

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
صورت های مالی و یادداشت های توضیحی همراه  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)		(تجدیدارائه شده)	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
<b>عملیات در حال تداوم:</b>			
			درآمدهای عملیاتی
۱۵۰,۳۳۷	۲۷۳,۷۴۱	۵	درآمد سود سهام
۳۶,۶۹۵	۱۱۷,۰۴۲	۶	درآمد سود تضمین شده
۳۴,۸۹۶	۹,۲۷۲	۷	سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها
۹۴,۴۷۲	(۲۳,۴۳۷)	۸	سود (زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۴,۰۰۶	۱۶,۰۲۰	۹	فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش
(۷۹۹)	(۲,۳۶۶)	۱۰	بهای تمام شده فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش
۳۱۹,۶۰۷	۳۹۰,۲۷۲		سود ناخالص
(۵۳,۴۰۲)	(۸۶,۲۱۸)	۱۱	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۵,۸۳۱	۲,۶۹۱	۱۲	سایر درآمدها
(۲,۲۴۶)	(۷۳۴)	۱۳	سایر هزینه ها
۲۶۹,۷۹۰	۳۰۶,۰۱۱		سود عملیاتی
(۱,۶۳۰)	(۱,۵۸۳)	۱۴	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۲۶۸,۱۶۰	۳۰۴,۴۲۸		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
			هزینه مالیات بر درآمد
-	(۵۰۱)	۲۶	مالیات سال های قبل
۲۶۸,۱۶۰	۳۰۳,۹۲۷		سود خالص
<b>سود پایه هر سهم:</b>			
۱۰۶	۱۲۰		عملیاتی - ریال
(۱)	(۱)		غیر عملیاتی - ریال
۱۰۵	۱۱۹	۱۵	سود پایه هر سهم - ریال

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده صورت سود و زیان جامع، محدود به سود(زیان) خالص دوره است، لذا صورت سود و زیان یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدیدارائه شده)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت
		<b>دارایی ها</b>
		<b>دارایی های غیر جاری</b>
۲,۵۰۳	۱,۸۸۴	۱۶ دارایی های ثابت مشهود
۲۸۱	۱۹۵	۱۷ دارایی های نامشهود
۱,۷۳۵,۸۷۶	۱,۰۰۱,۷۱۸۵	۱۸ سرمایه گذاری های بلند مدت
۵۰۲۸	-	۱۹ دریافتی های بلند مدت
۱,۷۴۳,۶۸۸	۱,۰۰۱,۹۲۶۴	<b>جمع دارایی های غیر جاری</b>
		<b>دارایی های جاری</b>
۱,۸۱۲	۳,۲۵۶	۲۰ پیش پرداخت ها
۵۵,۹۳۵	۵۶,۳۲۴	۲۱ پروژه های ساخت املاک
۲۳۱,۵۶۵	۴۹,۶۱۹	۱۹ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۷۶۴,۸۱۶	۱,۰۶۲,۹۷۳	۱۸ سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۲۶۱۸	۳,۱۶۰	۲۲ موجودی نقد
۱,۰۵۶,۷۴۶	۱,۱۷۵,۳۳۲	<b>جمع دارایی های جاری</b>
۲,۸۰۰,۴۳۴	۱۱,۱۹۴,۵۹۶	<b>جمع دارایی ها</b>
		<b>حقوق مالکانه و بدهی ها</b>
		<b>حقوق مالکانه</b>
۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲۳ سرمایه
۲۷,۳۱۷	۴۲,۵۱۳	۲۴ اندوخته قانونی
-	۸,۲۴۴,۶۲۵	۱۸ مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها
۱۳۹,۰۱۶	۳۲۵,۶۴۶	سود انباشته
۲,۷۱۸,۸۴۶	۱۱,۱۶۵,۲۹۷	<b>جمع حقوق مالکانه</b>
		<b>بدهی ها</b>
		<b>بدهی های غیر جاری</b>
۱,۹۸۶	۳,۴۰۴	۲۷ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱,۹۸۶	۳,۴۰۴	<b>جمع بدهی های غیر جاری</b>
		<b>بدهی های جاری</b>
۷۹,۶۰۲	۲۵,۸۳۲	۲۵ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
-	-	۲۶ مالیات پرداختی
-	۶۳	۲۸ سود سهام پرداختی
۷۹,۶۰۲	۲۵,۸۹۵	<b>جمع بدهی های جاری</b>
۸۱,۵۸۸	۲۹,۲۹۹	<b>جمع بدهی ها</b>
۲,۸۰۰,۴۳۴	۱۱,۱۹۴,۵۹۶	<b>جمع حقوق مالکانه و بدهی ها</b>

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

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
 صورت تغییرات در حقوق مالکانه  
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)					
جمع کل	سود(زیان) انباشته	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	اندوخته قانونی	سرمایه	
<b>سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲</b>					
۲,۴۵۰,۶۸۶	(۱۲۱,۸۲۷)	-	۲۰,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳	مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱
<b>تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱</b>					
۲۶۸,۱۶۰	۲۶۸,۱۶۰	-	-	-	سود خالص گزارش شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
-	-	-	-	-	سود سهام مصوب
-	(۷,۳۱۷)	-	۷,۳۱۷	-	تخصیص به اندوخته قانونی
۲,۷۱۸,۸۴۶	۱۳۹,۰۱۶	-	۲۷,۳۱۷	۲,۵۵۲,۵۱۳	<b>مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱</b>
<b>تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱</b>					
۳۰۳,۹۲۷	۳۰۳,۹۲۷	-	-	-	سود خالص گزارش شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۸,۲۴۴,۶۲۵	-	۸,۲۴۴,۶۲۵	-	-	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها
(۱۰۲,۱۰۱)	(۱۰۲,۱۰۱)	-	-	-	سود سهام مصوب
-	(۱۵,۱۹۶)	-	۱۵,۱۹۶	-	تخصیص به اندوخته قانونی
۱۱,۰۶۵,۲۹۷	۳۲۵,۶۴۶	۸,۲۴۴,۶۲۵	۴۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	<b>مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱</b>

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**صورت جریان های نقدی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

(مبالغ به میلیون ریال)		
(تجدیدارائه شده)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت
		<b>جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای عملیاتی:</b>
(۲۶۰)	۱۰۳,۰۸۱	۲۹
		ورود (خروج) نقد حاصل از عملیات
-	(۵۰۱)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد سال های قبل
(۲۶۰)	۱۰۲,۵۸۰	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		<b>جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری :</b>
(۳۱۱)	-	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۱۴۳)	-	پرداخت های نقدی برای تحصیل دارایی های نامشهود
(۴۵۴)	-	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۷۱۴)	۱۰۲,۵۸۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		<b>جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی :</b>
-	(۱۰۲,۰۳۸)	پرداختهای نقدی بابت سود سهام
-	(۱۰۲,۰۳۸)	جریان خالص (خروج) نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۷۱۴)	۵۴۲	خالص (کاهش) در موجودی نقد
۳,۳۳۲	۲,۶۱۸	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲,۶۱۸	۳,۱۶۰	مانده موجودی نقد در پایان سال

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

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

**۱- تاریخچه و فعالیت**

**۱-۱- تاریخچه**

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۰/۰۳/۰۵ به شناسه ملی شماره ۱۰۲۱۷۲۲۷۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۱۷۴۸۴۲ مورخ ۱۳۸۰/۰۳/۳۰ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است، در تاریخ ۱۳۸۴/۰۱/۲۴ بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده شرکت به سهامی عام تبدیل گردید و در تاریخ ۱۳۸۴/۰۳/۱۶ این تغییر در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. شرکت در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۳ وارد سازمان بورس و اوراق بهادار گردید ولیکن طی نامه شماره ۱۲۱/۲۰۳۷۳۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۶ بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۶ شورای عالی بورس بدلیل اینکه تعداد سهامداران کمتر از ۳۵ سهامدار بوده از فهرست شرکتهای ثبت شده نزد سازمان حذف گردیده است و بارفعل محدودیت فوق الذکر مجدداً طی نامه شماره ۱۲۱/۲۷۹۴۱۱ با شماره ۱۱۲۷۲ در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۲۰ در فهرست شرکتهای ثبت شده نزد آن سازمان درج گردیده است. در حال حاضر، شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت اصلی و نهایی گروه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران است. نشانی مرکز اصلی شرکت تهران- خیابان میرزای شیرازی بالاتراز خیابان مطهری کوچه شهدا پلاک ۲۱ طبقه اول است. همچنین اساسنامه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵ تغییر و بر اساس فرمت نمونه بورس گردیده است.

شرکت در طی دوره مورد گزارش فاقد فعالیت ساخت املاک بوده و صرفاً به وصول مطالبات ناشی از فروش سال های قبل، فروش واحدهای تجاری ساخته شده و خرید و فروش سهام مبادرت نموده است همچنین شرکت در سال ۱۳۹۷ برای برون رفت از شمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت اقدام به تجدید ارزیابی دارایی ها (طبقه سرمایه گذاری های بلند مدت) بر اساس مفاد قانون بودجه سال ۱۳۹۷ نموده است.

**۱-۲- فعالیت اصلی**

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

**الف موضوع اصلی**

- ۱-۲-۱-۱- مدیریت طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تاسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۲-۱-۲- مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافتهای شهری، احداث شهرها و شهرکها در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۲-۱-۳- تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تاسیسات لوازم منزل مورد نیاز برای مبله کردن واحدهای در دست ساخت و اجرا مبادرت به امر صادرات و واردات کالاها و خدمات فنی و مهندسی
- ۱-۲-۱-۴- خرید و فروش سهام سایر شرکتها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر موسسات و شرکتها و طرحها و پروژه ها و نیز تأسیس یا مشارکت در تأسیس شرکتها و موسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت .
- ۱-۲-۱-۵- انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و از جمله انجام کلیه فعالیتهای صدور خدمات فنی و مهندسی بطور مستقیم یا غیر مستقیم جهت توسعه و پیشرفت و موضوع شرکت می باشد.
- ۱-۲-۱-۶- قبولی و اعطای نمایندگی با فعالیت در زمینه انجام کلیه امور مربوط به موضوع شرکت و ایجاد یا انحلال شعبه یا شعب در داخل و خارج کشور

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

ب موضوع فرعی

۱-۲-۲-۱- انتشار و فروش اوراق مشارکت با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه.  
 ۱-۲-۲-۲- تحصیل و ام و اعتبار از سیستم بانکی وموسسات مالی واعتباری داخل یاخارج ازکشور در راستای تحقق موضوع موضوع و اهداف شرکت.

**۱-۳- تعداد کارکنان**

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام طی دوره مالی مورد گزارش و سال قبل بشرح زیر بوده است :

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
نفر	نفر
۹	۹

کارکنان قراردادی

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

۲-۱- استاندارد حسابداری ۴۳ (درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان) برای شرکت هایی که دوره مالی آنها از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع می شود، لازم الاجرا می باشد.

**۳- اهم رویه های حسابداری**

**۳-۱- مبنای تهیه و اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی سالانه**

۳-۱-۱- اقلام صورتهای مالی سالانه مشابه با مبنای تهیه صورتهای مالی سالانه اندازه گیری و شناسایی می شود.  
 ۳-۱-۲- صورتهای مالی سالانه یکنواخت با رویه های بکارگرفته شده در صورتهای مالی سالانه بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است. به استثنای موارد زیر که به ارزش منصفانه اندازه گیری می شود:

**الف - سرمایه گذاری های جاری سریع المعامله طبق روش ارزش بازار (یادداشت ۱۸)**

**ب - سرمایه گذاری های بلند مدت به روش تجدید ارزیابی**

۳-۱-۳- ارزش منصفانه، قیمتی است که بابت فروش یک دارایی یا انتقال یک بدهی در معامله ای نظام مند بین فعالان بازار، در تاریخ اندازه گیری در شرایط جاری بازار، قابل دریافت یا قابل پرداخت خواهد بود، صرف نظر از اینکه قیمت مزبور بطور مستقیم قابل مشاهده باشد یا با استفاده از تکنیک های دیگر ارزشیابی برآورد شود. به منظور افزایش ثبات رویه و قابلیت مقایسه در اندازه گیری ارزش منصفانه و افشاهای مرتبط با آن، سلسله مراتب ارزش منصفانه در سه سطح زیر طبقه بندی می شوند:

**الف - الف - داده های ورودی سطح ۱، قیمت های اعلام شده (تعدیل نشده) در بازارهای فعال برای دارایی ها یا بدهی های همانند است که واحد تجاری می تواند در تاریخ اندازه گیری به آنها دست یابد.**

**ب - داده های ورودی سطح ۲، داده های ورودی غیر از قیمت های اعلام شده مشمول سطح ۱ هستند و برای دارایی یا بدهی مورد نظر، بطور مستقیم یا غیرمستقیم قابل مشاهده می باشند.**

**ج - داده های ورودی سطح ۳، داده های ورودی غیرقابل مشاهده دارایی یا بدهی می باشند.**

**۳-۲- درآمد عملیاتی**

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

- ۳-۲-۲- 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 پرداخت ها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه گذاری خریداران نمی شود.
- ۳-۲-۳- هرگونه زیان موردانتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.
- ۳-۲-۴- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.
- ۳-۲-۵- درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی میگردد.

**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 " 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 برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع اصلاحیه ماده ۱۴۹ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳۱ تیر ۱۳۹۴ و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

روش استهلاک	نرخ استهلاک	نوع دارایی
خط مستقیم	۲۵ ساله	ساختمان
خط مستقیم	۵، ۶ و ۱۰ ساله	اثاثیه و منصوبات
خط مستقیم	۱۰ ساله	ماشین آلات
خط مستقیم	۵ و ۳ ساله	ماشین های اداری
خط مستقیم	۶ ساله	وسائط نقلیه



**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

۳-۴-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر (به استثنای ساختمان ها 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 ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک برحسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در جدول اضافه خواهد شد.

**۳-۵- دارایی های نامشهود**

۳-۵-۱- دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود.  
 ۳-۵-۲- استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین و باتوجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مور انتظار مربوط و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزار رایانه ای	۵ ساله	خط مستقیم

**۳-۶- موجودی املاک**

**۳-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت**

۳-۶-۱-۱- 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.

