

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

به انضمام

صورت های مالی همراه با یادداشت های توضیحی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

فهرست

شماره صفحه	عنوان
(۱) الی (۴)	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۲	صورت سود و زیان
۳	صورت وضعیت مالی
۴	صورت تغییرات حقوق مالکانه
۵	صورت جریان های نقدی
۶ الی ۲۹	یادداشت های توضیحی همراه صورت های مالی



شماره:

تاریخ:



موسسه حسابرسی آزمون پرداز

(حسابداران رسمی)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

گزارش نسبت به صورت‌های مالی

مقدمه

۱- صورت‌های مالی شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۰ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیات مدیره در قبال صورت‌های مالی

۲- مسئولیت تهیه صورت‌های مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیات‌مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه صورت‌های مالی است به‌گونه‌ای که این صورت‌ها، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳- مسئولیت این مؤسسه، اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این مؤسسه الزامات آئین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به‌گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورت‌های مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روش‌هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورت‌های مالی است. انتخاب روش‌های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورت‌های مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورت‌های مالی به‌منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیات مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورت‌های مالی است.

این مؤسسه اعتقاد دارد شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورت مالی، کافی و مناسب است.

موسسه حسابرسی آزمون پرداز

گزارش حسابرسی دفتر مشهد:

دفتر اصفهان:

خیابان بخارست (احمد قمبر)، خیابان ششم، پلاک ۳۶،

کد پستی: ۱۵۱۴۶۴۳۵۱۵

تلفن: ۰۲-۸۸۵۴۴۵۹۰، ۰۸۸۵۰۳۵۲۷، ۰۸۸۵۴۷۶۹۷

فکس: ۰۸۸۵۰۳۵۲۸ ایمیل: info@azpar.com

دفتر مرکزی، تهران

بلوار منتظری، نبش منتظری ۷، پلاک ۷۸، ساختمان ساپکو،
طبقه ۶، کد پستی: ۰۹۱۷۶۸۷۳۳۳۹، تلفن: ۰۵۱۳-۸۴۴۴۱۸۰

چهار راه فلسطین، ساختمان حافظ، طبقه ۴، واحدهای ۱۹ و ۲۰
تلفن: ۰۳۱-۳۲۲۰۹۱۸، ۰۳۱-۳۲۲۰۵۵۲، ۰۳۱-۳۲۲۴۱۸۸۱ فکس:

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه) شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

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

اظهار نظر

۴- به نظر این مؤسسه، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص) در تاریخ ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تاکید بر مطلب خاص

(اظهار نظر این موسسه در اثر بندهای ۵ الی ۸ زیر تعدیل نشده است.)

۵- به شرح یادداشت ۳-۱-۱۵ صورتهای مالی، در پایان سال مالی قبل سهم شرکت و بیمه مرکزی از پروژه شمس مشهد با پروژه کوهسنگی شهرداری مشهد معاوضه شده است. با عنایت به پرداختهای صورت گرفته از جانب بیمه مرکزی قدرالسهم شرکت و بیمه مرکزی به ترتیب از ۵۷/۵۳ و ۴۲/۴۷ در این پروژه به ۲۸ و ۷۲ درصد تغییر یافته است.

۶- همانگونه که در یادداشت ۲۳ صورتهای مالی توضیح داده شده است. بابت عملکرد سالهای مالی ۱۳۹۶ و ۱۳۹۹ مجموعاً مبلغ ۲۰,۱۷۳ میلیون ریال برگ تشخیص مالیات صادر که از این بابت مبلغ ۴,۱۲۱ میلیون ریال ذخیره در حسابها منظور و شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است، که نتیجه آن تاکنون مشخص نشده است. همچنین به شرح یادداشت ۴-۱۳ صورتهای مالی، حسابهای دریافتی حاوی مبلغ ۱۸,۴۶۳ میلیون ریال از بابت مالیات و عوارض بر ارزش افزوده پروژهها می‌باشد.

۷- جزئیات مربوط به سرمایه‌گذاریها و حسابهای دریافتی راکد و سنواتی شرکت در یادداشت‌های ۲-۱-۱۲ و ۳-۱۳ صورتهای مالی توضیح داده شده است. اقدامات صورت گرفته در زمینه وصول سرمایه‌گذاری در شرکت شاهوار کیمیای شاهرود به مبلغ ۵,۰۰۰ میلیون ریال و مطالبات از شرکت‌های شاهوار کیمیای شاهرود و الکاس پارس نما جمعاً با مانده ۴,۳۷۵ میلیون ریال در جریان می‌باشد.

۸- به شرح یادداشت ۲-۱۰ صورتهای مالی، طبقه اثاثه و منصوبات دارایی‌های ثابت مشهود، فاقد پوشش بیمه‌ای در برابر حوادث می‌باشد.

گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه) شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

سایر بندهای توضیحی

۹- صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹ شرکت، توسط موسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و در گزارش مورخ ۲۰ مرداد ماه ۱۴۰۰، نسبت به صورت‌های مالی مذکور، نظر "مقبول" اظهار شده است.

گزارش درمورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی گزارش در مورد سایر وظایف بازرسی قانونی

- ۱۰- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام در موعد مقرر رعایت نشده است.
- ۱۱- به موجب صورتجلسه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۷ شهریور ماه ۱۴۰۰، انجام مواردی به هیات مدیره تکلیف شده که اقدامات صورت گرفته در خصوص تعیین تکلیف پرونده‌های مالیاتی (بند ۶ این گزارش)، رعایت مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت (بند ۱۰ این گزارش)، هنوز به نتیجه قطعی منجر نشده است.
- ۱۲- معاملات مندرج در یادداشت ۱-۲۷ صورت‌های مالی، به عنوان کلیه معاملات مشمول مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیات مدیره شرکت به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در این مورد، ضمن آن که مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیأت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در تصمیم‌گیری رعایت شده، نظر این موسسه به شواهدی حاکی از این که معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.
- ۱۳- گزارش هیات مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور مرتبط با عملیات سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱ با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیات مدیره باشد، جلب نگردیده است.

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه) شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

گزارش در مورد سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۴- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مذکور و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست‌های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته و در این خصوص به استثنای مفاد مواد ۱۱ و ۲۳ چک لیست مذکور مبنی بر آموزش مستمر کارکنان، به مورد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت مفاد آن برخورد نشده است.

موسسه حسابرسی آزمون پرواز

۸ شهریورماه ۱۴۰۱

(حسابداران رسمی)

عباس وفادار
(۸۰۰۸۷۴)

ناصر سنگسریزدی
(۸۰۰۳۹۹)



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شماره ثبت: ۳۰۶۲۲۲

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱ تقدیم میگردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است

شماره صفحه	عنوان
۲	• صورت سود و زیان
۳	• صورت وضعیت مالی
۴	• صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	• صورت جریانهای نقدی
۶-۲۹	• یادداشتهای توضیحی:
	الف: تاریخچه فعالیت شرکت
	ب: مبنای تهیه صورت های مالی
	پ: خلاصه اهم رویه های حسابداری
	ت: یادداشتهای مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۲ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره و مدیرعامل
	رئیس هیات مدیره	سید عمادالدین قاضوی	بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران
	نائب رئیس هیات مدیره	مسعود هاشمی طباطبایی	صندوق تامین خسارتهای بدنی
	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	سید حسن موسوی	شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران
	عضو هیات مدیره	علی آزاد	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه
	عضو هیات مدیره	حامد فرسیابی امامه	شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان

شماره ثبت: ۳۰۶۲۲۲

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی	۳۴,۳۴۲,۶۸۹,۷۲۵	۷۵۵,۵۶۶,۳۰۴,۴۶۸
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	-	(۱۵۴,۹۹۶,۷۳۶,۷۵۷)
سود ناخالص	۳۴,۳۴۲,۶۸۹,۷۲۵	۶۰۰,۵۶۹,۵۶۷,۷۱۱
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۳۵,۹۶۷,۵۹۳,۶۹۰)	(۳۸,۲۴۵,۷۴۱,۸۱۶)
سایر هزینه ها	-	(۱,۳۷۴,۴۹۶,۲۱۲)
	(۳۵,۹۶۷,۵۹۳,۶۹۰)	(۳۹,۶۲۰,۲۳۸,۰۲۸)
سود(زیان) عملیاتی	(۱,۶۲۴,۹۰۳,۹۶۵)	۵۶۰,۹۴۹,۳۲۹,۶۸۳
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۱۵,۴۷۵,۰۲۵,۶۹۵	۲۲,۶۶۰,۱۴۷,۸۱۲
سود قبل از مالیات	۱۳,۸۵۰,۱۲۱,۷۳۰	۵۸۳,۶۰۹,۴۷۷,۴۹۵
مالیات بر درآمد		
سال های قبل	-	(۱۳,۴۶۰,۴۳۸,۴۰۴)
سود خالص	۱۳,۸۵۰,۱۲۱,۷۳۰	۵۷۰,۱۴۹,۰۳۹,۰۹۱

از آنجاییکه اجزای سود و زیان جامع محدود به سود خالص می باشد صورت سود و زیان جامع ارائه نگردیده است .

