴۵۷,۷۶۳,۶۸۰		سایر
۰	۱۷۹,۴۴۱,۷۶۳,۶۸۰	۱۵-۱	

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان  
 یادداشت های توضیحی صورتهای مالی  
 سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۶- نقد حاصل از عملیات

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	
ریال	ریال	
۰	۰	سود(زیان) خالص
		تعدیلات:
		استهلاک دارایی های غیر جاری
۱۴,۷۰۱,۷۵۰		جمع تعدیلات
۱۴,۷۰۱,۷۵۰		تغییرات در سرمایه در گردش :
(۷۷۲,۳۲۷,۳۷۷)	(۵۷,۷۷۶,۳۲۵,۰۸۳)	(افزایش) دریافتنی های عملیاتی
(۶۲,۶۹۳,۲۹۷,۸۲۱)	(۱۹۰,۱۱۳,۵۷۰,۵۸۳)	(افزایش) موجودی املاک
۱,۲۵۰,۷۹۴,۴۹۳	(۱,۹۹۷,۹۷۴,۱۰۴)	افزایش پرداختنی های عملیاتی
۶۲,۳۱۴,۶۳۰,۵۰۷	۴۳۷,۱۰۵,۵۷۵,۱۸۹	افزایش پیش دریافت های عملیاتی
۹۹,۷۹۹,۸۰۲	۱۸۷,۲۱۷,۷۰۵,۴۱۹	جمع تغییرات در سرمایه در گردش
۱۱۴,۵۰۱,۵۵۲	۱۸۷,۲۱۷,۷۰۵,۴۱۹	نقد حاصل از عملیات

## شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان

### یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

#### ۱۷- مدیریت سرمایه و ریسک ها

##### ۱۷-۱- 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. استراتژی کلی شرکت از سال ۱۴۰۱ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

##### ۱۷-۲- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است :

۱۴۰۱	۱۴۰۲	
ریال	ریال	
۲۸۵,۳۳۵,۰۱۶,۳۹۲	۷۲۰,۴۴۲,۶۱۷,۴۷۷	جمع بدهی ها
(۱۱,۵۴۹,۰۵۰,۸۰۶)	(۲۱,۸۱۰,۷۰۹,۴۵۱)	موجودی نقد
۲۷۳,۷۸۵,۹۶۵,۵۸۶	۶۹۸,۶۳۱,۹۰۸,۰۲۶	خالص بدهی
۷,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	حقوق مالکانه
۳۹۱۱۲۲۸٪	۱۵۵۲۵۱۵٪	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

##### ۱۷-۳- 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. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد مقتضی، را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکتهایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشد. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد. دریافتهای تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و منطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حسابهای دریافتهای انجام می شود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روشهای افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با داراییهای مالی خود نگهداری نمی کند.

##### ۱۷-۴- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید داراییها و بدهیهای مالی، مدیریت میکند.

شرکت تعاونی مسکن زرین سازان غدیر اکباتان  
یادداشت های توضیحی صورتهای مالی  
سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۸ - معاملات با اشخاص وابسته

۱۸-۱ - معاملات انجام شده مشمول ماده ۱۲۹ طی سال مورد گزارش :

(ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	انجام هزینه و آورده	پرداخت
مدیران اصلی شرکت	علیرضا بهرامی نسب	مدیرعامل	•	۱۴,۳۹۹,۹۶۶,۵۰۴	۱۲,۷۳۱,۸۶۶,۹۲۷
جمع کل				۱۴,۳۹۹,۹۶۶,۵۰۴	۱۲,۷۳۱,۸۶۶,۹۲۷

۱۸-۲ - مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است :

شرح	نام شخص وابسته	تنخواه گردان	حساب های دریافتنی	حساب های پرداختنی	
				طلب	خالص
مدیران اصلی شرکت	علیرضا بهرامی نسب	•	۵۷۱,۶۲۷,۹۷۰	•	۱,۱۸۰,۴۲۸,۷۲۵
جمع کل		•	۵۷۱,۶۲۷,۹۷۰	•	۱,۱۸۰,۴۲۸,۷۲۵

۱۸-۳ - معاملات سایر اشخاص وابسته شامل پیش دریافت از سهامداران و مدیران جمعا به مبلغ ۱۱۲میلیارد ریال بشرح یادداشت ۱۲توضیحی می باشد.

۱۹- تعهدات ، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

شرکت در سال مورد گزارش فاقد تعهدات و بدهی های احتمالی می باشد.

۲۰- رویدادهای پس از پایان دوره گزارشگری

رویداد با اهمیتی که مستلزم تعدیل صورتهای مالی باشد، لکن به سبب میزان اهمیت افشای آن ضروری باشد بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی به وقوع نپیوسته است