۳-۶-۱-۲- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۳-۶-۱-۳- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش های زیر به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد:

**الف) روش ارزش نسبی فروش**

**ب) روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال**

۳-۶-۱-۴- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

۳-۶-۱-۵- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» اندازه گیری می شود.

**۳-۷- 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.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

**۳-۸- ذخائر**

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتا قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.

**۳-۸-۱- ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص**

مخارج قابل انتساب به فعالیت های ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در حساب ها منظور شده است.

**۳-۸-۲- ذخیره قراردادهای زیانبار**

قراردادهای زیانبار، قراردادهایی هستند که مخارج غیر قابل اجتناب آنها برای ایفای تعهدات ناشی از قراردادها، بیش از منافع اقتصادی مورد انتظار آن قراردادها است. مخارج غیرقابل اجتناب قرارداد، حداقل خالص مخارج خروج از قرارداد یعنی اقل «زیان ناشی از اجرای قرارداد» و «مخارج جبران خسارت ناشی از ترک قرارداد» است. جهت کلیه قراردادهای زیانبار، ذخیره لازم به میزان تعهد فعلی مربوط به زیان قراردادهای شناسایی می شود.

**۳-۸-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان**

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حساب ها منظور می شود.

**۳-۹- سرمایه گذاری ها**

**اندازه گیری :**

**سرمایه گذاری های بلند مدت :**

روش تجدید ارزیابی

سرمایه گذاری در اوراق بهادار

**سرمایه گذاری های جاری:**

ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری های مزبور  
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار

سایر سرمایه گذاری های جاری

**نحوه شناخت درآمد :**

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت  
سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)  
در زمان تحقق سود تضمین شده

سرمایه گذاری های جاری و بلند مدت در

سهام شرکتها

سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

**۳-۹-۱- سرمایه گذاری در املاک**

سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود.

## شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

#### ۳-۱۰- مالیات بر درآمد

##### ۳-۱۰-۱- هزینه مالیات

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

##### ۳-۱۰-۲- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، بر اساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی ها و بدهی ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می شود.

در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت باز یافت مبلغ دفتری دارایی های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای باز یافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی های مزبور تا میزان قابل باز یافت کاهش داده می شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

##### ۳-۱۰-۳- تهاثر دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری

شرکت دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری را تهاثر صورتی تهاثر می کند که الف. حق قانونی برای تهاثر مبالغ شناسایی شده داشته باشد و ب. قصد تسویه بر مبنای خالص، یا باز یافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

##### ۳-۱۰-۴- مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی می شود، به استثنای زمانی که آن ها مربوط به اقلامی باشند که در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند، که در این خصوص، مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شود.

#### 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- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری عمده سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاریها به قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

##### ۴-۱-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

قضاوتها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در صورتهای مالی میان دوره ای، شامل منابع اصلی برآورد عدم اطمینانها، با قضاوتها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در آخرین صورتهای مالی سالانه برای سال منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ یکسان است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۵- درآمد سود سهام

درآمد حاصل از سود سهام، شامل سود سهام تقسیم شده براساس مصوبات مجمع عمومی سالانه شرکت ها به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	یادداشت	
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
۱۵۰،۳۳۷	۲۷۳،۷۴۱	۱۸-۲	درآمد سود سهام

۶- درآمد سود تضمین شده

درآمد حاصل از سود تضمین شده، شامل سود سپرده های سرمایه گذاری در بانک آینده و صندوق مشترک آتیه نوین به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	یادداشت	
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
۳۶،۶۹۵	۱۱۷،۰۴۲	۱۸-۲	درآمد سود تضمین شده

۷- سود فروش سرمایه گذاری ها

سود فروش سرمایه گذاری ها شامل فروش سهام شرکت ها و فروش واحدهای صندوق مشترک آتیه نوین به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	یادداشت	
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
۳۴،۸۹۶	۹،۲۷۲	۱۸-۲	سود فروش سرمایه گذاری ها

۸- سود (زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سود حاصل از فروش سهام، سود سهام و ارزش گذاری سرمایه گذاری های کوتاه مدت به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	یادداشت	
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
۹۴،۴۷۲	(۲۳،۴۳۷)	۱۸-۲	(زیان) سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۹- فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱				سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			
مبلغ	نرخ	متراژ	تعدادواحد	مبلغ	نرخ	متراژ	تعدادواحد
۴,۰۰۶	۱۸۳	۲۱.۹۵	۱	۱۶,۰۲۰	۲۴۶	۶۵.۰۷	۲
۴,۰۰۶		۲۱.۹۵		۱۶,۰۲۰		۶۵.۰۷	

فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش (پروژه تجاری  
محمد شهر کرج - همایون ویلا)

۹-۱ گزارش مترائ قابل فروش از زمان ساخت و مقدار فروش رفته در طی سال مورد گزارش به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

مانده در تاریخ	مانده در تاریخ	فروش رفته		تا ابتدای سال	قابل فروش
		تا پایان سال	سال منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال	فروش
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
۴۸۹.۳۳	۴۲۴.۲۶	۵۷۸.۲۲	۶۵.۰۷	۵۱۳.۱۵	۱,۰۰۲.۴۸
۱۲۴.۵۰	۱۲۴.۵۰	-	-	-	۱۲۴.۵۰
۶۱۳.۸۳	۵۴۸.۷۶	۵۷۸.۲۲	۶۵.۰۷	۵۱۳.۱۵	۱,۱۲۶.۹۸

واحدهای تجاری پروژه محمد شهر کرج (مجتمع تجاری همایون ویلا)

واحدهای تجاری پروژه محمد شهر کرج (مجتمع تجاری امیرکبیر)

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۰- بهای تمام شده فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۷۹۹	۲,۳۶۶

بهای تمام شده فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

۱-۱۰- افزایش بهای تمام شده نسبت به دوره قبل عمدتاً مربوط به افزایش متراژ فروش رفته واحدهای تجاری محمد شهر کرج (مجتمع همایون ویلا) می باشد.

۲-۱۰- جدول مقایسه ای درآمدهای فروش املاک و بهای تمام شده املاک فروخته شده به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱				سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			
درصد سود	بهای	درآمد	درآمد	درصد سود	بهای	درآمد	درآمد
ناخالص به	تمام	فروش	فروش	ناخالص به	تمام	فروش	فروش
درآمد فروش	شده	شده	شده	درآمد فروش	شده	شده	شده
ناخالص	سود	سود	سود	ناخالص	سود	سود	سود
۸۰	۷۹۹	۴,۰۰۶	۴,۰۰۶	۸۵	۲,۳۶۶	۱۶,۰۲۰	۱۶,۰۲۰
	۳,۲۰۷				۱۳,۶۵۴		
	۳,۲۰۷				۱۳,۶۵۴		

واحدهای تجاری محمد شهر کرج همایون ویلا

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۱- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی

به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

مانده	مانده پس از تسهیم	سهم پروژه های تکمیل شده و نیمه تکمیل	کل	یادداشت
۲۲,۴۴۱	۲۹,۵۳۹	(۶۲۳)	۳۰,۱۶۲	۱۱-۱ حقوق و دستمزد
۵,۲۰۹	۹,۶۰۸	(۱۹۵)	۹,۸۰۳	۱۱-۲ هزینه عیدی و پاداش و کارانه پرسنل
۳,۶۶۶	۵,۸۱۹	(۱۲۰)	۵,۹۳۹	کمکهای غیر نقدی
۳,۶۸۴	۵,۱۱۲	(۱۰۹)	۵,۲۲۱	حق بیمه سهم کارفرما
۲,۳۵۷	۲,۵۳۷	(۵۶)	۲,۵۹۳	مزایای پایان خدمت
۵۹۷	-	-	-	بازخرید مرخصی
۱,۳۰۹	۱,۷۶۲	(۳۶)	۱,۷۹۸	حق ناهاری کارکنان
۲,۰۷۳	۱,۹۶۳	(۴۱)	۲,۰۰۴	مأموریت و ایاب و ذهاب
۹۲۷	۹۳۰	(۲۰)	۹۵۰	بیمه تکمیلی پرسنل
۹۹۳	۴,۵۸۱	-	۴,۵۸۱	۱۱-۳ حق الزحمه مشاوره خرید و فروش سهام
۱,۷۴۶	۹,۲۲۶	-	۹,۲۲۶	۱۱-۴ حق الزحمه، کارشناسی و مشاوره
۱,۳۲۹	۱,۷۸۷	(۳۷)	۱,۸۲۴	حق حضور در جلسات هیئت مدیره
۷۶۵	۱,۳۷۸	(۲۹)	۱,۴۰۷	۱۱-۵ ملزومات و آبدارخانه
۸۹۵	۲,۰۳۵	(۲۱)	۲,۰۵۶	۱۱-۵ تعمیر و نگهداری اموال و دارایی
-	۲,۰۳۷	-	۲,۰۳۷	حق حضور در جلسات کمیته ها
۱,۴۹۳	۲,۵۳۵	-	۲,۵۳۵	۱۱-۶ هزینه های حسابرسی
-	۸۳۲	-	۸۳۲	کارمزد حق الدرجه سپرده گذاری (سازمان بورس اوراق بهادار)
۴۶۴	۷۳۶	-	۷۳۶	هزینه مجامع و بورس
۵۷۴	۶۹۳	(۱۲)	۷۰۵	استهلاک
۳۰۵	۲۱۰	(۴)	۲۱۴	هزینه عضویت، اشتراک، پشتیبانی و اینترنت
۱۱۲	۱۴۹	-	۱۴۹	هزینه های حقوقی و ثبتی
۱۴۹	۲۲۰	(۴)	۲۲۴	هزینه آب، برق، گاز، پست، تلفن
۲۷۸	۳۱۷	(۷)	۳۲۴	بیمه اموال و دارایی
۱۳۹	-	-	-	چاپ و تکثیر و آگهی
۱۸	۳۰	-	۳۰	هزینه بانکی و کارمزد
۱,۸۷۹	۲,۱۸۲	(۱۲۹)	۲,۳۱۱	۱۱-۷ سایر
۵۳,۴۰۲	۸۶,۲۱۸	(۱,۴۴۳)	۸۷,۶۶۱	

۱۱-۱- افزایش هزینه حقوق و مزایا براساس مصوبه وزارت کار و امور اجتماعی درخصوص افزایش حقوق و مزایا کارگران می باشد .

۱۱-۲- افزایش هزینه عیدی، پاداش و کارانه پرسنل مربوط به مصوبه وزارت کار و امور اجتماعی درخصوص افزایش حقوق و مزایا کارگران می باشد.

۱۱-۳- مربوط به قرارداد مشاوره در خرید و فروش سهام (سرمایه گذاری ها) با شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (اشخاص وابسته) می باشد.

۱۱-۴- هزینه حق الزحمه، کارشناسی و مشاوره در خرید و فروش سهام (سرمایه گذاری ها) با شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (اشخاص وابسته) می باشد. به دوره قبل عمدتاً مربوط به پرداخت هزینه کارشناسی کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران جهت ارزیابی دارایی ها (سرمایه گذاری های بلند مدت) به مبلغ ۳,۵۴۰ میلیون ریال می باشد.

۱۱-۵- افزایش هزینه تعمیرات و نگهداری اموال و دارایی ها و هزینه ملزومات مصرفی و آبدارخانه نسبت به سال قبل عمدتاً مربوط به افزایش نرخ بر اساس نرخ تورم سالانه می باشد .

۱۱-۶- افزایش هزینه حسابرسی مربوط به قرارداد حسابرسی اطلاعات مالی آتی و اظهار نظر در خصوص گزارش توجهی فنی و اقتصادی مصوب کارشناسان ذیصلاح و قرارداد حسابرسی میان دوره و سالانه می باشد .

۱۱-۷- سایر هزینه عمدتاً مربوط به هزینه شارژ و نگهداری ساختمان دفتر و سایر هزینه های عمومی و اداری می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۲- سایر درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۵,۶۴۵	۲,۶۵۱	۱۲-۱
۱۸۶	۴۰	
۵,۸۳۱	۲,۶۹۱	

تعدیل فروش سایر پروژه ها  
درآمد اجاره (اجاره یک واحد تجاری محمد شهر کرج)

۱۲-۱- درآمد حاصل از تعدیل فروش سایر پروژه ها عمدتاً مربوط به تسویه حساب با خریداران و دریافت تفاوت متراژ واحدهای فروش رفته می باشد.

۱۳- سایر هزینه ها

۱۳-۱- سایر هزینه ها مربوط به مخارج بعد از تحویل پروژه ها می باشد که در زمان اتمام پروژه قابل برآورد نبوده است.