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

موسسه حسابرسی آزمون پرداز

گزارش حسابرسی

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱۱,۳۶۰,۲۳۱,۳۳۹	۱۰,۱۱۷,۲۳۷,۳۱۸	۱۰ دارایی ها
۱	۱	۱۱ دارائیهای غیر جاری :
۵,۰۶۹,۲۵۸,۰۶۶	۵,۰۷۱,۶۵۸,۰۶۶	۱۲ دارایی های نامشهود
۳۲۴,۸۷۵,۷۲۲	۱,۰۲۰,۶۲۶,۴۰۲	۱۳-۶ سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۶,۷۵۴,۳۶۵,۱۲۸	۱۶,۲۰۹,۵۲۱,۷۸۷	دریافتنی های بلند مدت
		جمع دارایی های غیر جاری
		دارایی های جاری :
۳۴,۸۶۸,۲۸۵,۶۸۹	۱۶,۵۲۳,۷۷۸,۸۴۷	۱۴ پیش پرداخت ها
۱,۸۳۶,۶۳۳,۱۰۶,۹۵۴	۱,۲۶۵,۵۸۱,۲۵۳,۰۳۳	۱۵ موجودی املاک
۲۷,۴۳۰,۰۱۰,۶۲۳	۳۳,۰۳۴,۸۸۳,۷۹۸	۱۳ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶ سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۴۶,۶۵۲,۷۶۹,۸۱۷	۱۲۳,۵۶۵,۷۲۷,۳۶۸	۱۷ موجودی نقد
۱,۹۹۵,۵۸۴,۱۷۳,۰۸۳	۱,۵۳۸,۷۰۵,۶۴۳,۰۴۶	جمع دارایی های جاری
۲,۰۱۲,۳۳۸,۵۳۸,۲۱۱	۱,۵۵۴,۹۱۵,۱۶۴,۸۳۳	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها
		حقوق مالکانه
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸ سرمایه
۴۷,۰۹۳,۱۳۴,۲۶۳	۴۷,۷۸۵,۶۴۰,۳۵۰	۱۹ اندوخته قانونی
۷۰۴,۰۸۲,۶۸۹,۹۸۹	۶۴۷,۲۴۰,۳۰۵,۶۳۳	سود انباشته
۱,۲۵۱,۱۷۵,۸۲۴,۲۵۲	۱,۱۹۵,۰۲۵,۹۴۵,۹۸۲	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری
۱۱,۹۷۵,۵۹۰,۸۹۵	۲۳,۲۷۱,۲۱۶,۶۳۱	۲۰ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۱,۹۷۵,۵۹۰,۸۹۵	۲۳,۲۷۱,۲۱۶,۶۳۱	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۷۳۱,۶۰۵,۷۴۸,۷۳۰	۳۱۳,۴۰۱,۶۲۷,۸۸۶	۲۱ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
-	۵,۶۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۲ سود سهام پرداختنی
۱۷,۵۸۱,۳۷۴,۳۳۴	۱۷,۵۸۱,۳۷۴,۳۳۴	۲۳ مالیات پرداختنی
۷۴۹,۱۸۷,۱۲۳,۰۶۴	۳۳۶,۶۱۸,۰۰۲,۲۲۰	جمع بدهی های جاری
۷۶۱,۱۶۲,۷۱۳,۹۵۹	۳۵۹,۸۸۹,۲۱۸,۸۵۱	جمع بدهی ها
۲,۰۱۲,۳۳۸,۵۳۸,۲۱۱	۱,۵۵۴,۹۱۵,۱۶۴,۸۳۳	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است. شماره ثبت: ۳۰۶۳۳۲

شرکت توسعه عمران بیمه

Handwritten signatures and stamps.

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

جمع کل	سود انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه	
ریال	ریال	ریال	ریال	
۷۲۱,۰۲۶,۷۸۵,۱۶۱	۲۰۲,۴۴۱,۱۰۲,۸۵۳	۱۸,۵۸۵,۶۸۲,۳۰۸	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۹/۰۴/۰۱
				تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
۵۷۰,۱۴۹,۰۳۹,۰۹۱	۵۷۰,۱۴۹,۰۳۹,۰۹۱	-	-	سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
(۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	-	سود سهام مصوب
-	(۲۸,۵۰۷,۴۵۱,۹۵۵)	۲۸,۵۰۷,۴۵۱,۹۵۵	-	تخصیص به اندوخته قانونی
۱,۲۵۱,۱۷۵,۸۲۴,۲۵۲	۷۰۴,۰۸۲,۶۸۹,۹۸۹	۴۷,۰۹۳,۱۳۴,۲۶۳	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
				تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
۱۳,۸۵۰,۱۲۱,۷۳۰	۱۳,۸۵۰,۱۲۱,۷۳۰	-	-	سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
(۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	-	سود سهام مصوب
	(۶۹۲,۵۰۶,۰۸۷)	۶۹۲,۵۰۶,۰۸۷	-	تخصیص به اندوخته قانونی
۱,۱۹۵,۰۲۵,۹۴۵,۹۸۲	۶۴۷,۲۴۰,۳۰۵,۶۳۳	۴۷,۷۸۵,۶۴۰,۳۵۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۱/۰۳/۳۱

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای عملیاتی:
(۲۷۸.۱۶۲.۶۸۵.۳۴۰)	۱۴۵.۰۵۱.۷۳۸.۲۵۸	۲۴ نقد (مصرف شده) حاصل از عملیات
(۲۴۰.۲۷۷.۴۶۱)	-	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۲۷۸.۴۰۲.۹۶۲.۸۰۱)	۱۴۵.۰۵۱.۷۳۸.۲۵۸	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری :
(۸۳۱.۰۰۵۰.۰۰۰)	(۲۸۹.۹۴۰.۰۰۰)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
-	(۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت
	(۲.۵۰۰.۰۰۰)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	دریافت های نقدی برای واگذاری سرمایه گذاری کوتاه مدت
۲۲.۳۹۴.۲۶۹.۱۹۷	۱۵.۲۴۲.۶۵۹.۲۹۳	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
۱۷۱.۵۶۳.۲۱۹.۱۹۷	(۳۵.۰۴۹.۷۸۰.۷۰۷)	جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱۰۶.۸۳۹.۷۴۳.۶۰۴)	۱۱۰.۰۰۰.۹۵۷.۵۵۱	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای تامین مالی :
(۲۳.۷۱۲.۰۰۰.۰۰۰)	(۳۳.۰۰۸۹.۰۰۰.۰۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۲۳.۷۱۲.۰۰۰.۰۰۰)	(۳۳.۰۰۸۹.۰۰۰.۰۰۰)	جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۱۳۰.۵۵۱.۷۴۳.۶۰۴)	۷۶.۹۱۲.۹۵۷.۵۵۱	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۷۷.۲۰۴.۵۱۳.۴۲۱	۴۶.۶۵۲.۷۶۹.۸۱۷	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۴۶.۶۵۲.۷۶۹.۸۱۷	۱۲۳.۵۶۵.۷۲۷.۳۶۸	مانده موجودی نقد در پایان سال
۲۴.۰۷۱.۷۹۷	-	۲۵ معاملات غیر نقدی



توسعه حسابرسی آنزوی
گزارش حسابرسی

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۸۶/۰۷/۲۴ طی شماره ۳۰۶۲۲۲ و شناسه ملی به شماره ۱۰۳۴۵۳۳۴۳ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. و در حال حاضر شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص) واحد تجاری فرعی بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران است. مرکز اصلی شرکت ابتدا در تهران - بلوار میرداماد - خیابان شمس تبریزی جنوبی کوچه غفاری شماره ۱۱ و ۲۶ طی آگهی تغییرات شماره ۵۷۲۸ به آدرس تهران - خیابان میرداماد - خیابان نفت شمالی - کوچه دوم پلاک ۶ طبقه سوم تغییر یافت.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه آن عبارتست از:

- ۱- توسعه بخش ساختمان و عمران شهری و روستایی در زمینه‌های مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی، صنعتی، آموزشی، شهرسازی، معماری، توریستی، اقامتی، ورزشی، تفریحی در داخل و خارج از کشور از طریق تأمین سرمایه و منابع مالی.
- ۲- احداث، مدیریت، طراحی، مشاورت و مشارکت در ساخت و احداث کلیه واحدهای ساختمانی و املاک موضوع بند یک فوق.
- ۳- تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی، مؤسسات مالی و اعتباری داخلی و خارج از کشور در راستای تحقق موضوع فعالیت و اهداف شرکت.
- ۴- تأسیس یا مشارکت در تأسیس شرکت‌ها و مؤسسات در اجرای موضوع فعالیت شرکت و سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها و نیز انجام عملیات مجاز بازرگانی مرتبط با موضوع شرکت.
- ۵- سرمایه‌گذاری مستقیم یا مشارکت در امور و طرح‌های تولیدی و فروش مصالح، ماشین آلات و ادوات ساختمانی
- ۶- عرضه خدمات مطالعاتی، پژوهشی و مشاوره‌ای در زمینه مدیریت و تأمین مالی کلیه فعالیت‌های مربوط به بخش ساختمان و توسعه عمران شهری و روستایی.
- ۷- خرید و فروش املاک و مستغلات.
- ۸- بازاریابی، اجرای سیستم مالکیت زمانی، پیش فروش و فروش واحدهای ساختمانی در دست احداث و ساخته شده.
- ۹- مبادرت به انتشار اوراق مشارکت و سایر اوراق بهادار پس از اخذ مجوزهای لازم از مراجع قانونی در راستای تأمین منابع مالی پروژه‌های مورد سرمایه‌گذاری.
- ۱۰- اخذ و اعطای نمایندگی و ایجاد شعبه در داخل و خارج از کشور
- ۱۱- مبادرت به انجام کلیه عملیاتی که بطور مستقیم یا غیرمستقیم برای تحقق اهداف شرکت لازم و مفید و مجاز بوده یا در جهت اجرای موضوع شرکت ضرورت داشته باشد.