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۶۹۲	۳۹۸	
۱۵۰	۲۰۸	
۱,۴۰۴	۱۲۸	
۲,۲۴۶	۷۳۴	

هزینه های پروژه محمدشهرکرج  
هزینه های پروژه غدیر بهارستان  
سایر هزینه های پیش بینی نشده پروژه ها

۱۴- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
(۱,۷۱۹)	(۱,۵۸۹)	۱۴-۱
۲۲	۶	
۶۷	-	
(۱,۶۳۰)	(۱,۵۸۳)	

هزینه مالیات تکلیفی و عوارض ارزش افزوده  
سود سایر موجودی نزد بانک ها  
سایر

۱۴-۱- هزینه مالیات حقوق و تکلیفی و عوارض ارزش افزوده به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	
به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۱,۱۹۲	۲۴۷	مالیات حقوق و تکلیفی سال ۱۴۰۱ (مقایسه ای سال ۱۴۰۰)
۹۵	۹۲	جرایم ماده ۱۶۹ ق.م.م. سال ۱۴۰۱ (مقایسه ای سال ۱۴۰۰)
-	۶۱۴	مالیات و عوارض ارزش افزوده سال ۱۴۰۱
-	۱۷۳	مالیات و عوارض ارزش افزوده سال ۱۴۰۰
-	۴۶۳	مالیات و عوارض ارزش افزوده سال ۱۳۹۸
۴۳۲	-	جرایم ماده ۱۶۹ ق.م.م. سال ۱۳۹۷
۱,۷۱۹	۱,۵۸۹	



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۵- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۲۶۹,۷۹۰	۳۰۶,۰۱۱	سود ناشی از عملیات درحال تداوم - عملیاتی
-	(۵۰۱)	اثر مالیاتی
۲۶۹,۷۹۰	۳۰۵,۵۱۰	
(۱,۶۳۰)	(۱,۵۸۳)	سود ناشی از عملیات درحال تداوم - غیر عملیاتی
-	-	اثر مالیاتی
(۱,۶۳۰)	(۱,۵۸۳)	
۲۶۸,۱۶۰	۳۰۴,۴۲۸	سود ناشی از عملیات درحال تداوم قبل از مالیات
-	(۵۰۱)	اثر مالیاتی
۲۶۸,۱۶۰	۳۰۳,۹۲۷	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	تعداد سهام عادی
۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۶- داری های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)						
ساختمان	ماشینهای	وسایل	اثاثه و	ماشین آلات	جمع	
۳۱۲	۵۶۲	۴,۰۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۰۱۶	مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
-	۳۱۱	-	-	-	۳۱۱	افزایش
۳۱۲	۸۷۳	۴,۰۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۳۲۷	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
-	-	-	-	-	-	افزایش
۳۱۲	۸۷۳	۴,۰۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۳۲۷	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
						<b>استهلاک انباشته :</b>
۱۹۹	۵۶۲	۱,۶۱۳	۹۰۹	۱۶	۳,۲۹۹	مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱۲	۹	۴۶۲	۴۲	-	۵۲۵	استهلاک
۲۱۱	۵۷۱	۲,۰۷۵	۹۵۱	۱۶	۳,۸۲۴	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱۲	۱۰۳	۴۶۲	۴۲	-	۶۱۹	استهلاک
۲۲۳	۶۷۴	۲,۵۳۷	۹۹۳	۱۶	۴,۴۴۳	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۸۹	۱۹۹	۱,۵۰۰	۹۶	۰	۱,۸۸۴	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱۰۱	۳۰۲	۱,۹۶۲	۱۳۸	۰	۲,۵۰۳	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱-۱۶- مانده حساب ساختمان مربوط به ۱ واحد انباری موجود در برج آسمان ونک می باشد .

۲-۱۶- داری های ثابت مشهود تا ارزش ۱,۷۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشند همچنین ساختمان دفتر شرکت تحت پوشش بیمه ای مناسب از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران میباشد.

۱۷- داری های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)				
نرم	وب	پیش	جمع	
۱۴۹	-	۱۳۶	۲۸۵	مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
-	۲۷۹	(۱۳۶)	۱۴۳	افزایش
۱۴۹	۲۷۹	-	۴۲۸	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
-	-	-	-	افزایش
۱۴۹	۲۷۹	-	۴۲۸	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
				<b>استهلاک انباشته :</b>
۹۰	-	-	۹۰	مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۳۰	۲۷	-	۵۷	استهلاک
۱۲۰	۲۷	-	۱۴۷	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۲۹	۵۷	-	۸۶	استهلاک
۱۴۹	۸۴	-	۲۳۳	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
-	۱۹۵	-	۱۹۵	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۲۹	۲۵۲	-	۲۸۱	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۸- سرمایه گذاری ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	بهای تمام شده	یادداشت
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری			
۴۵۶,۴۶۱	۹۶۴,۳۲۸	۶۷,۰۷۳	۱,۰۳۱,۴۰۱	۱۸-۱
۴۵۶,۴۶۱	۹۶۴,۳۲۸	۶۷,۰۷۳	۱,۰۳۱,۴۰۱	سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار: سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس/فرا بورس
۳۰۸,۳۵۵	۹۲,۶۴۵	-	۹۲,۶۴۵	۱۸-۱
۳۰۸,۳۵۵	۹۲,۶۴۵	-	۹۲,۶۴۵	جمع سایر سرمایه گذاری های جاری در اوراق بهادار
۷۶۴,۸۱۶	۱,۰۵۶,۹۷۳	۶۷,۰۷۳	۱,۱۲۴,۰۴۶	۱۸-۱
-	۶,۰۰۰	-	۶,۰۰۰	جمع سرمایه گذاری های جاری در اوراق بهادار
۷۶۴,۸۱۶	۱,۰۶۲,۹۷۳	۶۷,۰۷۳	۱,۱۳۰,۰۴۶	سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی - ریالی
				جمع سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱,۷۳۵,۴۸۶	۱۰,۰۱۶,۷۹۵	-	۱۰,۰۱۶,۷۹۵	۱۸-۱
۳۹۰	۳۹۰	-	۳۹۰	۱۸-۱
۱,۷۳۵,۸۷۶	۱۰,۰۱۷,۱۸۵	-	۱۰,۰۱۷,۱۸۵	سرمایه گذاری های بلند مدت: سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس/فرا بورس
۲,۵۰۰,۶۹۲	۱۱,۰۸۰,۱۵۸	۶۷,۰۷۳	۱۱,۱۴۷,۲۳۱	سهام سایر شرکت ها
				جمع سرمایه گذاری های بلند مدت
				جمع کل سرمایه گذاری ها

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱-۱۸- گردش سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلند مدت به شرح زیر است.

مبالغ به میلیون ریال)											
مانده در پایان سال مالی		مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		کاهش		افزایش		بهای (افزایش)		تغییرات	
منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		فروش/کاهش سرمایه		خرید/افزایش سرمایه		خالص		تغییرات	
خالص	تعداد	خالص	تعداد	تجدید	تعداد	تجدید	تعداد	خالص	کاهش	تمام شده	تعداد
مبلغ	مبلغ	مبلغ	مبلغ	ارزیابی	مبلغ	ارزیابی	مبلغ	مبلغ	مبلغ	مبلغ	مبلغ
<b>سرمایه گذاری کوتاه مدت</b>											
۳۶۹	۱۱۲,۰۰۰	۳۱۶	۵,۸۹۵	۱,۹۹۷,۲۱۷	-	۵,۸۹۵	۱,۹۰۹,۴۱۷	۵۹۷	۱۵	۶۱۲	۲۰,۰۰۰
۱۸,۱۷۶	۱۹,۱۹۳,۰۹۱	۱۸,۳۳۳	-	-	-	-	-	۲۲,۲۶۰	۱۲,۲۵۹	۳۶,۵۱۹	۱۹,۱۹۳,۰۹۱
۸۵	۷۳,۳۴۶	(۵۲)	-	-	-	-	-	۹۷	۲۱	۷۳,۳۴۶	-
۴,۳۹۷	۱,۳۰۰,۰۰۰	۲,۳۹۷	-	-	-	-	-	۵,۲۰۶	۳,۲۸۸	۸,۹۹۴	۱,۳۰۰,۰۰۰
۱۱۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۷,۳۳۸	-	-	-	-	-	۱۵,۵۲۰	۲,۸۲۸	۱۸,۳۳۸	۵۰۰,۰۰۰
۲۲,۰۵۲	۱۲,۶۷۲,۱۲۱	۳۰۸	-	-	-	۱,۴۰۰	۶,۳۲۶,۸۷۲	۱۸,۲۶۱	۲,۲۰۰	۲۰,۹۶۱	۶,۳۲۷,۲۳۹
-	-	-	۱,۲۰۰	۱,۳۹۹,۹۹۹	-	-	-	۲۰,۵۲	(۱,۶۵۲)	۱,۴۰۰	۱,۳۹۹,۹۹۹
۱۵,۹۴۱	۹,۱۲۵,۱۲۳	۱۲,۵۶۹	-	-	-	-	۶,۳۸۱,۱۳۳	۱۵,۷۲۷	۱۲,۷۸۳	۲۸,۵۱۰	۲۸,۵۱۰
۱۲,۳۴۴	۲,۳۹۷,۲۴۷	۲,۷۷۷	۱۲,۱۰۵	۸۰۰,۰۰۰	-	-	۱,۰۹۷,۲۲۷	۳۰,۳۲۲	۱۰,۹۴۴	۴۱,۷۷۶	۲۱,۰۰۰,۰۰۰
۲۰,۰۲۸	۵,۷۲۰,۵۲۲	(۲۵۸)	-	-	-	-	۲۰,۰۱۷,۲۵۲	۱۳,۴۲۱	۵,۹۸۲	۱۹,۳۳۳	۱,۷۳۳,۱۷۰
-	-	-	۲۰۱	۴۰۰,۶۳۲	-	-	-	۳,۱۲۵	(۲,۷۴۲)	۴۰۱	۴۰۰,۶۳۲
۴۶,۴۹۰	۲۸۲,۴۶۲	۸,۲۰۲	۶۵,۲۵۹	۳۳۷,۵۲۷	-	-	-	۱۰,۲۵۹	۱۵,۰۹۹	۱۲,۰۰۵	۶۲۰,۰۰۰
۱۴,۴۴۲	۱,۰۵۰,۰۰۰	(۲,۲۱۶)	-	-	-	-	-	۱۸,۲۹۰	(۶,۳۲۲)	۱۲,۱۲۷	۱,۰۵۰,۰۰۰
۳۳,۹۶۶	۸,۳۸۶,۵۵۱	(۱,۰۰۰)	-	-	-	-	۳,۲۵۵,۱۵۷	۴۲,۳۲۵	(۲,۰۳۸)	۴۰,۲۸۷	۵,۱۳۱,۲۹۲
۲۱,۶۴۲	۹,۶۱۴,۳۸۷	۲,۵۶۶	-	-	-	۱,۲۹۱	۳,۱۱۴,۳۸۷	۳۹,۵۲۱	(۶,۸۳۲)	۳۲,۶۸۹	۶,۵۰۰,۰۰۰
۳۳,۸۳۳	۸,۱۰۰,۰۰۰	۸,۳۸۹	-	-	-	-	۲,۱۰۰,۰۰۰	۳۳,۵۲۰	۸,۶۸۲	۴۲,۲۳۳	۶,۵۰۰,۰۰۰
۷,۸۲۸	۹۷۰,۰۰۰	۲,۱۵۲	-	-	-	-	-	۱۰,۶۱۱	۱,۳۶۹	۱۱,۹۸۰	۹۷۰,۰۰۰
۷,۸۲۶	۴,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۵۵	-	-	-	۵۳۱	۲۲۵,۲۵۲	۹,۷۲۲	۲,۰۳۶	۱۳,۷۵۸	۳,۷۷۹,۶۲۶
۴۰,۳۰۰	۶,۵۰۰,۰۰۰	(۱,۰۷۶)	-	-	-	-	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۰۵۰	۲,۱۷۴	۳۹,۲۲۴	۵,۰۰۰,۰۰۰
۷,۰۴۵	۲,۳۳۷,۳۷۶	۱,۱۷۲	-	-	-	-	۲,۸۳۷,۳۷۶	۶,۲۴۰	۱,۷۱۲	۸,۱۷۲	۲,۰۰۰,۰۰۰
۲,۷۰۲	۲۵۰,۰۰۰	۲,۶۴۱	-	-	-	-	-	۴,۱۹۵	۵,۳۲۲	۲۵,۰۰۰	-
۶,۲۴۴	۱,۶۴۸,۷۳۸	۴۵,۰۹۰	-	-	-	-	۲۵۸,۷۷۰	۷,۰۲۷	۳,۷۰۶	۱۰,۷۵۳	۱,۳۸۹,۹۶۸
۵,۱۶۴	۲۰۰,۰۰۰	۲,۳۲۷	-	-	-	-	-	۶,۰۲۰	۲,۳۹۱	۸,۴۱۱	۲۰۰,۰۰۰
۸,۱۷۲	۹۵۳,۰۶۱	۱,۶۶۲	-	-	-	-	-	۴۸,۰۶۱	(۳۲۶)	۹,۹۳۲	۲۶۷,۰۰۰
-	-	-	۱۵,۷۶۸	۲,۱۰۹,۱۳۱	-	۲,۲۵۵	۳۳۷,۳۳۷	۱۲,۸۱۱	۳۲۲	۱۳,۳۳۳	۱,۷۷۱,۷۹۲
۲,۱۶۵	۱,۰۳۷,۳۲۰	۱,۱۰۱	۲,۳۸۹	۸۷۲,۸۱۱	-	۵,۳۴۲	۱,۸۱۰,۱۳۱	۳۰۵	(۴)	۳۰۱	۱,۰۰۰,۰۰۰
-	-	-	۹۳۳	۱۸۰,۰۰۰	-	۹۳۳	۱۸۰,۰۰۰	-	-	-	-
۱,۷۰۴	۳۰۰,۰۰۰	۵۲۱	-	-	-	۲,۲۲۵	۳۰۰,۰۰۰	-	-	-	-
-	-	-	۱,۶۹۷	۲۰۰,۰۰۰	-	۱,۶۹۷	۲۰۰,۰۰۰	-	-	-	-
۱,۴۷۰	۳۳۳,۲۲۴	۶۵	-	-	-	۱,۵۲۵	۳۳۳,۲۲۴	-	-	-	-
۱۴۴,۸۲۵	۵,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۲۸۸)	۳۹,۲۳۵	۱,۵۲۸,۶۱۸	-	۱۸۰,۷۸۲	۶,۵۲۸,۶۱۸	-	-	-	-
۱۴,۵۸۶	۹۲۸,۰۰۰	(۱,۳۲۱)	۵,۳۶۹	۳۹۲,۶۸۰	-	۱۸,۶۱۴	۱,۳۳۰,۶۸۰	-	-	-	-
۱۵,۶۹۷	۱,۲۶۸,۵۷۵	(۱,۱۶۹)	-	-	-	۱۴,۵۲۸	۱,۲۶۸,۵۷۵	-	-	-	-
۱۱۸,۱۲۸	۳۰۰,۰۰۰	(۲,۷۹۹)	-	-	-	۱۱۳,۳۳۹	۳۰۰,۰۰۰	-	-	-	-
۱۱۵,۹۲۷	۷,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۳۳۹)	-	-	-	۱۱۲,۵۸۸	۷,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-
۸۳,۴۲۰	۱,۷۰۰,۰۰۰	(۸۶)	-	-	-	۸۳,۳۳۴	۱,۷۰۰,۰۰۰	-	-	-	-
۹۹,۳۷۰	۵۰۰,۰۰۰	(۱۷۶)	-	-	-	۹۹,۱۹۴	۵۰۰,۰۰۰	-	-	-	-
۲۶,۵۲۲	۲,۱۱۴,۶۰۲	(۲۷)	-	-	-	۲۶,۲۹۵	۲,۱۱۴,۶۰۲	-	-	-	-
۹۶,۳۳۸	۶۷۰,۷۳	-	۱۵۰,۶۵۱	-	-	۶۷۲,۷۸۲	-	۲۵۶,۴۶۱	۵۲۸,۰۷	۵۰۹,۲۶۸	-
۹۳,۶۴۵	۹۱,۷۶۶	-	۵۱۳,۳۲۲	۵۱۰,۰۰۰	-	۳۸,۶۳۲	۲۹۵,۵۲۶	۳۰,۸۳۵	-	۳۰,۸۳۵	۳۰,۶۲۳
۹۲,۶۴۵	-	-	۵۱۳,۳۲۲	-	-	۳۸,۶۳۲	-	۳۰,۸۳۵	-	۳۰,۸۳۵	-
۱,۰۰۵,۹۷۳	۶۷۰,۷۳	-	۶۶۳,۹۹۵	-	-	۹۷۱,۳۱۸	-	۷۶۳,۸۱۶	۵۲۸,۰۷	۸۱۷,۶۲۳	-
۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	-	۳۶۴,۰۰۰	۳۶۴,۰۰۰	-	۳۷۰,۰۰۰	-	-	-	-	-
۶,۰۰۰	-	-	۳۶۴,۰۰۰	-	-	۳۷۰,۰۰۰	-	-	-	-	-
۱,۰۰۶,۹۷۳	۶۷۰,۷۳	-	۱,۱۲۸,۹۹۵	-	-	۱,۳۴۱,۳۱۸	-	۷۶۳,۸۱۶	۵۲۸,۰۷	۸۱۷,۶۲۳	-
<b>سرمایه گذاری بلند مدت</b>											
۹,۹۶۸,۷۵۶	۲,۵۸۱,۴۴۲,۲۶۲	-	-	-	-	۸,۳۳۴,۲۷۱	۱,۳۷۹,۸۲۲,۱۲۱	۱,۷۲۳,۳۸۵	-	۱,۷۲۳,۳۸۵	۱,۳۷۹,۸۲۲,۱۲۱
۱۰,۳۱۸	۱,۷۰۸,۸۷۶	-	۵,۸۷۷	۳۲,۲۵۱	۲,۵۸۱,۴۶۸	-	۳۶,۴۹۳	۲۰,۸۲۶,۶۸۸	۳۰,۵۲	۳۰,۵۲	۵۰,۸۷۶۶
۳۷,۸۲۱	۳۳۶,۳۳۲	-	۶,۳۷۵	۱۳۶,۳۰۶	۶,۳۳۲	۳۰,۱۱۶	۳۰,۵۳۲۲	۷,۹۴۸	-	۷,۹۴۸	۱,۶۷۳,۰۰۶
۱,۰۰۱,۷۹۵	-	-	۵,۸۷۷	۲۹,۸۲۶	-	۸,۲۵۰,۵۰۲	۶۶,۶۰۹	۱,۷۳۵,۳۸۶	-	۱,۷۳۵,۳۸۶	-
<b>شرکت های بورسی و فرابورسی</b>											
بانک اقتصاد نوین											
شرکت نوسازی و ساختمان تهران											
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس											
جمع شرکت های بورسی و فرابورسی											
سایر شرکت های غیر بورسی											
شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین)											
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان											
شرکت سازه های نوین کرت											
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان											
شرکت سرمایه گذاری و توسعه عمران پوشهر											
شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش											
شرکت تامین مسکن نوین											
شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین											
صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین											
جمع سایر شرکت های غیر بورسی											
جمع سرمایه گذاری بلند مدت											
جمع سرمایه گذاری ها											