۱-۳- وضعیت اشتغال

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

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
نفر	نفر
۳۳	۳۶
۳۳	۳۶

کارکنان قراردادی

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱- استاندارد حسابداری جدید و تجدیدنظر شده که در دوره جاری لازم الاجرا شده است و بر صورت های مالی آثار بااهمیتی داشته است:

۲-۱- استاندارد حسابداری ۴۲ اندازه گیری ارزش منصفانه (مصوب سال ۱۳۹۹) است که برای صورت های مالی که دوره مالی آنها از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع می شود لازم الاجرا است و اجرای آن اثر بااهمیتی بر صورت های مالی شرکت ندارد.

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

۲-۲-۱- استاندارد حسابداری ۱۶ آثار تغییر در نرخ ارز (مصوب سال ۱۴۰۰) است که مدیریت قصد دارد از تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱ که این استاندارد لازم الاجرا می شود آن را بکار گیرد.

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

۳- اهم رویه های حسابداری

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

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

۳-۲- درآمد عملیاتی

درآمد حاصل از فروش ساختمان ها و اتمام پروژه های شرکت ، پس از تکمیل و تحویل به خریداران شناسایی و در حساب ها ثبت می گردد .

در مورد واحدهای در جریان تکمیل فروش رفته ، مبلغ درآمد براساس روش درصد پیشرفت ریالی در حساب ها شناسایی می گردد.

۳-۳- دارایی های ثابت مشهود

۳-۳-۱

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 باقی مانده 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.

۳-۳-۲

استهلاک دارایی های ثابت مشهود، مشتمل بر دارایی های ناشی از اجاره سرمایه ای، باتوجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های 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
ساختمان	۱۷ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منسوبات	۵ و ۳ ساله	خط مستقیم

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 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

موجودی زمین و ساختمان و پروژه های در جریان به بهای تمام شده ارزیابی می شود و در صورت فروش ، براساس پیشرفت ریالی پروژه مناسب با درآمد شناسایی شده به حساب هزینه منظور می شوند

سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها 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. سرمایه گذاری در املاک شامل سرمایه گذاری در زمین یا ساختمانی است که عملیات ساخت و توسعه آن به اتمام رسیده و به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده توسط شرکت نگهداری می شود



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

۳-۵- دارایی های نامشهود

۳-۵-۱- دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ثبت می شود. مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان، و مخارج اداری، عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی شود. شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است، متوقف می شود. بنابراین، مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود، در مبلغ دفتری آن منظور نمی شود.

۳-۵-۲- استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود :

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزار های رایانه ای	۳ ساله	خط مستقیم

۳-۶- زیان کاهش ارزش دارایی ها

۳-۶-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشان های دال بر امکان کاهش ارزش داراییها، آزمون کاهش ارزش انجام میگردد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه میشود. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی

یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین میشود.

۳-۶-۲- آزمون کاهش ارزش داراییهای نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشان های دال بر امکان کاهش ارزش، بطور سالانه انجام میشود.

۳-۶-۳- مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) ، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر

است میباشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریانهای نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات

که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسکهای مختص دارایی که جریانهای نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، میباشد.

۳-۶-۴- تنها در صورتیکه مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ

بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در سود و زیان شناسایی میشود، مگر اینکه دارایی

تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی میشود.

۳-۶-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه

نقد) است، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در

سالهای قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی

میشود مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی میشود.

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

۳-۶-۶- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) است، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل، افزایش می‌یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی می‌شود مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌شود.

۳-۷- ذخایر:

بدهیهایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتاً قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می‌شوند 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 گونه‌های اتکاپذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می‌شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می‌شود.

۳-۷-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت

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

۳-۸- سرمایه گذاری‌ها

اندازه گیری:

سرمایه گذاری‌های بلند مدت:

سرمایه گذاری در اوراق بهادار

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری‌ها

سرمایه گذاری‌های جاری:

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار

ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری‌های مزبور

سایر سرمایه گذاری‌های جاری

اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری‌ها

شناخت درآمد:

سرمایه گذاری‌های جاری و بلند مدت در سهام شرکت‌ها

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

سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

در زمان تحقق سود تضمین شده

۳-۹- مالیات بر درآمد

۳-۹-۱- هزینه مالیات

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

۳-۹-۲- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، بر اساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری داراییها و بدهیها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می‌شود. در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری داراییهای مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می‌گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری داراییهای مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می‌شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می‌شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

۴- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۴-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری‌ها در طبقه دارایی‌های غیر جاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاریهای بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاریها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می‌شود و هدف آن نگهداری پرتفوی از سرمایه گذاریها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

موسسه حسابرسی آزمون پرداز

گزارش حسابرسی

گذشت برای مدت

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

۵-درآمدهای عملیاتی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۵-۱	۰	۷۵۵,۵۶۶,۳۰۴,۴۶۸
۵-۲	۳۴,۳۴۲,۶۸۹,۷۲۵	۰
	<u>۳۴,۳۴۲,۶۸۹,۷۲۵</u>	<u>۷۵۵,۵۶۶,۳۰۴,۴۶۸</u>

۵-۱- فروش خالص

مترایز	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
فروش ساختمان آماده برای فروش	۵-۱-۱	۳۲۱,۶	-
فروش قدرالسهم شرکت از پروژه شمس مشهد	۵-۱-۲	۲,۱۷۲	-
		<u>۲,۴۹۳,۶۴</u>	<u>۷۵۵,۵۶۶,۳۰۴,۴۶۸</u>

۵-۱-۱- فروش واحدهای آماده برای فروش باغ برج رایا - بوستان و دیباجی

مترایز	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
واحد شماره ۲۷ طبقه هفتم ضلع جنوب شرقی		۱۰۶,۱	-
واحد شماره ۲۸ طبقه هفتم ضلع جنوب غربی		۱۱۰	-
واحد شماره ۲۵ طبقه نهم ضلع جنوب شرقی		۱۰۶,۱	-
		<u>۱۵۴,۹۱۵,۳۶۵,۰۰۰</u>	<u>۴۹,۶۶۰,۳۶۵,۰۰۰</u>

۵-۱-۲- فروش قدرالسهم پروژه شمس مشهد

مترایز	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
فروش قدرالسهم شرکت از پروژه شمس مشهد		۲,۱۷۲	-
		<u>۲,۱۷۲</u>	<u>۶۰۰,۶۵۰,۹۳۹,۴۶۸</u>

۵-۲- درآمد ارائه خدمات

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
درآمد حاصل از مشارکت قرارداد خرید پروژه k2 مشهد	۳۰,۹۰۷,۱۳۶,۳۳۱	-
درآمد حاصل از خدمات بهره برداری پروژه شهر کودک قاصدک	۲,۴۳۵,۵۵۲,۳۹۴	-
	<u>۳۳,۳۴۲,۶۸۹,۷۲۵</u>	<u>۰</u>

۵-۲-۱- درآمد حاصل از مشارکت قرارداد خرید پروژه k2 مشهد :

مبلغ مذکور درآمد حاصل از اخذ موافقت اصولی پروانه کوهسنگی مشهد و برگزاری مناقصه و انتخاب و عقد قرارداد طراحی با مشاوران عمران زاوه پروژه کوهسنگی مشهد متناسب با درصد پیشرفت کار و قرارداد منعقد به بیمه مرکزی از بابت کارمزد مدیریت شرکت می باشد.

۵-۲-۲- درآمد حاصل از خدمات بهره برداری پروژه شهر کودک قاصدک:

مبلغ مذکور درآمد حاصل از انجام خدمات نگهداری و مدیریت بهره برداری پروژه قاصدک ، مطابق بند ۴-۱ قرارداد ۱۴۰۰/۰۳/۰۵۲۶۸۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۳ فیما بین بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران می باشد.