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۸-۲- سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلند مدت به تفکیک درآمد سرمایه گذاری ها به شرح زیر است.

(مبالغ به میلیون ریال)

درآمد سرمایه گذاری										سرمایه گذاری ها			
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱					سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱					مبلغ دفتری سرمایه گذاری			
سود (سود(زیان) سود		سود(زیان) سود		سود		سود(زیان) سود		سود		ارزش	درصد		
تغییر (زیان)		تغییر (زیان)		تغییر (زیان)		تغییر (زیان)		تغییر (زیان)		بازار در	به	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سود	سود	سود	سود	سود	سود	سود	سود	سود	سود	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	کل	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
فروش	فروش	فروش	فروش	فروش	فروش	فروش	فروش	فروش	فروش	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
جمع	جمع	جمع	جمع	جمع	جمع	جمع	جمع	جمع	جمع				
(۱۵)	-	(۱۵)	-	۴۵۰	۷۶۶	(۱۲۱۶)	-	-	۳۶۸	۰.۰۱	۵۹۷	۳۶۸	
۹,۶۵۴	-	۹,۵۵۸	-	۹۶	(۶,۰۴۶)	-	(۶,۰۸۲)	-	۳۸	۱۸,۱۷۶	۰.۶۴	۲۴,۲۶۰	۱۸,۱۷۶
۴۰	-	۳۰	-	۱۰	۲	(۱۲)	-	-	۱۴	۸۶	۰.۰۰	۹۷	۸۶
۱,۶۳۵	۲,۳۵۲	(۸۷۷)	-	۱۳۰	(۸۷۹)	-	(۱,۰۰۹)	-	۱۳۰	۲,۳۹۷	۰.۱۶	۵۳,۰۶	۲,۳۹۷
۹,۸۳۰	-	۹,۱۷۵	-	۶۶۵	(۲,۵۲۰)	-	(۲,۵۲۰)	-	-	۱۱,۰۰۰	۰.۳۹	۱۵,۵۲۰	۱۱,۰۰۰
۲,۲۷۸	۳۷۹	۱,۳۵۸	-	۵۲۱	۲,۷۷۹	-	۱,۸۹۲	-	۸۸۷	۲۲,۰۵۲	۰.۷۸	۱۸,۷۶۱	۲۲,۰۵۲
۱,۶۵۲	-	۱,۶۵۲	-	-	(۱,۶۵۲)	-	-	-	-	-	۰.۰۰	۳۰,۵۲	-
۴,۳۸۲	-	۳,۶۰۸	-	۷۷۴	۶۴۱	-	۲۱۴	-	۲۲۷	۱۵,۹۲۲	۰.۵۶	۱۵,۷۲۷	۱۵,۹۲۲
۵,۴۱۸	-	۷۹۸	-	۲,۶۲۰	۱۰,۹۳۸	۵۹۸	۱,۸۹۰	-	۸,۳۵۰	۱۲,۳۲۴	۰.۴۴	۲۰,۸۳۲	۱۲,۳۲۴
۲,۹۹۲	۴۰۷	۲,۵۸۵	-	۳۸	۶,۹۹۷	-	۶,۹۶۱	-	۳۶	۲۰,۲۸۱	۰.۷۲	۱۳,۴۲۱	۲۰,۲۸۱
۲,۷۲۴	-	۲,۷۲۴	-	-	(۳,۲۶۵)	-	(۳,۲۶۵)	-	-	-	۰.۰۰	۳,۱۳۵	-
۳۷,۱۳۵	۲۷	۳۷,۱۰۸	-	-	۱,۵۵۵	(۵۰)	۱,۰۰۵	-	۱,۱۳۰	۴۶,۳۹۱	۱.۶۴	۱۰,۴۸۵۴	۴۶,۳۹۱
۳۶,۵۵۲	۱۸,۶۰۷	۱۳,۳۱۱	-	۳,۷۳۴	(۲,۰۲۷)	-	(۲,۱۲۷)	-	۲,۱۰۰	۱۲,۳۶۴	۰.۵۱	۱۸,۳۹۰	۱۲,۳۶۴
۳۳,۶۳۲	۱,۲۰۸	۱۷,۸۰۸	-	۴,۶۱۸	(۵,۲۵۴)	-	(۱۰,۲۷۰)	-	۵,۱۱۶	۳۳,۸۶۵	۱.۳۰	۴۳,۳۵۵	۳۳,۸۶۵
۱۵,۹۴۰	۲,۰۸۲	۹,۹۵۸	-	۳,۹۰۰	(۶,۸۸۹)	-	(۹,۳۹۹)	-	۳,۵۰۰	۲۱,۶۲۲	۰.۶۶	۲۹,۷۵۱	۲۱,۶۲۲
(۵,۶۸۳)	-	(۸,۶۸۳)	-	۳,۵۳۳	-	۲,۹۲۴	-	۳,۳۲۰	۳۳,۸۳۲	۱,۱۹	۳۳,۵۲۰	۳۳,۸۳۲	
(۸۹۵)	-	(۱,۳۶۹)	-	۷۷۴	(۱,۷۰۷)	-	(۲,۷۲۴)	-	۱,۰۷۷	۷,۸۲۸	۰.۲۸	۱۰,۶۱۱	۷,۸۲۸
(۳,۸۹۴)	-	(۲,۰۳۶)	-	۲۲	(۲,۳۱۹)	-	(۲,۳۱۹)	-	-	۷,۹۳۶	۰.۲۸	۹,۷۲۴	۷,۹۳۶
۲۲۶	-	(۲,۱۷۳)	-	۲,۴۰۰	۵,۶۵۵	-	۳,۲۵۰	-	۲,۴۰۵	۴۰,۳۰۰	۱.۳۲	۳۷,۰۵۰	۴۰,۳۰۰
(۱,۱۵۸)	-	(۱,۷۱۲)	-	۵۵۴	۱,۳۲۶	-	۵۵۵	-	۶۴۱	۷,۰۳۴	۰.۲۵	۶,۳۶۰	۷,۰۳۴
(۸۳۹)	-	(۱,۱۴۹)	-	۳۰۰	(۱,۳۶۸)	-	(۱,۳۹۲)	-	۱۲۵	۲,۷۰۲	۰.۱۰	۴,۱۹۵	۲,۷۰۲
(۳,۰۸۲)	-	(۳,۷۰۶)	-	۶۲۴	۸۲	-	(۸۰۳)	-	۸۸۵	۶,۱۳۴	۰.۲۲	۷,۰۳۷	۶,۱۳۴
۳۸۲	۳۳۶	-	-	۴۸	-	-	-	-	-	-	۰.۰۰	-	-
۳۷۶	۳۷۶	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۰.۰۰	-	-
(۲,۳۹۱)	-	(۲,۳۹۱)	-	(۸۵۶)	-	(۸۵۶)	-	-	۵,۱۶۴	۰.۱۸	۶۰,۲۰	۵,۱۶۴	
۳۳۶	-	۳۳۶	-	-	(۸۶۹)	-	(۱,۰۸۷)	-	۱,۱۱۸	۸,۲۷۲	۰.۲۹	۱۰,۱۲۰	۸,۲۷۲
(۲۲۲)	-	(۲۲۲)	-	(۲۷۴)	۶۱۸	(۱,۰۵۶)	-	۱۶۴	-	-	۰.۰۰	۱۲,۸۸۱	-
۲	-	۲	-	(۸۱۲)	۲۸۲	(۱,۱۰۵)	-	۱۱	۲,۱۶۵	۰.۰۸	۳۰,۵	۲,۱۶۵	
-	-	-	-	۱۱۰	۹۲	-	-	-	۱۶	-	۰.۰۰	-	-
-	-	-	-	(۵۲۱)	-	(۵۲۱)	-	-	۱,۷۰۴	۰.۰۶	-	۱,۷۰۴	
-	-	-	-	۶۸۸	۶۵۶	-	-	-	۳۲	-	۰.۰۰	-	-
-	-	-	-	۱۱۹	-	(۶۵)	-	۱۹۴	۱,۳۷۰	۰.۰۵	-	۱,۳۷۰	
-	-	-	-	۳,۳۷۵	۱۸۷	۳,۳۸۸	-	-	۱۳۴,۸۳۵	۵.۱۱	-	۱۳۴,۸۳۵	
-	-	-	-	۱,۳۲۲	۸۲	۱,۳۲۱	-	-	۱۴,۵۸۵	۰.۵۱	-	۱۴,۵۸۵	
-	-	-	-	۱,۱۶۹	-	۱,۱۶۹	-	-	۱۵,۶۹۷	۰.۵۵	-	۱۵,۶۹۷	
-	-	-	-	۴,۷۷۹	-	۴,۷۷۹	-	-	۱۱۸,۱۲۸	۴.۱۷	-	۱۱۸,۱۲۸	
-	-	-	-	۳,۳۲۹	-	۳,۳۲۹	-	-	۱۱۵,۹۱۷	۴.۰۹	-	۱۱۵,۹۱۷	
-	-	-	-	۸۶	-	۸۶	-	-	۸۳,۳۳۱	۲.۹۴	-	۸۳,۳۳۱	
-	-	-	-	۱۷۶	-	۱۷۶	-	-	۹۹,۳۲۰	۳.۵۰	-	۹۹,۳۲۰	
-	-	-	-	۳۷	-	۳۷	-	-	۲۶,۵۲۲	۰.۹۴	-	۲۶,۵۲۲	
۱۲۶,۷۱۲	۲۵,۶۷۲	۹۲,۳۷۲	-	۲۶,۵۸۸	۱۰۰,۲۳	۲,۷۲۴	(۲۳,۲۳۷)	۳۰,۷۳۶	۹۶۴,۲۳۷	۳۳	۲۵۶,۲۶۱	۹۶۴,۲۳۷	
۳۷,۲۱۲	۵۱۷	-	۳۶,۶۹۵	-	۱۵,۸۰۸	۳,۱۶۷	-	۱۱,۶۴۱	۹۶,۶۳۵	۳,۲۷	۳۰,۸۳۵	۹۶,۶۳۵	
-	-	-	-	-	۱۰۵,۴۰۱	-	-	۱۰۵,۴۰۱	۶,۰۰۰	۰.۲۱	-	۶,۰۰۰	
۱۸۳,۹۲۶	۲۶,۱۹۱	۹۲,۳۷۲	۳۶,۶۹۵	۲۶,۵۸۸	۱۳۱,۳۳۲	۶,۹۰۱	(۲۳,۲۳۷)	۳۰,۷۳۶	۱,۰۶۲,۹۷۲	۳۷	۷۶۴,۸۱۶	۱,۰۶۲,۹۷۲	
۱۲۲,۴۳۵	-	-	-	۱۲۲,۴۳۵	۲۲۲,۷۰۷	-	-	۲۲۲,۷۰۷	۱۰,۱۲۹,۵۳۹	۶۰.۸۲	۱,۷۲۴,۲۸۵	۱,۷۲۴,۲۸۵	
۲,۹۸۱	۲,۹۸۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
۳,۳۵۲	۲,۳۵۲	-	-	۱,۳۷۲	۱,۳۷۲	-	-	-	۱۲,۳۲۶	۰.۵۷	۳۰,۵۳	۱۶,۰۹۵	
۲,۲۷۲	۲,۲۷۲	-	-	۹۰۴	۸۹۹	-	-	۵	۳۷,۷۱۹	۱.۱۱	۷,۹۴۸	۳۱,۵۸۹	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۰.۰۰	۱۲۰	۱۲۰	
۵	-	-	-	۵	۱۶	-	-	۱۶	-	۰.۰۰	۳۶	۳۶	
۳۵۰	-	-	-	۳۵۰	۱۴۰	-	-	۱۴۰	-	۰.۰۰	۳۱	۳۱	
۸۸۸	-	-	-	۸۸۸	۱۳۳	-	-	۱۳۳	-	۰.۰۰	۳۰	۳۰	
-	-	-	-	۳	-	-	-	۳	-	۰.۰۰	۷۱	۷۱	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۰.۰۰	۱	۱	
۱	-	-	-	۱	۱	-	-	۱	-	۰.۰۰	۰.۸	۱	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۰.۰۰	۰.۲	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۰.۰۰	۱۰۰	۱۰۰	
۱۲۲,۳۷۲	۸۷,۰۵	-	-	۱۳۲,۷۶۹	۲۲۵,۳۷۶	۲,۳۷۱	-	۲۳۳,۰۰۵	۱۰,۳۲۹,۵۳۴	۶۳	۱,۷۳۵,۸۷۶	۱,۷۳۵,۸۷۶	
۳۱۶,۴۰۰	۳۳,۸۱۶	۹۴,۴۷۲	۳۶,۶۹۵	۱۵۰,۳۲۷	۳۷۶,۶۱۸	۹,۲۷۲	(۲۳,۲۳۷)	۱۱۷,۰۲۲	۱۱,۳۲۲,۴۴۱	۱۰۰	۲,۵۰۰,۶۹۲	۲,۵۰۰,۶۹۲	