۵-۳- فروش خالص و درآمد ارائه خدمات به تفکیک وابستگی اشخاص :

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	
درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ
	ریال		ریال
۰٪	-	۱۰۰٪	۳۴,۳۴۲,۶۸۹,۷۲۵
۱۰۰٪	۷۵۵,۵۶۶,۳۰۴,۴۶۸	۰٪	-
	<u>۷۵۵,۵۶۶,۳۰۴,۴۶۸</u>		<u>۳۴,۳۴۲,۶۸۹,۷۲۵</u>

اشخاص وابسته (بیمه مرکزی)

سایر اشخاص

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)
 یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

۶-بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت	مترائز	
ریال	ریال			
۱۸.۵۲۲.۳۳۲.۹۲۰	-	۶-۱	-	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته پروژه بوستان
۱۳۶.۴۷۴.۴۰۳.۸۳۷	-	۱۵-۱-۳	۲.۱۷۲	بهای تمام شده پروژه شمس مشهد
۱۵۴.۹۹۶.۷۳۶.۷۵۷	-			

۶-۱-بهای تمام شده واحدهای فروش رفته

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	مترائز	
ریال	ریال		
۶۰.۸۴۵۹۳.۹۹۱	-	۱۰۶.۰۵	فروش بخشی از واحدهای آماده برای فروش بوستان واحد شماره ۲۷ طبقه هفتم ضلع جنوب شرقی
۶.۲۸۴.۹۹۹.۳۵۰	-	۱۰۹.۵۴	واحد شماره ۲۸ طبقه هفتم ضلع جنوب غربی
۶.۱۵۲.۷۳۹.۵۷۹	-	۱۰۶.۰۵	واحد شماره ۲۵ طبقه نهم ضلع جنوب شرقی
۱۸.۵۲۲.۳۳۲.۹۲۰	-		

۶-۲-عمدتاً بهای تمام شده سال مالی قبل بابت فروش واحد های آماده برای فروش بوده است ، در حالیکه در سال جاری درآمد حاصل از خدمات عمدتاً ناشی از اخذ موافقت اصولی مشارکت قرارداد خرید پروژه k۲ مشهد بوده که از طریق شرکت و هزینه اختصاصی برای این منظور صرف نشده است لذا بهای تمام شده آن صفر می باشد.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

۷- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۲۳.۹۳۵.۹۰۷.۷۴۵	۲۱.۴۵۵.۰۷۴.۱۶۹	۷-۱ حقوق و دستمزد و مزایا
۴.۸۶۶.۵۹۵.۸۷۲	۴.۵۶۴.۲۸۵.۶۵۴	۷-۲ کارانه و بهره وری
۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۲.۳۰۴.۶۰۹.۸۷۴	۷-۳ حق الزحمه کارشناسان و مشاوران
۱.۲۰۵.۵۴۰.۰۰۰	۱.۷۹۸.۵۰۰.۰۰۰	حسابرسی
۲.۳۵۹.۸۰۹.۶۸۳	۱.۵۴۷.۹۸۷.۱۷۸	۷-۴ حق حضور و پاداش هیات مدیره
۱.۳۷۶.۹۹۶.۰۹۰	۱.۵۳۲.۹۳۴.۰۲۱	استهلاک
۹۳۱.۹۶۴.۵۹۲	۸۹۱.۸۳۰.۹۴۰	پذیرایی و آبدار خانه
۴۱۸.۴۹۰.۸۹۱	۴۴۸.۲۲۳.۵۸۲	شارژ محل
۳۰.۹۰۳.۹۰۵	۲۷۴.۱۶۲.۹۵۱	خدمات قراردادی
-	۱۴۳.۱۰۰.۵۰۱	تعمیر و نگهداری وسائط نقلیه
۱۱۰.۳۴.۰۴۱	۱۳.۴۱۴.۵۴۰	کارمزد خدمات بانکی
۲.۷۳۰.۰۹۸.۹۹۷	۹۹۳.۴۷۰.۲۸۰	سایر
۲۸.۲۴۵.۷۴۱.۸۱۶	۳۵.۹۶۷.۵۹۳.۶۹۰	

۷-۱- کاهش هزینه حقوق و دستمزد ناشی از تسویه پرسنل با حقوق بیشتر و انتقال تعداد از نیروهای فنی پروژه به دستگاه

نظارت و همچنین تسهیم هزینه های حقوق و دستمزد پرسنل واحدهای نظارتی و حفاظتی و بهره برداری به مرکز هزینه پروژه ها در کار در جریان ساخت و به قدرالسهم شرکاء میباشند.

۷-۲- مبلغ فوق مربوط به پرداخت کارانه و بهره وری و پاداش کارکنان که برای هر دوره ۶ ماهه پرداخت شده است.

۷-۳- افزایش حساب فوق مربوط به حق الزحمه پرداخت شده به عضو موظف هیات مدیره و خارج از لیست تامین اجتماعی می باشد که در دوره های قبل عضو موظف نبوده است.

۷-۴- مبلغ فوق مربوط به پرداخت پاداش مجمع عمومی سالیانه ۱۴۰۰ و حق حضور اعضای غیر موظف هیات مدیره بوده که مطابق با صورتجلسه مجمع عمومی مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۷ مبلغ ۱۰.۷۰۰ میلیون ریال خالص پاداش و ۲۵ میلیون ریال حق حضور برای اعضاء هیات مدیره غیر موظف تعیین شده است.

۸- سایر هزینه ها

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱.۳۷۴.۴۹۶.۲۱۲	۰	۸-۱ هزینه بیمه تامین اجتماعی
۱.۳۷۴.۴۹۶.۲۱۲	۰	

۸-۱- باتوجه به اخذ ابلاغیه سازمان تامین اجتماعی در خصوص رسیدگی حسابرسی و بازرسی بیمه تامین اجتماعی هزینه مربوطه به سنوات ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ که در حسابها منظور و طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ تسویه شده است .

۹- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۲۲.۳۹۴.۲۶۹.۱۹۷	۱۵.۲۴۲.۶۵۹.۲۹۳	۱۶-۱ سود سپرده بانکی
۲۳۱.۸۰۶.۸۶۸	۰	سود ناشی از فروش ضایعات
۳۴.۰۷۱.۷۴۷	۲۳۲.۳۶۶.۴۰۲	سایر
۲۲.۶۶۰.۱۴۷.۸۱۲	۱۵.۴۷۵.۰۲۵.۶۹۵	

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

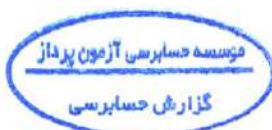
سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۰- دارایی‌های ثابت مشهود

بهای تمام شده :	ریال	ساختمان	وسایط نقلیه	اثاثه و منصوبات	جمع
مانده در ۱۳۹۹/۰۴/۰۱	۲۳,۲۹۶,۹۳۶,۱۵۸	۱,۵۳۲,۹۵۰,۰۰۰	۲,۳۶۲,۸۹۵,۹۴۸	۲۷,۱۹۲,۷۸۲,۱۰۶	
افزایش	.	-	۸۳۱,۰۰۵,۰۰۰	۸۳۱,۰۰۵,۰۰۰	
مانده در ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۲۳,۲۹۶,۹۳۶,۱۵۸	۱,۵۳۲,۹۵۰,۰۰۰	۳,۱۹۳,۹۴۵,۹۴۸	۲۸,۰۲۳,۸۳۲,۱۰۶	
افزایش	.	.	۲۸۹,۹۴۰,۰۰۰	۲۸۹,۹۴۰,۰۰۰	
مانده در ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۲۳,۲۹۶,۹۳۶,۱۵۸	۱,۵۳۲,۹۵۰,۰۰۰	۳,۴۸۳,۸۸۵,۹۴۸	۲۸,۳۱۳,۷۷۲,۱۰۶	
استهلاک انباشته:					
مانده در ۱۳۹۹/۰۴/۰۱	۱۲,۸۰۲,۷۸۴,۰۳۹	۷۶۹,۱۸۴,۷۴۷	۱,۷۱۴,۳۵۵,۸۹۱	۱۵,۲۸۶,۶۲۴,۶۷۷	
استهلاک	۷۵۶,۴۸۲,۴۵۶	۲۰۹,۱۵۸,۳۳۳	۴۱۱,۳۵۵,۳۰۱	۱,۳۷۶,۹۹۴,۰۹۰	
مانده در ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۳,۵۵۹,۲۶۶,۴۹۵	۹۷۸,۳۴۳,۰۸۰	۲,۱۲۵,۹۹۱,۱۹۲	۱۶,۶۶۳,۶۰۰,۷۶۷	
استهلاک	۷۵۶,۴۸۲,۴۵۶	۲۱۰,۸۳۳,۶۹۹	۵۶۵,۶۱۷,۸۶۶	۱,۵۳۲,۹۳۴,۰۲۱	
مانده در ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴,۳۱۵,۷۴۸,۹۵۱	۱,۱۸۹,۱۷۶,۷۷۹	۲,۶۹۱,۶۰۹,۰۵۸	۱۸,۱۹۶,۵۳۴,۷۸۸	
مبلغ دفتری در ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۸,۹۸۱,۱۸۷,۲۰۷	۳۴۳,۷۷۳,۲۲۱	۷۹۲,۲۷۶,۸۹۰	۱۰,۱۱۷,۲۳۷,۳۱۸	
مبلغ دفتری در ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۹,۷۳۷,۶۶۹,۶۶۳	۵۵۴,۶۰۶,۹۲۰	۱,۰۶۷,۹۵۴,۷۵۶	۱۱,۳۶۰,۲۳۱,۳۳۹	

۱۰-۱- افزایش سرفصل اثاثه و منصوبات مربوط به خرید دو دستگاه کامپیوتر و دستگاه هارد سرور می باشد.