**سرمایه گذاری کوتاه مدت**  
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین-وتنو  
سرمایه گذاری توسعه عمران استان کرمان  
شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی  
شرکت سرمایه گذاری پارس آریان - آریان  
سرمایه گذاری کشاورزی کوثر - زکوه  
بانک سامان-سامان  
بانک سامان - (حق تقدم)  
سرمایه گذاری خوارزمی - خوارزم  
سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - وبانک  
صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان-قشرین  
صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان(حق تقدم)  
صندوق واسطه گری مالی یکم-خارابکم  
سرمایه گذاری نفت و گاز و ترابری تامین  
شرکت پالایش نفت اصفهان-شپنا  
شرکت پالایش نفت تهران - شتران  
فولاد مبارکه اصفهان - فولاد  
کلتیس پارس - کپارس  
توسعه مولد نیروگاهی چهرم - چهرم  
ملی صنایع مس ایران - ملی  
کنت و دامداری زککا - زککا  
دارو سازی گلبرگ خیابان - دلچهر  
ارتباط سیار ایران - همراه  
شرکت دارو سازی امین - دلمین  
شرکت سیمان فارس و خوزستان - سفارس  
ایران خودرو - خودرو  
سیمان سیاهان - سیاهان  
شرکت سرمایه گذاری اقتصادنوین - ستون  
قدن نیشابور - قشیا  
سرمایه گذاری و توسعه خوزستان - ونخور  
شرکت سرمایه گذاری مسکن - نمسکن  
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران-شتران  
شرکت پالایش نفت سیاهان - شپنا  
صندوق لفرانماذ پایدار - لفران ثابت  
صندوق پایا ثروت پویا - زیایا  
سرمایه گذاری بازده مانا - زیمان  
صندوق اندیشه ورزان صبا تامین - اوستا  
صندوق لیخند فارابی - لیخند  
صندوق ارمنان فیروزه آسیا - فیروزا  
صندوق نوع دوم کارا - کارا  
صندوق سرمایه گذاری ماهور - ماهور  
سایر سرمایه گذاری های جاری در اوراق بهادار  
واحد های صندوق سرمایه گذاری (آیبه نوین)  
سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت(بانک آینده)  
جمع سرمایه گذاری کوتاه مدت  
**سرمایه گذاری بلند مدت**  
بانک اقتصاد نوین  
سرمایه گذاری ساختمان ایران  
شرکت نوسازی و ساختمان تهران  
سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس  
شرکت ساختمان و توسعه فن آوری(سازین)  
شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان  
شرکت سازه های نوین کورت  
شرکت پشنتیان ایجاد ساختمان  
سرمایه گذاری توسعه عمران پوشهر  
شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش  
شرکت تامین مسکن نوین  
شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین  
صندوق سرمایه گذاری بانک اقتصادنوین  
جمع سرمایه گذاری بلند مدت  
جمع سرمایه گذاری ها

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۸-۳ - سرمایه گذاری در سهام شرکت ها به تفکیک نوع صنعت به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		درصد به جمع	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	کل	
۳۵,۵۵۱	۶۷,۸۵۴	۲,۴	صنعت انبوه سازی املاک
۱,۷۴۶,۲۹۸	۱,۷۴۶,۵۳۸	۶۱,۶	صنعت بانکها و موسسات اعتباری
۲۰,۹۲۹	۱۲,۴۸۰	۰,۴	صنعت چند رشته ای
۶,۰۲۰	۵,۱۶۴	۰,۲	صنعت خودرو و ساخت قطعات
۲۱,۹۸۰	۱۸,۰۴۴	۰,۶	صنعت زراعت و خدمات وابسته
۲۹,۲۰۵	۱۶,۳۱۱	۰,۶	صنعت سرمایه گذاری ها
۱۰,۲۶۰	۸,۲۷۲	۰,۳	صنعت سیمان و آهک و گچ
۱۰۵,۰۵۴	۵۲۰,۲۶۱	۱۸,۳	صنعت صندوق های سرمایه گذاری
۹,۷۲۴	۷,۹۳۶	۰,۳	صنعت عرضه برق و گاز و آب
۷۴,۰۸۶	۵۷,۰۷۷	۲,۰	صنعت فرآورده های نفتی
-	۱۴۴,۸۳۵	۵,۱	صنعت فعالیت های رایانه ای
۷۰,۵۹۰	۷۴,۱۳۴	۲,۶	صنعت فلزات اساسی
۱۶,۸۹۱	۲۲,۴۴۶	۰,۸	صنعت قند و شکر
۱۰,۶۱۱	۷,۸۲۸	۰,۳	صنعت کاشی و سرامیک
۱۸,۴۹۰	۱۴,۳۶۴	۰,۵	صنعت محصولات شیمیایی
۷,۰۴۷	۶,۲۴۴	۰,۲	صنعت مخبرات
۴,۱۹۵	۲,۷۰۲	۰,۱	صنعت مواد و محصولات دارویی
۵,۴۰۶	۴,۳۹۷	۰,۲	صنعت واسطه گری مالی
۳۰۸,۳۵۵	۹۸,۶۴۵	۳,۵	سپرده های سرمایه گذاری
۲,۵۰۰,۶۹۲	۲,۸۳۵,۵۳۲	۱۰۰	

۱۸-۴ - سرمایه گذاری در اوراق بهادار به تفکیک وضعیت (بورسی/فراپورسی/ثبت شده پذیرفته نشده/سایر) به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		درصد به جمع	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	کل	
۲۰,۸۶,۲۷۲	۲,۲۷۶,۶۴۳	۸۰,۳	بورسی
۶۸,۲۶۰	۳۰,۸۶۱۵	۱۰,۹	فراپورسی
۳۷,۴۱۵	۱۵۱,۲۳۹	۵,۳	ثبت شده پذیرفته نشده
۳۹۰	۳۹۰	۰,۰	سایر سهام غیر بورسی
۳۰۸,۳۵۵	۹۸,۶۴۵	۳,۵	سپرده های سرمایه گذاری
۲,۵۰۰,۶۹۲	۲,۸۳۵,۵۳۲	۱۰۰	

۱۸-۵ - سپرده های سرمایه گذاری به تفکیک نرخ سود به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		نرخ	
بلندمدت		درصد	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
-	۶,۰۰۰	۳۰	بانک آینده شعبه بلوار پاکباز
۳۰۸,۳۵۵	۹۲,۶۴۵	۲۴,۴	صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
۳۰۸,۳۵۵	۹۸,۶۴۵		

## شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۸-۶- حسب بند "ز" تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۳۹۷ و بخشنامه شماره ۵۶/۹۷/۲۰۰/ص مورخ ۱۶/۰۴/۱۳۹۷ سازمان امور مالیاتی و آئین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم نسبت به ارزیابی دارایی ها ( سرمایه گذاری های بلند مدت ) شرکت در سال ۱۳۹۷ براساس کارشناسی کارشناسان رسمی دادگستری اقدام و مازاد ناشی از تجدید ارزیابی را به حساب سرمایه منظور نموده است. مقایسه مبلغ دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت مبتنی بر روش تجدید ارزیابی بامبلغ دفتری مبتنی بر روش بهای تمام شده به شرح زیر است:

#### (مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

سرمایه گذار بهای	مازاد تجدید	بر مبنای			
تجدید ارزیابی	خالص	ارزیابی انتقال یافته	تجدید	بر مبنای	
شده در تاریخ	تغییرات در	به افزایش سرمایه	ارزیابی دارایی	بهای تمام	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سنوات قبل	در سنوات قبل	ها	شده	
۱۲,۲۸۶	۱۲,۰۹۹	۱۱۲	۱۸۷	۷۵	شرکت نوسازی ساختمان تهران
-	(۳)	۲	۳	۱	شرکت عمران و سازندگی استان قزوین
-	(۷,۶۶۱)	۱,۸۳۱	۷,۶۶۱	۵,۸۳۰	شرکت بیمه نوین
۱۰,۲۷۹,۵۳۹	۷,۲۵۸,۰۳۵	۲,۳۳۹,۲۱۶	۳,۰۲۱,۵۰۴	۶۸۲,۲۸۸	بانک اقتصاد نوین
-	(۲۰۹)	۱۷۵	۲۰۹	۳۴	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران استان کرمان
۳۷,۷۱۹	۲۴,۱۵۸	۱۰,۹۵۳	۱۳,۵۶۱	۲۶۰۸	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس
-	(۳۳۴)	۲۲۴	۳۳۴	۱۱۰	سرمایه گذاری ساختمان ایران
۱۰,۳۲۹,۵۴۴	۷,۲۸۶,۰۸۵	۲,۳۵۲,۵۱۳	۳,۰۴۳,۴۵۹	۶۹۰,۹۴۶	

۱۸-۶-۱- نظر به اتمام دوره تناوب ۵ ساله تجدید ارزیابی دارایی ها (سرمایه گذاری بلند مدت) وفق مفاد آیین نامه تبصره ۱ ماده ۱۴۹ قانون مالیات مستقیم مصوب ۱۳۹۵/۰۱/۱۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ نسبت به ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت (سهم) توسط هیات کارشناسان کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران انجام و طی گزارش کارشناس رسمی به شماره ۱۴۰۳/۰۰۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۱۹ به شرکت ابلاغ گردید

تفاوت	ارزش جاری	ارزش دفتری	
۸,۲۴۴,۲۷۱	۹,۹۶۸,۷۵۵	۱,۷۲۴,۴۸۵	بانک اقتصاد نوین - نرخ تابلوی بورس با ۲۰ درصد افزایش
(۵,۸۷۷)	۱۰,۲۱۸	۱۶,۰۹۵	شرکت نوسازی و ساختمان تهران - نرخ تابلوی بورس
۶,۲۳۱	۳۷,۸۲۰	۳۱,۵۸۹	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس - نرخ تابلوی بورس
۸,۲۴۴,۶۲۵	۱۰,۰۱۶,۷۹۳	۱,۷۷۲,۱۶۹	

۱۸-۷- با توجه به اینکه عضویت این شرکت در هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر با پیشنهاد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) بوده است عملاً نمایندگان عضو هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران تعیین شده است. همچنین طبقه بندی سرمایه گذاری های بلند مدت با توجه به سیاستهای شرکت مادر (شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران) و نظر هیات مدیره شرکت صورت گرفته است.

۱۸-۸- سرمایه گذاری در سهام شرکت ها و سود حاصل از این سرمایه گذاری ها، بر اساس مفاد یادداشت ۹-۳ اهم رویه های حسابداری ثبت و شناسایی می گردد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۹-۱۸- گردش درآمد (هزینه) ناشی از تغییر ارزش سرمایه گذاری های جاری سریع معامله به ارزش بازار و ذخیره کاهش (افزایش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
ذخیره کاهش سرمایه (افزایش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت	ذخیره کاهش سرمایه (افزایش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت	مانده ابتدای سال
۱۵۱,۵۳۵	(۹۸,۷۲۸)	تعدیلات زیان کاهش ارزش طی سال
(۴,۲۵۶)	(۹,۱۷۱)	سود(زیان) کاهش ارزش طی سال
(۹۴,۴۷۲)	۲۳,۴۳۷	مانده در پایان سال
(۹۸,۷۲۸)	(۸۴,۴۶۲)	

۱۰-۱۸- واحدهای صندوق سرمایه گذاری شامل سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت در صندوق مشترک آتیه نوین بوده که نرخ سود ماهانه آن با توجه به سود صندوق و میزان سرمایه گذاری این شرکت محاسبه و پرداخت می گردد. گردش حساب صندوق مشترک آتیه نوین به شرح زیر است .