۱۰-۲- دارایی‌های ثابت مشهود تا ارزش ۶۲,۵۰۰ میلیون ریال (به استثناء طبقه اثاثه و منصوبات) در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۱- دارایی های نا مشهود

جمع	نرم افزار رایانه ای	حق امتیاز خدمات عمومی	
ریال	ریال	ریال	بهای تمام شده:
۲۴۱,۰۸۷,۵۰۰	۲۳۵,۰۷۸,۵۰۰	۶,۰۰۹,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۹/۰۴/۰۱
-	-	-	افزایش
۲۴۱,۰۸۷,۵۰۰	۲۳۵,۰۷۸,۵۰۰	۶,۰۰۹,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
.	.	.	افزایش
۲۴۱,۰۸۷,۵۰۰	۲۳۵,۰۷۸,۵۰۰	۶,۰۰۹,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
			استهلاک انباشته:
۲۴۱,۰۸۷,۴۹۹	۲۳۵,۰۷۸,۵۰۰	۶,۰۰۸,۹۹۹	مانده در ۱۳۹۹/۰۴/۰۱
.	.	.	استهلاک
۲۴۱,۰۸۷,۴۹۹	۲۳۵,۰۷۸,۵۰۰	۶,۰۰۸,۹۹۹	مانده در ۱۴۰۰/۰۳/۳۱
.	.	.	استهلاک
۲۴۱,۰۸۷,۴۹۹	۲۳۵,۰۷۸,۵۰۰	۶,۰۰۸,۹۹۹	مانده در ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
۱	-	۱	مبلغ دفتری در ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
۱	-	۱	مبلغ دفتری در ۱۴۰۰/۰۳/۳۱

۱۲- سرمایه گذاری های بلند مدت

یادداشت	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
	ریال	ریال	
۱۲-۱	۵,۰۶۹,۲۵۸,۰۶۶	۵,۰۷۱,۶۵۸,۰۶۶	سرمایه گذاری در سهام شرکت ها
	۵,۰۶۹,۲۵۸,۰۶۶	۵,۰۷۱,۶۵۸,۰۶۶	

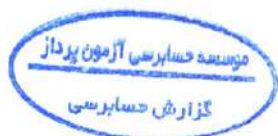
۱۴۰۰/۰۳/۳۱		۱۴۰۱/۰۳/۳۱		پایان‌دشت		
ارزش دفتری	ارزش دفتری	کاهش ارزش الباقیه	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام	
ریال	ریال	ریال	ریال			
-	-	(۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰	۳۹,۰۰۰	۱۲-۱-۱ شرکت آسمانه دریای خزر (مسئولیت محدود)
۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵	۵۰,۰۰۰	۱۲-۱-۲ شرکت شاهوار کیمیای شاهرود (سهامی خاص)
۶۸,۱۵۸,۰۶۶	۶۸,۱۵۸,۰۶۶	-	۶۸,۱۵۸,۰۶۶	۰.۰۰۱	۱۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی خاص)
۱,۰۰۰,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰	-	۳,۵۰۰,۰۰۰	۰.۰۰۰۰۱۴	۱,۰۰۰	شرکت بازگشتی صبا بیمه ایرانین
۱,۰۰۰,۰۰۰	-	(۱۰۰,۰۰۰)	۱,۰۰۰,۰۰۰		۱,۰۰۰	۱۲-۱-۳ شرکت مهندسان مشاور عمران سازه آمایش
۵,۰۶۹,۲۵۸,۰۶۶	۵,۰۷۱,۶۵۸,۰۶۶	(۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۴۴,۰۷۱,۷۵۸,۰۶۶			

۱۲-۱-۱- شرکت آسمانه دریای خزر : سرمایه گذاری در شرکت مذکور در سال ۹۱ انجام شده که طی سنوات گذشته و سال مالی مورد گزارش پیشرفت قابل توجهی نداشته است با توجه عدم نقدینگی مجوزهای اخذ شده جهت زمین متعلق به سازمان منابع طبیعی که به صورت اجاره در اختیار شرکت مذکور بوده باطل گردیده است. براساس نامه شماره ۹۸/۲/۱۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۷ سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان قرارداد اجاره رسمی شماره ۶۸۵۱۲ مورخ ۹۱/۶/۱۸ اراضی مربوط به شرکت آسمانه دریای خزر در جلسه مورخ ۹۸/۲/۸ هیات نظارت موضوع قانون اصلاح ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مطرح و منتج به صدور رای بر فسخ قرارداد و خلع ید عرصه از شرکت آسمانه دریای خزر شده است. رای صادره از تاریخ ابلاغ (۹۸/۲/۱۸) به مدت ۳ ماه قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری می باشد در تاریخ ۹۸/۵/۰۶ نسبت به اعتراض رای صادره در دیوان عدالت اداری اقدام به ثبت دعوی نمود که در تاریخ ۹۸/۹/۰۴ شکایت را وارد ندانسته و حکم به رد شکایت صادر گردید ، با توجه به قابل اعتراض بودن رای دیوان عدالت اداری ، لذا شرکت در تاریخ ۹۸/۹/۱۲ به رای صادره اعتراض خود را ثبت نمود که متأسفانه رای تجدید نظر مبنی بر تایید رای بدوی را در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۲ ابلاغ نمود ، شرکت مجدداً در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۲ نسبت به رای تجدید نظر دیوان عدالت اداری اعاده دادرسی نمود و رای شعبه دو تجدید نظر در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۵ اعاده دادرسی را مطابق مقررات مقرر در ماده ۹۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی و ماده ۴۲۷ قانون آیین دادرسی ندانسته و رای به رد دادخواست اعاده دادرسی را صادر و ابلاغ نمود ، با توجه به شرح فوق و رای صادره از طرف دیوان عدالت اداری ، هیات مدیره شرکت در سیدو سی و دومین جلسه خود مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۲ با احتساب ذخیره کاهش سرمایه گذاری به مبلغ اسمی سهام خریداری شده موافقت نمود.

۱۲-۱-۲- شرکت شاهوار کیمیای شاهرود: سرمایه گذاری در این شرکت از سال ۹۱ آغاز گردید که با توجه به توقف عملیات اجرایی کارگاه در سال ۹۴ و همچنین عدم حضور سهامداران ، جهت رفع موانع و مشکلات به وجود آمده و بدهی آن مجموعه مربوط به وجوه پرداختی به شرکت مذکور با قصد افزایش سرمایه و همچنین فروش ضایعات در سال های ۹۱ و ۹۲ می باشد. لذا به علت توقف تولید و کارگاه و همچنین به تعلیق درآمدن شرکت شاهوار کیمیای شاهرود ، سهامداران در مجمع عمومی در خصوص عدم سرمایه گذاری جدید و خروج از پروژه به هیات مدیره تکلیف نمودند ، هیات مدیره جهت واگذاری و فروش سهام اقدام نمودند که نتیجه ای در برنداشت و همچنین جهت راه اندازی و فعال نمودن کارگاه با (آقای معاضد) چندین مرحله مذاکره گردید که نتیجه ای حاصل نگردید ، علیهذا با توجه به تکلیف مجمع عمومی ، شرکت بتاريخ ۹۸/۸/۲۱ طی اظهارنامه قانونی نسبت به مطالبه طلب اقدام نمود. طی هماهنگی که با سایر سهامداران بعمل آمد ، تصمیم به فروش و واگذاری شرکت به اشخاص حقیقی و حقوقی گرفته شد که در این راستا با چندین مجموعه و افراد مذاکره بعمل آمد و شرکت نسبت به ارزیابی قیمت کارشناسی رسمی و ارزیابی سهام شرکت فوق توسط کارشناس رسمی دادگستری اقدام نمود که در نهایت هیات مدیره شرکت کیمیای شاهرود با فردی بنام آقای محمدحسین سالم دوست مقدمات خرید به مبلغ ۸۰ میلیارد ریال بعمل آمد و پیش قرارداد بین طرفین امضاء گردید ولی به دلیل نحوه پرداخت طرف مقابل ، نهایی نشد. با اخذ مجدد مجوز فروش سهام مطابق مصوبات هیات مدیره به تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۱ و با عنایت به گذشت بیش از یک سال از ارزیابی واحد ریخته گری و تولید شمش در مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۳ در شهرک صنعتی شاهرود ، نسبت به تجدید ارزیابی و تعیین ارزش ساختمان و ماشین آلات اقدام نمود. کارشناسی رسمی دادگستری دارایی ها و اموال و ماشین آلات به تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۵ مجموعاً ۴۵ میلیارد ریال ارزیابی گردید و کارشناسی رسمی دادگستری ارزش واقعی سهام بتاريخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۲ که ارزش واقعی هر سهم به مبلغ ۱۵,۰۵۲ ریال گزارش گردید. شرکت به تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۸ نسبت به انتشار آگهی مزایده سهام در روزنامه اطلاعات اقدام نمود و مهلت شرکت در مزایده و بازدید از محل تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۲ تعیین گردیده بود در مدت برگزاری مزایده هیچ گونه تماس تلفنی و یا مراجعه حضوری جهت کسب اطلاعات صورت نپذیرفته است. با توجه به عدم فعالیت شرکت شاهوار کیمیای شاهرود مراتب فروش سهام را از طریق مذاکره و همسو کردن سایر سهامداران با واگذاری یکجای شرکت به اشخاص حقیقی و حقوقی ثالث به بهای بیشتر از ارزش کارشناسی و یا به بهای کارشناسی در دستور کار خود قرارداده است که در همین راستا با شرکت شفق سازان جوان مذاکره و در این خصوص تفاهم نامه ای به مبلغ ۶۵ میلیارد ریال ، فیما بین دارندگان سهام و شرکت مذکور مبادله شده است که تا تاریخ تهیه صورتهای مالی انتقال سهام انجام نیافته و هیات مدیره در حال پیگیری موضوع میباشد . هیات مدیره با توجه به گزارشات کارشناسی و مشتریان بالفعل موجود امیدوار است فروش کارگاه به قیمت بالاتر از بهای کارشناسی محقق و بازگشت سرمایه گذاری صورت پذیرد.

۱۲-۱-۳- با توجه به عدم دسترسی به اطلاعات مالی آن شرکت و منحل شدن شرکت مذکور در سال ۱۳۹۲/۱۱/۲۶، هیات مدیره طی صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۳۱ با موضوع کاهش ارزش سرمایه گذاری مربوط به شرکت فوق به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ ریال را تصویب نمودند.

۱۲-۱-۴- با توجه به وضعیت مالی شرکتهای مزبور عملاً تهیه صورتهای مالی تلفیقی لازم نبوده است .



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۳- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

یادداشت	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
دریافتنی های تجاری		
سایر اشخاص	۲۶۸,۵۲۰,۰۰۰	۲۷۱,۴۹۶,۰۰۰
سایر دریافتنی ها		
اسناد دریافتنی	۲,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-
شرکت شاهوار کیمیای شاهرود	۳,۳۱۵,۴۵۱,۱۰۰	۳,۱۸۶,۴۵۱,۱۰۰
شرکت آلکاس پارس نما	۱,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰
مالیات و عوارض ارزش افزوده	۱۸,۴۶۳,۴۶۵,۰۲۸	۲۱,۵۵۴,۳۰۷,۱۰۳
شعبه ۶ بیمه تامین اجتماعی مشهد	۴,۲۱۱,۹۷۱,۴۹۵	-
جاری کارکنان	۴۵۹,۲۱۰,۳۲۶	۶۲۲,۸۴۲,۲۸۳
بیمه تکمیلی	۵۳,۶۶۱,۵۳۵	۴۴,۸۱۶,۱۹۴
حصه جاری وام کارکنان	۱,۷۹۴,۰۴۶,۶۶۰	-
سایر	۴۵۸,۵۵۷,۶۵۴	۶۹۰,۰۹۷,۹۴۳
	<u>۳۲,۷۶۶,۳۶۳,۷۹۸</u>	<u>۲۷,۱۵۸,۵۱۴,۶۲۳</u>
	<u>۳۳,۰۳۴,۸۸۳,۷۹۸</u>	<u>۲۷,۴۳۰,۰۱۰,۶۲۳</u>

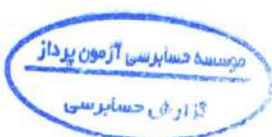
۱۳-۱- مبلغ مذکور بابت تاخیر در تادیه وجه تنظیم سند واحد شماره ۲۹ پروژه بلوار فردوس خانم حمیده هدایت که مربوط به سنوات قبل بوده است.

۱۳-۲- مبلغ مذکور مربوط به ۷ فقره چک از مستاجرین واحدهای طبقه همکف پروژه شهر کودک قاصدک میباشد که به عنوان ودیعه پرداخت شده است که تا تاریخ تصویب صورت های مالی مبلغ ۳۵۰ میلیون ریال آن وصول شده است.

۱۳-۳- بدهی شرکت آلکاس پارس نما مربوط به برداشت توسط بیمه تامین اجتماعی از حساب بانک پاسارگاد می باشد با توجه به بدهی آن شرکت به تامین اجتماعی شعبه فشافویه طی دستور اجراییه این مبلغ از حساب کارفرما برداشت گردید. که طی جلسات متعدد و نامه نگاری های انجام شده تا تاریخ تهیه این یادداشت اقدامی توسط شرکت آلکاس پارس نما جهت پرداخت صورت نپذیرفته است. ضمناً شرکت به تاریخ ۹۸/۰۷/۲۰ جهت مطالبه وجوه برداشت شده اظهارنامه قانونی ارسال نمود و با توجه به اینکه شرکت آلکاس پارس نما از پاسخ دهی امتناع نمود لذا شرکت با اعطاء وکالت به آقای جعفری این موضوع را جهت پیگیری و حصول نتیجه واگذار نمود، ایشان در تاریخ ۹۹/۰۶/۰۲ اظهارنامه قانونی جهت تعیین داور را درخواست نمودند. نهایتاً پس از تعیین داور از مراجع قضایی شرکت در مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۵ مطابق پرونده مطروحه در شعبه ۸۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران اقدام به تنظیم قرارداد با داور تعیین شده جهت حضور در جلسات و اعلام رای داور منعقد نمود که شرکت با ارائه گزارش و لایحه دفاعی و همچنین رای داور مربوط به داور منتخب شرکت ارائه شده است، داور مرضی الطرفین در حال رسیدگی به پرونده بوده و شرکت موضوع را از طریق وکیل منتخب پیگیری می نماید.

۱۳-۴- از آنجایی که مالیات ارزش افزوده تا پایان سال ۱۳۹۶ رسیدگی و قطعی گردیده است این شرکت مبالغ پرداختی بابت مالیات بر ارزش افزوده را در خصوص ساخت و تکمیل پروژه جمهوری نسبت به سهام سایر سهامداران و شرکای پروژه به مثابه کار پیمانکاری تلقی نموده و مبالغ منظور شده به حساب های طرفهای مقابل را با منظور نمودن سود پیمانکاری مشمول اخذ مالیات ارزش افزوده نموده است لذا پرداختی های ارزش افزوده به پیمانکاران و تامین کنندگان کالا در سنوات قبل از حساب کاردر جریان ساخت پروژه مطابق اظهارنامه های ارسالی از سال ۱۳۸۸ لغایت ۱۳۹۸ خارج و در حساب مربوطه منظور گردید و همچنین مبلغ کاهنده بابت شناسایی مالیات و عوارض ارزش افزوده درآمد بهره برداری پروژه قاصدک و اخذ موافقت اصولی پروژه مشهد در سال عملکرد می باشد.

۱۳-۵- مبلغ مذکور مربوط به مطالبه شرکت از شعبه ۶ تامین اجتماعی مشهد از بابت حق بیمه قرارداد شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران که پس از ارائه مفاصا حساب ایجاد گردید که وجه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۸ توسط تامین اجتماعی پرداخت و تسویه گردید.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۳-۶- دریافتنی های بلند مدت:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۳۲۴,۸۷۵,۷۲۲	۱,۰۲۰,۶۲۶,۴۰۲	۱۳-۶-۱
۳۲۴,۸۷۵,۷۲۲	۱,۰۲۰,۶۲۶,۴۰۲	حصه بلند مدت وام کارکنان

۱۳-۶-۱- تسهیلات پرداختی به کارکنان با رعایت آیین نامه های داخلی شرکت و با در نظر گرفتن مبلغ ذخیره سنوات و مدت حضور در شرکت و حداکثر ۳۶ ماهه پرداخت گردیده که اقساط تعیین شده همراهه از حقوق پرداختی کسر میگردد.

۱۴- پیش پرداخت ها

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۲۶,۴۲۵,۳۱۸,۰۲۹	۱۴,۶۴۷,۶۸۵,۹۵۲	۱۴-۱
۱۱۹,۶۱۶,۸۹۰	۱۴۲,۷۹۸,۰۹۵	۱۴-۲
۸,۳۲۳,۳۵۰,۷۷۰	۱,۷۳۳,۲۹۴,۸۰۰	۱۴-۳
۳۴,۸۶۸,۲۸۵,۶۸۹	۱۶,۵۱۳,۷۷۸,۸۴۷	

۱۴-۱- پیش پرداخت به پیمانکاران به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
-	۶,۲۶۹,۶۱۲,۷۰۰	۱۴-۱-۱
۱۴,۵۹۶,۶۵۴,۲۸۰	۷,۴۲۹,۴۴۲,۲۳۴	۱۴-۱-۲
-	۶۲۷,۵۳۹,۰۴۰	۱۴-۱-۳
-	۳۲۱,۰۹۱,۹۷۸	۱۴-۱-۴
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	
۱,۳۶۵,۰۷۷,۷۴۹	-	
۸,۹۶۳,۵۸۶,۰۰۰	-	
۲۶,۴۲۵,۳۱۸,۰۲۹	۱۴,۶۴۷,۶۸۵,۹۵۲	

۱۴-۱-۱- مانده حساب بابت پیش پرداخت اورهال کردن پله برقی به شرکت فتحی الماس برای پروژه شهر کودک قاصدک می باشد.