(مبالغ به میلیون ریال)

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		فروش طی دوره		خرید طی دوره		مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱		
مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	
۹۲,۶۴۵	۹۱,۷۶۶	۵۱۴,۳۴۴	۵۱۰,۰۴۳	۲۹۸,۶۳۴	۲۹۵,۵۳۶	۳۰۸,۳۵۵	۳۰۶,۲۷۳	صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین

۱۱-۱۸- مانده سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی شامل سپرده سرمایه گذاری یک ساله طی دوره جاری در بانک آینده شعبه بلوار پاکتراد



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۹- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۹-۱- دریافتنی های کوتاه مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت
۱۶,۱۱۶	۱۱,۵۷۷	۱۹-۱-۱
۱۶,۱۱۶	۱۱,۵۷۷	
۱,۷۶۸	۵۶۳	۱۹-۱-۲
۲۰۵,۴۵۸	۲۷,۶۳۴	۱۹-۱-۳
۶,۵۱۳	۶,۵۱۳	۱۹-۱-۴
۱,۵۲۶	۳,۳۳۱	کارکنان ( وام، مساعده، علی الحساب و بیمه تکمیلی کارکنان)
۱۸۴	۱	۱۹-۱-۵
۲۱۵,۴۴۹	۳۸,۰۴۲	
۲۳۱,۵۶۵	۴۹,۶۱۹	

تجاری :

حسابهای دریافتنی :

سایر مشتریان غیر وابسته

سایر دریافتنی ها :

اشخاص وابسته

سایر اشخاص و شرکت ها

سپرده های موقت

کارکنان ( وام، مساعده، علی الحساب و بیمه تکمیلی کارکنان)

سایر

۱۹-۲- دریافتنی های بلند مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۵۰,۲۸	-	۱۹-۲-۱
۵۰,۲۸	-	

تجاری :

حسابهای دریافتنی :

حصه بلند مدت خریداران واحدهای مسکونی

## شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱-۱-۱۹- اقلام تشکیل دهنده حساب دریافتی های تجاری به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت
۴,۰۶۸	۴,۰۶۸	۱۹-۱-۱-۱ پروژه مروارید کرمان (بدهی عوارض و هزینه شهرداری خریداران)
۱۰,۹۰۵	۶,۴۸۹	۱۹-۱-۱-۲ حصه جاری بدهی خریداران مسکن
۱,۰۰۸	۱,۰۰۸	۱۹-۱-۱-۳ پروژه مسکونی نگین دماوند (شرکت انبوه سازان جامع تهران)
۱۰۰	۱۲	بدهکاران تجاری (نمایندگان شرکت)
۳۵	-	سایر (علی الحساب کارشناسی واحدهای تجاری محمد شهر)
۱۶,۱۱۶	۱۱,۵۷۷	

۱-۱-۱-۱-۱۹- مبلغ مذکور بابت پرداخت عوارض و هزینه های شهرداری و سایر مخارج انجام شده جهت پروژه ۱۰۴ واحدی مروارید کرمان بوده که پس از انتقال پروژه به نام خریداران به مرحله وصول در خواهد آمد.

۱-۱-۱-۱-۲-۱۹- سازمان ملی زمین و مسکن در چهار چوب اهداف دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام به فروش اقساطی پروژه های خود با درصدی سود به این شرکت نموده است. همچنین این شرکت براساس توافقات به عمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن اقدام به فروش واحدهای ساخته شده به صورت اقساطی به متقاضیان نموده است. مبلغ ۶,۴۸۹ میلیون ریال عمدتاً مربوط به بدهی زمان بعد از تحویل (اقساط) خریداران پروژه های ساخته شده می باشد.

۱-۱-۱-۱-۳-۱۹- پروژه ۲۰۸ واحدی نگین دماوند: با توجه به واگذاری پروژه توسط سازمان مسکن و شهرسازی تهران به شرکت انبوه سازان جامع تهران بدون هماهنگی با این شرکت، جلسات متعددی با حضور نمایندگان شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت انبوه سازان جامع تهران (آقای محتشم) در خصوص نحوه فسخ قرارداد فیما بین و ارزیابی خسارات و هزینه های انجام شده برگزار گردیده است که نهایتاً موضوع براساس مصوبه هیات مدیره و توافق به مدیریت حقوقی هلدینگ ساختمان ایران جهت اعلام نظر و بررسی ارسال گردید که نظر نامبرده به پیمانکار شرکت اعلام شده ارسال که پس از موافقت و توافق ایشان اتخاذ تصمیم خواهد شد.

### ۱-۱-۲-۱۹- اشخاص وابسته

اقلام تشکیل دهنده مطالبات از اشخاص وابسته به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
-	۱	شرکت تامین مسکن نوین - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
۸۸۹	۱۳۳	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
۴۲۲	۴۲۲	شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) علی الحساب
-	۵	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
-	۲	شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان بوشهر - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۹	-	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۴۴۸	-	شرکت سازه های نوین کرت
۱,۷۶۸	۵۶۳	

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

**۳-۱-۱۹- سایر اشخاص و شرکت ها**

طلب از سایر اشخاص و شرکت ها مربوط به سود سهام دریافتی می باشد که براساس مصوبه مجامع عمومی سالیانه شرکت ها تعیین و تقسیم شده است و در تاریخ تعیین شده توسط شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه به حساب شرکت واریز می گردد به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۱۸۴,۹۹۰	-	بانک اقتصاد نوین- سود سهام سال ۱۴۰۱
-	۸,۴۵۰	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - سود سهام سال ۱۴۰۲
۴,۶۱۸	۵,۱۱۶	شرکت پالایش نفت اصفهان- سود سهام سال ۱۴۰۲
۳,۰۰۰	۳,۲۴۰	شرکت فولاد مبارکه اصفهان- سود سهام سال ۱۴۰۲
۲,۴۰۰	۲,۴۰۵	شرکت ملی صنایع مس ایران- سود سهام سال ۱۴۰۲
۳,۹۰۰	۲,۵۰۰	شرکت پالایش نفت تهران- سود سهام سال ۱۴۰۲
۳,۷۳۴	۲,۱۰۰	سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین- سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۲/۳۱
۴۷۴	۱,۰۷۷	شرکت کاشی پارس- سود سهام سال ۱۴۰۲/۱۰/۳۰
-	۸۸۵	شرکت ارتباطات سیار ایران سود سهام سال ۱۴۰۲
۱,۲۱۵	۶۶۵	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی کوثر- سود سهام سال ۱۴۰۱
۵۵۴	۶۴۱	شرکت کشت و دامداری فکا- سود سهام سال ۱۴۰۲
۳۰۰	۴۲۵	شرکت پدارو سازی جابربن حیان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ و ۱۴۰۲
۱۳۰	۱۳۰	شرکت سرمایه گذاری پارس آریان- سود سهام سال ۱۴۰۲
۳۸	-	شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان- سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
۴۸	-	شرکت داروسازی امین - سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
۴۲	-	شرکت توسعه مولد نیروگاهی چهارم- سود سهام سال ۱۴۰۱
۱۵	-	شرکت عمران و سازندگی استان قزوین - سود سهام ۱۳۹۵
<b>۲۰۵,۴۵۸</b>	<b>۲۷,۶۳۴</b>	

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

۴-۱-۱۹- سپرده های موقت نزد شرکت های گروه به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۲,۵۱۳	۲,۵۱۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ( ودیعه اجاره محل شرکت به متراژ ۱۲۵ مترمربع )
۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	شرکت سازه های نوین کورت (سپرده تسهیلات اعطایی به کارکنان توسط بانک قرض الحسنه مهر ایران)
<u>۶,۵۱۳</u>	<u>۶,۵۱۳</u>	

۱-۲-۱۹- در اجرای سیاستهای وزارت مسکن و شهر سازی در زمینه ساخت مسکن ارزان قیمت برای جوانان ، این شرکت طبق قراردادهای منعقد با سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به ساخت واحدهای مسکونی به صورت اجاره به شرط تملیک اقدام نموده است، خانه های احدائی در چهار چوب قوانین شرکت به همراه اقساط بلند مدت به خریداران واگذار گردیده است . بر اساس قرارداد فیما بین با خریداران مسکن در زمان تسویه آخرین قسط ، سند مالکیت واحد به خریدار منتقل می گردد . در دوره جاری سررسید اقساط بلند مدت به اتمام رسیده است.

**۲۰- پیش پرداخت ها**

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
		<b>پیش پرداخت ها داخلی :</b>
۷۰۱	۱۲۲۰	پیش پرداخت بیمه تکمیلی کارکنان
-	۸۰۰	رضا بوستانی (قرارداد اخذ اسناد قطعه ۵ هشتگرد)
۷۴۴	۷۴۴	۲۰-۱ انبوه سازان جامع تهران
۳۵۰	۳۵۰	سامان راه نورد (قرارداد اخذ پایانکار و صورت مجلس تفکیکی پروژه محمدشهر)
-	۱۰۰	عباس ابراهیمی میمند
۱۷	۴۲	سایر
<u>۱,۸۱۲</u>	<u>۳,۲۵۶</u>	

۱-۱۵- مبلغ ۷۴۴ میلیون ریال پیش پرداخت به شرکت انبوه سازان جامع تهران طبق ماده ۳-۱۲ قرارداد ۱۱۱-۸۴ مورخ ۸۴/۰۲/۳۰ به مجری احداث پروژه ۲۰۸ واحدی جیلارد شهرستان دماوند پرداخت گردیده است که باتوجه به واگذاری پروژه توسط سازمان مسکن وشهرسازی تهران به شرکت انبوه سازان جامع تهران قبل از فسخ قرارداد فی مابین شرکت و سازمان، جلسات متعددی باحضور نمایندگان شرکت فی مابین سازمان ملی زمین ومسکن از یک طرف وشركت انبوه سازان جامع تهران(آقای محتشم) از طرف دیگر درخصوص نحوه فسخ قرارداد فی مابین و ارزیابی خسارات و هزینه های انجام شده و مبالغ پرداختی به سازمان برگزار گردیده که موضوع براساس مصوبه هیات مدیره درحال بررسی و اقدام می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۱- پروژه های ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	ذخیره کاهش		یادداشت
خالص	خالص	ارزش	بهای تمام شده	
۳۵,۹۷۸	۳۸,۷۳۴	(۱۶,۷۸۲)	۵۵,۵۱۶	۲۱-۱ املاک در جریان ساخت
۱۹,۹۵۷	۱۷,۵۹۰	-	۱۷,۵۹۰	۲۱-۲ واحدهای ساختمانی آماده برای فروش
۵۵,۹۳۵	۵۶,۳۲۴	(۱۶,۷۸۲)	۷۳,۱۰۶	

۲۱-۱- گردش املاک در جریان ساخت

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت
پروژه مسکونی مهتاب شاهین شهر	پروژه مسکونی مهتاب شاهین شهر	
۳,۰۵۶	۳,۰۵۶	مانده در ابتدای سال: زمین
۲۸,۲۱۱	۲۸,۲۱۱	مخارج ساخت:
۱۹,۴۹۶	۲۱,۴۹۳	مخارج ساخت مستقیم پروژه
۴۷,۷۰۷	۴۹,۷۰۴	هزینه های عوارض و شهرداری، بیمه، هزینه نگهداری و سایر
۵۰,۷۶۳	۵۲,۷۶۰	جمع مخارج ساخت ابتدای دوره
		افزایش طی سال: مخارج ساخت:
۱,۱۲۱	۱,۳۱۳	سایر هزینه های پروژه در طی دوره
۸۷۶	۱,۴۴۳	هزینه های عمومی تسهیم شده طی دوره
۱,۹۹۷	۲,۷۵۶	جمع مخارج ساخت طی دوره
۵۲,۷۶۰	۵۵,۵۱۶	مانده در پایان سال: زمین
۳,۰۵۶	۳,۰۵۶	مخارج ساخت
۴۹,۷۰۴	۵۲,۴۶۰	۲۱-۱-۱ مخارج انباشته
۵۲,۷۶۰	۵۵,۵۱۶	کاهش ارزش انباشته
(۱۶,۷۸۲)	(۱۶,۷۸۲)	مانده در پایان سال
۳۵,۹۷۸	۳۸,۷۳۴	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱-۱-۲۱- اقلام تشکیل دهنده مخارج انباشته

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
پروژه مسکونی مهتاب	پروژه مسکونی مهتاب	
شاهین شهر	شاهین شهر	
۳۰۵۶	۳۰۵۶	زمین
۲۲,۶۸۱	۲۲,۶۸۱	صورت وضعیت پیمانکاران پروژه
۴,۹۷۶	۴,۹۷۶	حق نظارت و مشاورین پروژه ها
۴۰۲	۴۰۲	طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی
۷۳	۷۳	هزینه های سیستم اطفای حریق
۲۰	۲۰	آزمایشگاه پروژه
۵۹	۸۶	تاسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی
۲۱,۴۹۳	۲۳,۳۱۸	هزینه های عوارض و شهرداری، بیمه، نگهداری و سایر
۵۲,۷۶۰	۵۴,۶۱۲	

۱-۱-۲۱- سایر اطلاعات مربوط به پروژه در جریان ساخت به شرح زیر است :

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	واحد اندازه گیری	شرح
پروژه مسکونی مهتاب	پروژه مسکونی مهتاب		
شاهین شهر	شاهین شهر		
۹۰	۹۰	دستگاه	تعداد واحدها
۱۰,۰۷۷	۱۰,۰۷۷	مترمربع	متراژ قابل فروش
نامشخص	نامشخص	تاریخ	برآورد زمان تکمیل
در حال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	در حال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	میلیون ریال	مبلغ برآورد اولیه
در حال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	در حال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	میلیون ریال	برآورد مخارج تکمیل
۲۰٪	۲۰٪	درصد	درصد تکمیل

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳-۱-۲۱- توضیحات پروژه های در جریان ساخت به شرح زیر است :

پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر اصفهان: پیرو آخرین صورتجلسه توافق فیما بین این شرکت با اداره راه و شهرسازی استان اصفهان در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ مقرر گردید آورده هر یک از طرفین مطابق نظر هیات کارشناسی سه نفره به روز رسانی گردد و پس از آن نسبت به اجرای پروژه و یا واگذاری سهم شرکت تصمیم مقتضی اتخاذ گردد. توضیح اینکه در سنوات قبل مبلغ ۱۶,۷۸۲ میلیون ریال ذخیره از بابت کاهش ارزش انباشته پروژه شناسایی شده است.