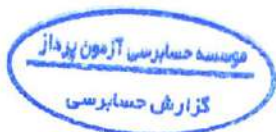
۱۴-۱-۲- مانده حساب بابت پیش پرداخت شرکت گروه مهندسان طرح و نقش آدرم جهت پروژه شهر کودک قاصدک طبق قرارداد فی مابین بابت تهیه زیرسازی

نصب کامل ویتترین ها، درب شیشه ای و نما شیشه ای می باشد که در تاریخ تهیه گزارش از محل صورت وضعیتهای پیمانکار کسر شده است.

۱۴-۱-۳- مانده حساب بابت تهیه تجهیزات سیستم اعلام حریق پروژه شهر کودک قاصدک میباشد که از صورت وضعیت پیمانکار کسر می شود.

۱۴-۱-۴- مانده حساب بابت پیش پرداخت طراحی نقشه معماری از شرکت مهندسین مشاوره عمران زاوه برای پروژه دامن افشار می باشد.

۱۴-۲- مانده حساب بابت بیمه تکمیلی سهم کارفرما که ماهانه با محاسبه کارکرد حقوق و دستمزد به حساب هزینه شرکت منظور می شود.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۴-۳- سایر پیش پرداخت ها به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
-	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴-۳-۱ مهدی جهان مهر (آرسین دکور)
-	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴-۳-۲ جهانگیر مغانی
-	۲۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴-۳-۳ میثم امینی
۱,۴۹۱,۳۶۰,۰۰۰	۳,۵۱۰,۰۰۰	شرکت ایمن مهاران درب آپادانا
۹۶۸,۲۵۱,۵۷۰	-	شرکت هم اندیشان راه صنعت (خرید چراغ های ال ای دی)
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	شرکت کبیر پاتل شکوه (خرید ساندویچ پنل های دیواری سقف موتورخانه)
۴,۱۳۴,۳۷۶,۴۰۰	-	شرکت مهندسی بهینه سازان هوشمند (خرید پمپ آتش نشانی)
۲۲۹,۳۶۲,۸۰۰	۲۸۹,۷۸۴,۸۰۰	سایر
۸,۳۲۳,۳۵۰,۷۷۰	۱,۷۳۳,۲۹۴,۸۰۰	

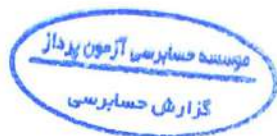
۱۴-۳-۱- مبلغ مذکور طبق کمیسیون معاملات شماره ۴۰۰/۹۱۷ بابت پیش پرداخت خرید ۶ عدد طرح نیمکت طرح زرافه فایبرگلاس جهت بهره برداری پروژه شهر کودک قاصدک می باشد.

۱۴-۳-۲- مبلغ مذکور طبق کمیسیون معاملات شماره ۴۰۰/۹۲۶ بابت پیش پرداخت کف سابی پارکینگ به آقای جهانگیر مغانی جهت پروژه شهر کودک قاصدک می باشد.

۱۴-۳-۳- مبلغ مذکور طبق کمیسیون معاملات شماره ۴۰۰/۹۵۶ بابت پیش پرداخت قرارداد مطالعات اقتصادی و امکان سنجی جهت پروژه k۲ مشهد می باشد.

۱۵- موجودی املاک

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱,۸۳۶,۶۳۳,۱۰۶,۹۵۴	۱,۲۶۵,۵۸۱,۲۵۳,۰۳۳	۱۵-۱ پروژه در جریان ساخت
۱,۸۳۶,۶۳۳,۱۰۶,۹۵۴	۱,۲۶۵,۵۸۱,۲۵۳,۰۳۳	



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشتهای توفیخی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۵-۱- پروژه های در جریان ساخت به شرح زیر است:

یادداشت	درصد تکمیل		برآورد تاریخ بهره برداری	برآورد مخارج تکمیل سهم شرکت	مخارج انباشته	
	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۳/۳۱			۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
پروژه شهر کودک قاصدک	۹۸.۵٪	۸۵٪	مردادماه ۱۴۰۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۲,۳۳۷,۵۱۲,۳۸۶	۲۳۳,۴۰۸,۵۹۳,۳۸۰
پروژه دامن افشار			درحال اخذ پروانه	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۷,۵۴۴,۰۳۷,۳۵۹	۴۳۳,۴۲۹,۰۹۸,۴۴۰
پروژه کوهسنگی K۲			درحال اخذ پروانه	۹۷,۱۳۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۴۵,۱۳۹۹,۷۰۳,۲۸۸	۱,۱۱۹,۱۳۵,۴۱۵,۱۳۴
				۵۵۲,۱۳۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۶۵,۵۸۱,۲۵۳,۰۳۳	۱,۸۳۶,۳۳۳,۰۶۹,۹۵۴

۱۵-۱-۱- پروژه جمهوری (شهر کودک قاصدک) درسال ۸۸ با مالکیت ۴ دانگ شرکت توسعه عمران ، ۱ دانگ آقای برهام و ۱ دانگ خدمات مهندسی مشاور ایران خریداری گردید. در دی ماه سال ۹۲ خاتمه قرارداد پیمان با پیشرفت فیزیکی حدوداً ۸۰٪ اعلام شد. بیمه مرکزی با خرید ۵ دانگ از سایر سهامداران به عنوان سهامدار اصلی پروژه و شرکت توسعه عمران با یک دانگ دیگر سهامدار پروژه جمهوری می باشد. در سال مالی قبل نسبت به رفع نواقص ایجاد شده در پروژه اقدام گردیده و مکاتباتی با سهام دار اصلی در زمینه بهره برداری از پروژه و یا تعیین تکلیف آن جهت اصلاح سازه معماری به منظور ایجاد جذابیت در فروش پس از تکمیل پروژه انجام شده است و پس از موافقت ایشان شرکت نسبت به انجام خدمات مشاوره ای جهت تغییر کاربری با هدف بهره برداری توسط کودکان و نوجوانان اقدام نموده و طرح پیشنهادی مورد پذیرش شریک واقع گردیده است لذا شرکت با توجه به طرح مذکور نسبت به تهیه نقشه های جدید با کانسبت کودک و نوجوان با انتخاب مشاور اقدام نمود ، شرکت جهت تکمیل کارهای باقیمانده با اخذ موافقت شریک با عقد قرارداد مشارکت به شماره ۹۸/۱۰۰/۱۰۰۰۶۱ در تاریخ ۹۸/۰۸/۱۲ و با انتخاب پیمانکار در زمینه تاسیسات الکتریکی و مکانیکی و انتخاب پیمانکار مربوط به تکمیل باقیمانده عملیات ساختمانی و خرید تجهیزات برقی و تاسیساتی و همچنین انتقال و نصب الباقی پله برقی ها فعالیت خود را شروع نموده و درحال حاضر با پیشرفت فیزیکی بیش از ۹۸.۵ درصد در حال تکمیل می باشد با راه اندازی واحد بهره برداری جهت فروش و اجاره و نگهداری تاسیسات در پروژه ، اقدام به اجاره طبقه همکف گردید و مقرر گردید با توجه به اینکه واحد تجاری بدون سقف کاذب و کف تمام شده تحویل می گردد از این بابت مال الاجاره ۴ ماه ابتدای قرارداد از مستاجرین اخذ نمی شودو همچنین اقلام تشکیل دهنده پروژه شهر جدید شهر کودک قاصدک بشرح ذیل می باشد:

یادداشت	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
زمین - پروانه - مجوزات و انشعابات	۶۱,۱۶۳,۱۸۰,۱۸۶	۶۰,۷۸۸,۴۳۵,۳۵۳
مواد و مصالح مصرفی	۴۳,۳۳۴,۳۳۷,۱۰۵	۱۸,۱۹۵,۳۰۰,۳۹۲
پیمانکاران	۸۲,۱۲۱,۶۴۳,۸۸۵	۵۸,۴۳۸,۰۰۸,۶۷۱
مشاوران و نظارت و تیم طراحی	۲۱,۷۷۷,۵۷۳,۹۳۷	۲۱,۷۶۱,۰۰۴,۸۷۶
ابزار و تجهیزات و ملزومات کارگاهی	۲,۸۳۴,۹۸۲,۴۴۲	۲,۰۴۶,۳۹۹,۲۰۱
هزینه شهرداری و عوارض	۱۲,۱۴۷,۸۰۹,۲۵۳	۱۲,۱۴۷,۸۰۹,۲۵۳
پرداخت قبوض (آب ، برق ، تلفن و...)	۹,۷۶۶,۱۹۰,۳۳۶	۹,۳۷۰,۶۴۵,۵۵۸
کارشناسی و ارزیابی	۹,۹۹۹,۱۲۶,۱۹۵	۹,۹۷۴,۱۲۶,۱۹۵
سربار و سایر موارد	۴۰,۱۶۲,۲۷۰,۰۶۷	۳۰,۵۸۶,۹۶۳,۹۸۱
	۲۸۲,۳۳۷,۵۱۲,۳۸۶	۲۳۳,۴۰۸,۵۹۳,۳۸۰

۱۵-۱-۱-۱- تهیه مواد و مصالح مصرفی کلا بعهده شرکت می باشد و قرارداد پیمانکاران عمدتاً بصورت دستمزدی می باشد.