۴-۱-۲۱- پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر تا ارزش ۳۹۰,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد.

۲-۲۱- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱			۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
مبلغ	متراژ	تعداد واحد	مبلغ	متراژ	تعداد واحد
	مترمربع	دستگاه		مترمربع	دستگاه
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :					
مجتمع تجاری و اداری					
۱۷,۷۹۶	۴۸۹.۳۳	۱۶	۱۵,۴۲۹	۴۲۴.۲۶	۱۴
واحدهای ساختمانی خریداری شده :					
مجتمع تجاری امیرکبیر					
۲,۱۶۱	۱۲۴.۵۰	۴	۲,۱۶۱	۱۲۴.۵۰	۴
۱۹,۹۵۷	۶۱۳.۸۳	۲۰	۱۷,۵۹۰	۵۴۸.۷۶	۱۸

۱-۲-۲۱- توضیحات واحدهای ساختمانی آماده برای فروش به شرح زیر است:

الف: پروژه تجاری همایون ویلا (محمدشهر): پروژه مذکور به متراژ ۱۰۰۲/۴۸ مترمربع ساخته شده که شامل ۳۲ واحد تجاری و ۱ واحد اداری احداثی می باشد که طی مصوبه هیات مدیره شرکت مقرر شد نسبت به برگزاری مزایده عمومی جهت فروش مغازه های باقی مانده اقدام گردد. در سال جاری تعداد ۲ واحد تجاری از طریق برگزاری مزایده به فروش رفته است.

ب: ساختمان های تجاری آماده محمد شهر کرج (پروژه تجاری امیرکبیر): تعداد ۴ باب مغازه از واحدهای طبقه دوم مجتمع تجاری محمد شهر کرج جمعاً به متراژ ۱۲۴/۲ متر مربع بابت مطالبات از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان در سال ۱۳۹۱ به شرکت واگذار گردیده است.

۲-۲-۲۱- واحدهای مجتمع تجاری امیرکبیر تا ارزش ۱۶,۹۰۰ میلیون ریال و واحدهای مجتمع تجاری همایون ویلا تا ارزش ۱۰۴,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۲- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت	
۱,۲۴۴	۲,۹۹۹		موجودی نزد بانک ها
۱,۳۷۴	۱۶۱	۲۲-۱	سپرده های کوتاه مدت نزد بانک ها
<u>۲,۶۱۸</u>	<u>۳,۱۶۰</u>		

۲۲-۱- موجودی سپرده های کوتاه مدت نزد بانک ها از اقلام زیر تشکیل شده است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
۶۵۳	۱۳۷	۱۰۱۸۵۰۱۰۰۵۷۱	بانک اقتصاد نوین شعبه غدیر
۷۲۱	۱۳	۳۳۷۴۷۶۱۳۵	بانک رفاه کارگران شعبه مطهری
-	۱۱	۰۱۰۱۶۱۹۲۶۲۰۰۳ و ۰۳۰۴۰۸۶۸۳۴۰۰	بانک آینده (شعبه پاکنژاد)
<u>۱,۳۷۴</u>	<u>۱۶۱</u>		



**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

**۲۳- سرمایه**

۲۳-۱- سرمایه شرکت در ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲ مبلغ ۲/۵۵۲/۵۱۳ میلیون ریال، شامل دو میلیارد و پانصد و پنجاه و دو میلیون پانصد و سیزده هزار سهم یکهزار ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

۲۳-۲- ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۹۲,۵۲۸	۲,۳۶۱,۷۸۵,۴۷۳	۹۲,۴۹۳	۲,۳۶۰,۹۰۵,۴۷۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
کمتر از یک درصد	۶۹,۱۳۷	کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
کمتر از یک درصد	۶۳۸,۱۲۷	کمتر از یک درصد	۶۳۸,۱۲۷	شرکت تأمین مسکن نوین
کمتر از یک درصد	۹۲,۷۶۲	کمتر از یک درصد	۷۲,۷۶۲	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
-	-	کمتر از یک درصد	۲,۰۰۰	شرکت سازه های نوین کورت
۷,۴۳۹	۱۸۹,۸۷۴,۷۳۹	۷,۴۷۵	۱۹۰,۷۸۹,۱۱۴	سایر
۱۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۱۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	

۲۳-۳- تغییرات سرمایه شرکت از بدو تاسیس تا کنون به شرح زیر می باشد.

توضیحات	میلیون ریال		تاریخ تغییرات
	تا	از	
سرمایه اولیه از محل آورده نقدی سهامداران	۱,۰۰۰	-	سال تاسیس (سال ۱۳۸۰)
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۳۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	سال ۱۳۸۱
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۱۱۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	سال ۱۳۸۴
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۲۰۰,۰۰۰	۱۱۵,۰۰۰	سال ۱۳۸۶
از محل تجدید ارزیابی داراییها (سرمایه گذاری بلندمدت)	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲۰۰,۰۰۰	سال ۱۳۹۷

۲۳-۴- براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۳ و جهت خروج شرکت از شمول ماده ۱۴۱ اصلاحی قانون تجارت و براساس راهکار قانونی برقرار شده در بند " ز " تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۳۹۷ و بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۵۶/ص مورخ ۱۳۹۷/۴/۱۶ سازمان امور مالیاتی و آئین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم (توضیحاً طبق بخشنامه یاد شده افزایش سرمایه بنگاه های اقتصادی ناشی از تجدید ارزیابی داراییها مشمول مالیات به نرخ صفر خواهد بود) نسبت به ارزیابی داراییهای ( سرمایه گذاریهای بلند مدت) توسط کارشناسان رسمی دادگستری اقدام و مازاد ناشی از تجدید ارزیابی را به حساب سرمایه منظور نموده است. صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده به همراه مستندات مربوطه تحویل و تشریفات قانونی ثبت افزایش سرمایه در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است.

**۲۴- اندوخته قانونی**

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه، مبلغ ۴۲,۵۱۳ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی هر شرکت به ده 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.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۵- پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها  
۲۵-۱- پرداختی های کوتاه مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
			<b>تجاری :</b>
			<b>حسابهای پرداختی (اشخاص غیر وابسته) :</b>
۱,۰۳۷	۲۲۶	۲۵-۱-۱	پیمانکاران و تامین کنندگان کالا و خدمات و سایر اشخاص
۱,۰۳۷	۲۲۶		
			<b>سایر پرداختی ها :</b>
			<b>حسابهای پرداختی :</b>
			اشخاص وابسته
			حق بیمه های پرداختی
۱,۷۲۸	۹,۶۰۷	۲۵-۱-۲	سازمان امور مالیاتی - مالیاتهای تکلیفی
۴۲۷	۶۸۰		سازمان امور مالیاتی - مالیات حقوق پرداختی
۴۳	۲۰۷		سازمان امور مالیاتی - مالیات مازاد ۱۰٪ سود سهام بانک اقتصادنویین
۱۶۷	۵۸۰		بستانکاران ( خریداران سهام )
۶۲,۵۶۵	-	۲۵-۱-۳	هزینه های پرداختی
۶۱۴	۶۱۴		ذخیره احتیاطی پروژه های ساخته شده
۲,۴۳۹	۲,۲۱۴	۲۵-۱-۴	ذخیره مالیات نقل و انتقال املاک و پروژه ها
۲,۴۳۳	۲,۴۳۳		سپرده های پرداختی (ودیعه اجاره محل واحد تجاری محمدشهر)
۶,۲۵۰	۶,۲۵۰		سایر
۳۰۰	-		
۱,۵۹۹	۳,۰۲۱	۲۵-۱-۵	
۷۸,۵۶۵	۲۵,۶۰۶		
۷۹,۶۰۲	۲۵,۸۳۲		

۲۵-۱-۱-۱- ارقام تشکیل دهنده حسابهای پرداختی به پیمانکاران به شرح ذیل می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
۲۲۵	۲۲۵	۲۵-۱-۱-۱	انبوه سازان جامع تهران
۸۱۲	۱		سایر اشخاص
۱,۰۳۷	۲۲۶		

۲۵-۱-۱-۱-۱- مبلغ ۲۲۵ میلیون ریال بابت صورت وضعیت های ارائه شده از طرف شرکت انبوه سازان جامع تهران می باشد که تسویه نشده است. (یادداشت ۱-۱۵)

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲-۱-۲۵- اشخاص وابسته

اقدام تشکیل دهنده بدهی به اشخاص وابسته به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۱,۷۲۸	۴,۹۹۹	۲۵-۱-۲-۱
-	۴,۵۸۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
-	۲۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (کارمزدکارگزاری)
۱,۷۲۸	۹,۶۰۷	شرکت تامین مسکن نوین (انتقال سودسهم وثیقه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱)

۱-۲-۱-۲۵- گردش حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بشرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
(۳۱۹,۰۹۳)	۱,۷۲۸	مانده اول دوره
۱,۴۵۰	۳,۱۰۵	قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل با شرکت بیمه البرز
۸۷۹	۱,۳۵۲	هزینه های دفتر شامل برق، اشتراک، پشتیبانی نرم افزار و سایر مخارج
-	۱	انتقال سود سهام وثیقه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
(۳۶۲)	(۱,۰۸۷)	پرداخت اقساط قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل با شرکت بیمه البرز
-	(۱۰۰)	انتقال هزینه کارشناسی عوارض نوسازی قطعه ۵ هشنگرد
۳۱۸,۸۵۴	-	دریافت وجه نقد از محل مطالبات
۱,۷۲۸	۴,۹۹۹	

۲۵-۱-۳- باعنایت به سیاستهای شرکت در سنوات گذشته، هنگام واگذاری واحد به متقاضیان هرمتقاضی می بایستی ۱۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) را از طریق کارگزاری خریداری نماید، در بعضی مواقع مبلغ وجه سهام به حساب شرکت واریز که سهم مذکور توسط شرکت خریداری گردیده است. با توجه به حجم خرید سهام در برخی از موارد برای تعدادی از افراد اضافه و برای برخی از آنان کمتر از وجه واریزی سهام خریداری شده است. با عنایت به مصوبه ۱۳۸۴/۱۱/۱۷ هیات مدیره شرکت مقرر گردید با لحاظ نمودن افزایش سرمایه های شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) متعلق به این شرکت به نام آنان انتقال و هزینه نقل و انتقال آن نیز از طریق شرکت پرداخت گردید. لذا این نقل و انتقال به مبلغ اسمی از یک طرف به حساب سرمایه گذاری کوتاه مدت و از طرف دیگر به حساب خریداران منظور شده است. تعدیلات نهائی پس از اتمام کلیه امور مربوطه انجام خواهد گردید.

۲۵-۱-۴- ذخیره احتیاطی پروژه های ساخته شده مربوط هزینه های تسویه نشده پروژه از سنوات قبل میباشد که پس از حل و فصل مانده حساب پیمانکاران نسبت به تسویه آن اقدام خواهد شد.

۲۵-۱-۵- سایر پرداختنی های غیر تجاری شامل طلب خانم نسرین امیدی به مبلغ ۴۳۳ میلیون ریال، موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت اصول پایه (فراگیر) به مبلغ ۱۰,۷۶۶ میلیون ریال و بدهی شارژ ساختمان دفتر شرکت به مبلغ ۴۹۰ میلیون ریال و سایر بستانکاران غیر تجاری به مبلغ ۳۳۲ میلیون ریال می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۶- مالیات پرداختنی

نحوه ی تشخیص	(مبالغ به میلیون ریال)		مالیات				درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود(زیان) ابرازی	سال مالی منتهی به
	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	پرداختنی	قطعی	تشخیصی	ابرازی			
رسیدگی به دفاتر	-	-	۱,۴۱۰	۱,۴۱۰	۱,۴۱۰	-	-	۲۲۴,۹۳۴	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	۳,۵۱۰	-	-	(۷۳,۹۶۱)	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	-	-	۵۰۱	۵۰۱	۵۰۱	-	-	۱۶,۸۱۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۲۶۸,۱۶۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۳۰۴,۴۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	-	-							

۲۶-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای تا سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و گواهی ماده ۲۳۵ نیز اخذ شده است .

۲۶-۲- با وجود زیان ابرازی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به مبلغ ۷۳,۹۶۱ میلیون ریال ، براساس رسیدگی انجام شده توسط کارشناسان سازمان امور مالیاتی بالغ بر مبلغ ۳,۵۱۰ میلیون ریال مالیات براساس برگ تشخیص شماره ۱۰۰۰۰۰۱۴۳۹۱۵۳۸۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۸ مطالبه شده که مورد اعتراض شرکت واقع و پرونده در هیات بدوی حل اختلاف مالیاتی مطرح و قرار کارشناسی صادر و ابلاغ شده است لیکن تاکنون کارشناسان امور مالیاتی جهت رسیدگی مجدد مراجعه ننموده اند.

۲۶-۲- با توجه به فعالیت های معاف شرکت در دوره مالی مورد گزارش (خرید و فروش سهام و پرداخت مالیات نقل و انتقال املاک) لذا ذخیره ای از بابت مالیات در حساب ها درج نگردیده است .

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۷- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
-	۱,۹۸۶	مانده ابتدای سال
(۱۷۵)	(۹۴۵)	پرداخت شده طی سال
۲,۱۶۱	۲,۳۶۳	ذخیره تامین شده طی سال
۱,۹۸۶	۳,۴۰۴	مانده پایان سال

۲۷-۱- براساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت اصلی) و ابلاغ آن طی نامه شماره ۷۷۸/ص/۲۰۱/۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ مصوب گردید سنوات خدمت کارکنان به ازای هر سال خدمت، یکماه حقوق به عنوان ذخیره سنوات خدمت در حساب ها منظور شود از این رو سنوات خدمت کارکنان مطابق سنوات گذشته (تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱) پرداخت و تسویه گردیده است و از تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۱ طبق مصوبه مذکور محاسبه و اعمال و به عنوان ذخیره سنوات در زمان قطع همکاری با کارکنان پرداخت و تسویه خواهد گردید.

۲۸- سود سهام پرداختنی

گردش سود سهام پرداختنی طی سال جاری به شرح زیر است.

(مبالغ به میلیون ریال)

سود سهام		مصوب منتهی به		تعداد سهام	
پرداخت نشده	پرداخت شده	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
-	۹۴,۴۷۱	۹۴,۴۷۱	۲,۳۶۱,۷۸۵,۴۷۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	
-	۲	۲	۵۲,۷۶۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	
-	۲۶	۲۶	۶۳۸,۱۲۷	شرکت تامین مسکن نوین	
-	۳	۳	۷۲,۷۶۲	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	
-	۲	۲	۵۲,۷۶۲	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	
۶۳	۷,۵۳۴	۷,۵۹۷	۱۸۹,۹۱۱,۱۱۴	سایر	
۶۳	۱۰۲,۰۳۸	۱۰۲,۱۰۱	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰		

۲۸-۱- سود تقسیمی هر سهم طبق مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵ برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۴۰ ریال و سال قبل سود تقسیم نشده است.

۲۸-۲- مبلغ ۱۰۲,۰۳۸ میلیون ریال سود سهام پرداخت شده توسط شرکت سپرده گذاری مرکزی براساس تاریخ اعلام شده و در موعد مقرر به حساب سهامداران واریز شده است.

۲۸-۲- سود سهام پرداخت نشده مربوط به سهامدارانی است که در موعد مقرر نسبت به تکمیل اطلاعات خود برای شرکت سپرده گذاری اقدام نموده اند یا سهام آنها در وثیقه می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۹- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۲۶۸,۱۶۰	۳۰۳,۹۲۷	سود خالص
		تعدیلات:
-	۵۰۱	هزینه مالیات بر درآمد
۱,۹۸۶	۱,۴۱۸	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۵۸۲	۷۰۵	استهلاک دارایی های غیر جاری
۲,۵۶۸	۲,۶۲۴	جمع تعدیلات
		تغییرات در سرمایه در گردش:
(۵۱۴,۷۸۹)	(۲۹۸,۱۵۷)	(افزایش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۲۲۴,۸۴۲	۱۲۴,۴۰۹	کاهش دریافتی های عملیاتی
(۱۰,۴۰۵)	(۳۶,۶۸۴)	(افزایش) سرمایه گذاری های بلند مدت
(۱,۲۲۵)	(۳۸۹)	(افزایش) پروژه های ساخت املاک
(۲۹۰)	(۱,۴۴۴)	(افزایش) پیش پرداخت های عملیاتی
۳۰,۸۷۹	۸,۷۹۵	افزایش پرداختی های عملیاتی
(۲۷۰,۹۸۸)	(۲۰۳,۴۷۰)	جمع تغییرات در سرمایه در گردش
(۲۶۰)	۱۰۳,۰۸۱	نقد حاصل از عملیات

۲۹-۱ دریافت های نقدی حاصل از سود سهام و دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر است که در نقد حاصل از عملیات منظور شده است.

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۶,۶۷۱	۲۴۶,۹۳۰	دریافتهای نقدی حاصل از سود سهام
۳۶,۷۱۷	۱۱۷,۰۴۸	دریافت های نقدی حاصل از سود سپرده و سایر سرمایه گذاری ها
۴۳,۳۸۸	۳۶۳,۹۷۸	

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

**۳۰- مدیریت سرمایه و ریسک ها**

**۳۰-۱- 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 ۱۳۹۷ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

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 از سرمایه را مد نظر قرار می دهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۰٪ - ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است.

**۳۰-۱-۱- نسبت اهرمی**

نسبت اهرمی در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۸۱،۵۸۸	۲۹،۲۹۹	جمع بدهی ها
(۲،۶۱۸)	(۳،۱۶۰)	موجودی نقد
۷۸،۹۷۰	۲۶،۱۳۹	خالص بدهی
۲،۷۱۸،۸۴۶	۱۱،۱۶۵،۲۹۷	حقوق مالکانه
۲.۹	۰.۲	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

**۳۰-۱-۲- انجام اقدامات و بررسی های لازم در خصوص لزوم شروع عملیات اجرایی پروژه های جدید برای شرکت در راستای تداوم فعالیت از منابع حاصل شده از محل وصول مطالبات و فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت از جمله اخذ موافقت و تأیید اولیه شرکت هلدینگ و بررسی های فنی و مالی و تهیه طرح توجیهی چندین پروژه که در حال بررسی و اقدام می باشد که پس از تصویب کمیته سرمایه گذاری هلدینگ اجرایی خواهد گردید.**

**۳۰-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی**

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و بین المللی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را برحسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه و تحلیل میکند، ارائه میکند. این ریسک ها شامل ریسک بازار، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد.

شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات آن بوده و رعایت سیاست ها و محدودیت های آسیب پذیری، توسط حسابرس داخلی بطور مستمر بررسی میشود و نتیجه آن به هیئت مدیره گزارش میگردد.

**۳۰-۳- ریسک بازار**

آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری می شود. 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.

**۳۰-۴- ریسک سایر قیمت ها**

شرکت در معرض ریسکهای قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه گذاریها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه گذاریها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای اهداف استراتژیک نگهداری می شود. شرکت به طور فعال این سرمایه گذاریها را مبادله نمیکند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاریها در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳**

**۳۰-۵- تجزیه و تحلیل حساسیت قیمت اوراق بهادار مالکانه**

تجزیه و تحلیل حساسیت زیر براساس آسیب پذیری از ریسکهای قیمت اوراق بهادار مالکانه در پایان سال تعیین شده اند. اگر قیمت های اوراق بهادار مالکانه ۵ درصد بالاتر باشد، سود برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل ۵۱۶،۴۷۷ میلیون ریال افزایش (سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل ۸۷۰،۲۳۲ میلیون ریال افزایش) و اگر قیمت های اوراق بهادار مالکانه ۵ درصد پایین تر باشد، سود برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل ۵۱۶،۴۷۷ میلیون ریال کاهش (سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل ۸۷۰،۲۳۲ میلیون ریال کاهش) ناشی از تغییرات در ارزش بازار سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در اوراق بهادار مالکانه، خواهد داشت شایان ذکر است حساسیت شرکت نسبت به قیمت های اوراق بهادار مالکانه از سال قبل تغییر با اهمیتی نداشته است.

**۳۰-۶- 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 طرفهای 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 شرکت هایی معامله میکند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. 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 تایید شده گسترش می یابد آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تایید می شود، کنترل می شود. دریافتی های تجاری شامل تعدادی زیاد از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب های دریافتی انجام می شود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند. بزرگترین مشتریان شرکت، خریداران واحدهای ساخته شده می باشند که شرکت آسیب پذیری ریسک اعتباری با اهمیتی نسبت به هیچ یک از خریداران ندارد. تمرکز ریسک اعتباری مرتبط با خریداران از ۱۴ درصد ناخالص دارایی های پولی، در هر زمانی در طول دوره، تجاوز نمیکند.

**(مبالغ به میلیون ریال)**

نام مشتری	مبلغ مطالبات	مطالبات سررسید شده	کاهش ارزش
خریداران پروژه مروارید کرمان	۴,۰۶۸	۴,۰۶۸	-
بدهی اقساطی خریداران سایر پروژه ها	۶,۴۸۹	۶,۴۸۹	-
شرکت انبوه سازان (پروژه جیلارد دماوند)	۱,۰۰۸	۱,۰۰۸	-
سایر	۱۲	-	-
	<u>۱۱۵۷۷</u>	<u>۱۱۵۶۵</u>	-

**۳۰-۷- مدیریت ریسک نقدینگی**

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان های 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)**

منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	عندالمطالبه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	بین ۱ تا ۵ سال	جمع
پرداختی های تجاری	-	۱	۲۲۵	-	۲۲۶
سایر پرداختی ها	۳۶۴۸	۱۵۷۶	۱۰۲۲	۱۹۳۶۰	۲۵۶۰۶
سود سهام پرداختی	۶۳	-	-	-	۶۳
	<u>۳۷۱۱</u>	<u>۱۵۷۷</u>	<u>۱۲۴۷</u>	<u>۱۹۳۶۰</u>	<u>۲۵۸۹۵</u>

**۳۱- وضعیت ارزی**

شرکت در سال مالی مورد گزارش هیچ گونه معاملات ارزی نداشته و فاقد هرگونه موجودی ارزی می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳۲- معاملات با اشخاص وابسته

۳۲-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش :

(مبالغ به میلیون ریال)												
شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	پرداخت بدهی	انتقال بدهی/طلب شرکتها و کارکنان	پرداخت هزینه به نیابت از آن شرکت	سود سهام دریافتی	دریافت مطالبات	خرید کالا و خدمات	پرداخت هزینه به نیابت از این شرکت	انتقال سود سهام وثیقه	پرداخت نقدی سود سهام
واحد تجاری اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	عضو هیأت مدیره	بلی	۱,۰۸۷	-	۱۰۰	-	-	-	۴,۴۵۷	۱	۹۴,۴۷۱
شرکتهای تحت کنترل مشترک	شرکت تامین مسکن نوین	عضو هیأت مدیره	بلی	-	-	-	۱	-	-	-	۲۶	-
	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	عضو هیأت مدیره	بلی	۲۸	۲۷۰	-	۱۶	۲۸۶	-	۳۸	-	۳
	شرکت سازه های نوین کرج	عضو مشترک هیأت مدیره	بلی	۲	-	-	۱۴۰	۵۹۰	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	عضو هیأت مدیره	بلی	-	-	-	-	-	۴,۵۸۱	-	۱	۱
	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	عضو هیأت مدیره	بلی	-	-	-	۱۳۳	۸۸۹	-	-	۱	۱
سایر اشخاص وابسته	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	عضو مشترک هیأت مدیره	بلی	-	-	-	-	۹	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس	عضو مشترک هیأت مدیره	بلی	-	-	-	۵	-	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران کرمان	عضو مشترک هیأت مدیره	بلی	-	-	-	۳۸	۳۸	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	عضو مشترک هیأت مدیره	بلی	-	-	-	۲	-	-	-	-	-
جمع کل				۱,۱۲۷	۲۷۰	۱۰۰	۳۳۵	۱,۸۱۲	۴,۵۸۱	۴,۴۹۵	۲۹	۹۴,۴۷۶

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳۲-۲- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی های غیرتجاری	سپرده های دریافتی موقت	پرداختی های غیرتجاری	خالص		طلب	شرح
					بدهی	طلب		
واحد تجاری اصلی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	-	۲,۵۱۳	(۴,۹۹۹)	-	-	-	
	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	-	-	-	-	-	۹	
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	-	-	(۴,۵۸۲)	-	-	-	
	شرکت تامین مسکن نوین	۱	-	(۲۶)	-	-	-	
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	۲	-	-	۲	-	-	شرکتهای تحت کنترل مشترک
	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	۱۳۳	-	-	۱۳۳	-	-	
	شرکت ساختمان توسعه فن آوری (سازین)	۴۲۲	-	-	۴۲۲	-	-	
	شرکت سازه های نوین کرت	-	۴,۰۰۰	-	۴,۰۰۰	-	-	
	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۵	-	-	۵	-	-	
جمع کل		۵۶۳	۶,۵۱۳	(۹,۶۰۷)	۴,۵۶۲	(۷,۰۹۳)	۶,۵۵۳	

۳۲-۳- هیچگونه هزینه یا ذخیره ای در ارتباط با مطالبات با اشخاص وابسته در دفاتر شرکت شناسایی نشده است.  
 ۳۲-۴- مانده حساب های اشخاص وابسته به استثناء عضو ذینفع هیات مدیره به تفهید و تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳۳- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

۳۳-۱- بدهی های احتمالی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت
۲۷,۱۷۷	۲۷,۱۷۷	۳۳-۱-۱ سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان مازندران
۷,۷۹۱	۷,۷۹۱	۳۳-۱-۱ سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان قم
۳۴,۹۶۸	۳۴,۹۶۸	جمع کل

۳۳-۱-۱- سفته های ارائه شده به سازمان ملی زمین و مسکن استان ها بابت تضمین خرید پروژه های صندوق با باز پرداخت اقساط به سررسید هر چهار ماه یکبار جمعاً ۱۰ ساله از تاریخ شروع قرارداد (عمدتاً از سال ۱۳۸۰) مربوط به خرید پروژه های استان قم و مازندران می باشد که پروژه های مذکور در سنوات قبل تماماً فروخته شده و اقدامات و پیگیری های لازم از جمله ارسال اظهار نامه برای اداره راه و شهر سازی استان مازندران و قم در خصوص استرداد سفته های مذکور انجام شده و در حال پیگیری می باشد.

۳۳-۱-۲- بدهی احتمالی در خصوص هزینه های بعد از تکمیل پروژه های اتمام یافته شامل مخارج پایان کار پروژه تجاری محمد شهر کرج، مخارج اخذ اسناد مالکیت و صوتجلسه تفکیکی پروژه ۱۰۴ واحدی مروارید کرمان، هزینه های صورت وضعیت قطعی پروژه جیلارد نو دماوند با شرکت انبوه سازان جامع، مخارج تمدید پایان کار و اخذ صورتجلسه تفکیکی پروژه هشتگرد قطعه ۵ و مخارج اخذ پایان کار می باشد.

۳۳-۱-۳- شرکت تا تاریخ تهیه صورت های مالی مورد رسیدگی بیمه تامین اجتماعی قرار نگرفته است و مالیات بر ارزش افزوده تا پایان سال ۱۳۹۵ و سال ۱۴۰۱ رسیدگی و تسویه شده است.

۳۳-۲- دارایی های احتمالی

۳۳-۲-۱- شرکت در تاریخ ترازنامه فاقد تعهدات سرمایه ای می باشد.

۳۴- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهایی که بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی باشد، رخ نداده است.

۳۵- سود سهام پیشنهادی

۳۵-۱- با توجه به سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و جهت رعایت ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت حداکثر سود قابل تقسیم پیشنهادی هیئت مدیره، تقسیم ۱۰٪ سود خالص به مبلغ ۳۰,۳۹۳,۰۰۰ ریال (هر سهم ۱۲ ریال) می باشد.

۳۵-۲- منابع مالی لازم برای پرداخت سود از محل فعالیتهای عملیاتی، بازده سرمایه گذاری ها تأمین خواهد شد.