۱۵-۱-۲- پروژه دامن افشار واقع در خیابان ولی عصر نرسیده به میرداماد خیابان دامن افشار با مساحت ۶۲۸/۱۲ مترمربع می باشد که در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۴ پس از گزارش کارشناس رسمی دادگستری و مصوب در سیدو سی و ششمین جلسه هیات مدیره در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۱ جهت احداث ساختمان با کاربری اداری خریداری گردید. پس از انتقال اسناد مالکیت و تحویل ملک از فروشنده ، شرکت نسبت به تشکیل پرونده در دفتر خدمات شهری جهت اخذ پروانه اقدام نموده است و به همین منظور از خدمات مهندسی مشاور عمران زاوه جهت تهیه نقشه های مرحله اول و دوم با عقد قرارداد و مطالعات در خصوص برآورد میدانی اقدام نموده است.

۱۵-۱-۳- پروژه تجاری - مسکونی کوهسنگی موسوم به پروژه K۲ واقع در خیابان کوهسنگی مشهد با متراژ ۳۰۲۱/۹۵ متر مربع که با قدرالسهم این شرکت و بیمه مرکزی از پروژه شمس مشهد به ترتیب ۲۹.۳۴٪ شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران ۲۱/۶۶٪ (طی مباحثه نامه مورخ ۱۳۹۴/۷/۸ به بیمه مرکزی منتقل شده) و شهرداری مشهد ۴۹٪ می باشد. پروژه شمس مشهد به دلایل نداشتن سند تجمعی ، پایان کار و صورت مجلس تفکیکی که در تمهد شهرداری مشهد (طرف مشارکت) بوده ، و با توجه وجود رکود سنگین در فروش واحدهای تجاری ، لذا فروش پروژه را تحت تاثیر قراردادها با توجه به تصمیم مجمع و هیات مدیره در جهت خارج شدن از پروژه با شهرداری مشهد تفاهم نامه ای به تاریخ ۹۸/۰۳/۲۸ بشماره ۳۴/۹۸/۱۲۲۵ مبنی بر جایگزینی یک ملک با کاربری مورد اشاره در یکی از مناطق مرغوب مشهد انجام شده است و در این راستا جهت تجدید ارزیابی و بهای ملک پیشنهادی شهرداری مشهد ، هیاتی از کارشناسان رسمی دادگستری طرفین و مرضی الطرفین در تاریخ های ۱۴۰۰/۰۲/۲۲ و ۱۳۹۹/۱۱/۲۶ انجام گرفت که این شرکت پس از اخذ موافقت بیمه مرکزی ، قدرالسهم بیمه مرکزی و توسعه عمران بیمه با زمین و پروانه ملک موسوم به K۲ واقع در خیابان کوهسنگی مشهد در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۷ در قالب قرارداد معاوضه شده است. در ابتدا قدرالسهم شرکت ۵۷/۵۳ درصدی و قدرالسهم بیمه مرکزی ۴۲/۴۷ درصدی برآورد و در حسابها انعکاس یافته شد با عنایت به واریزی بیمه مرکزی در پروژه مذکور نسبت قدرالسهم بیمه مرکزی و شرکت توسعه عمران بیمه به ترتیب ۷۲ درصد و ۲۸ درصد تغییر یافت و به میزان ۶۰۵۵۸۰ میلیون ریال پروژه در جریان ساخت کاهش و به حساب بیمه مرکزی تغییر یافت. موافقت اصولی پروانه از شهرداری در تاریخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۱ با ۵۹۹ درصد تراکم و ۷۰ درصد سطح اشغال و با ۴ طبقه زیر زمین با کاربری پارکینگ ، همکف و طبقه اول با کاربری تجاری و ۱۲ طبقه با کاربری مسکونی و مشاعات که مجموعاً ۱۸ طبقه به مساحت ۳۴۶۹۲ مترمربع اخذ گردید به همین منظور بعد از آگهی شرکت در مناقصه شرکت عمران زاوه جهت تهیه نقشه های مرحله اول و دوم انتخاب و عقد قرارداد منعقد گردید.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

بالادشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۴۰۱-۴-۱۵ سایر اطلاعات مربوط به پروژه در جریان ساخت به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱

۱۴۰۱/۰۳/۳۱

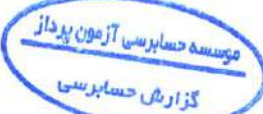
پروژه ۲۲ اجناری مسکونی	پروژه دامین افشار	پروژه شمس مشهد	پروژه جمهوری شهر کوردک قاصدک	پروژه ۲۲ اجناری مسکونی	پروژه دامین افشار	پروژه جمهوری شهر کوردک قاصدک	واحد اندازه گیری	شرح
۹۰ نوبت - ۲۰ سکتور	۸	۱۹	۱۵۹	۹۰ نوبت - ۲۰ سکتور	۸	۱۵۹		تمام واحدها
۳۴۶۹۲	۲۸۱۷۱۵		۴۴۸۳۳	۳۴۶۹۲	۳۳۸۱۴	۴۴۸۳۳	مترمربع	اعیان - کل
۹۷۱۳۷۶	۱۳۸۰		۹۶۶۶۷	۱۶۲۱۳	۱۰۴۶۵	۶۶۶۶۷	مترمربع	اعیان - سهم شرکت
۲۹۲۶۷۳	۶۲۸۱۲		۱۲۹۵۵۲	۲۰۳۱۹۵	۶۲۸۱۲	۱۲۹۵۵۲	مترمربع	عومه - کل
۸۱۹۴۸	۶۲۸۱۲		۲۱۵۹۸	۱۶۹۲	۶۲۸۱۲	۲۱۵۹۸	مترمربع	عومه - سهم شرکت
۱۴۰۳ تیر	۱۴۰۳ مهر		۱۴۰۰ آبان	۱۴۰۴ اسفند	۱۴۰۳ آذر	۱۴۰۱ مرداد		برآورد زمان تکمیل تاریخ
۳۱۰۶۵۸۸	۴۲۰۰۰۰		۸۵۶۲۰	۹۷۱۳۷	۴۴۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰		برآورد مخاطب تکمیل میلیون ریال
	در حال اخذ مجوز		۸۵٪	در حال اخذ مجوز	در حال اخذ مجوز	۹۸۵٪		درصد تکمیل

۱۵-۱-۵ موارد قابل ذکر در خصوص پروژه به شرح ذیل می باشد:

۱۵-۱-۵-۱ برآورد هزینه های آنی

پروژه جمهوری(شهر کوردک قاصدک) : با توجه به برآورد هزینه های آنی پروژه جمهوری مطابق گزارش کارشناس رسمی دادگستری به تاریخ ۹۸/۰۷/۲۳ مبلغ ۱۵۰۰۰۰ میلیون ریال ارزیابی گردید که با احتساب هزینه های مدیریتی مبلغ ۴۲۱۸۰۰ میلیون ریال با بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران در تاریخ ۹۸/۰۸/۱۲ قرارداد مشترک تکمیل و تبادل گردید و با توجه به توسلقات قیمت ارز در بازار و افزایش قیمتها در اقلام مصرفی و تاسیساتی و نازک کاری ، افزایش ۱۸ درصدی در بهای تمام شده متصور می باشد که اسناد و مدارک جهت بررسی به بیمه مرکزی ارسال شده است .

پروژه اداری دامین افشار : با توجه به درخواست نوع کاربری و تراکم برآورد شده در این پروژه که مساحت زیربنای احصائی بالغ بر ۳۳۸۱ متر مربع خواهد بود با لحاظ بهای زمین و برآورد هزینه ای ساخت ، بهای تمام شده پروژه بالغ بر ۴۴۰۰۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است که شرکت جهت تامین منابع مالی در نظر دارد پس از اخذ گواهی و پروانه ساخت از محل فروش پروژه قاصدک نسبت به شروع عملیات و در ادامه از محل پیش فروشها اقدام نماید.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

پروژه تجاری - مسکونی کوهسنگی موسوم به K۲: با توجه به موافقت اصولی صادر شده از طرف شهرداری و برآورد بعمل آمده توسط دفتر فنی و املاک شرکت هزینه‌های آبی پروژه پس از اخذ موافقت اصولی شامل طراحی و نظارت و ساخت بالغ بر ۲۴۶۹ میلیارد ریال می‌باشد و با توجه به سهم ۲۸ درصدی قدر السهم این شرکت منابع مورد نیاز سهم این شرکت بالغ بر ۹۷۱ میلیارد ریال خواهد بود که شرکت جهت تامین منابع مالی در نظر دارد پس از اخذ گواهی و پروانه ساخت از محل فروش پروژه قاصدک نسبت به شروع عملیات و در ادامه از محل پیش فروشها اقدام نماید.

۱۵-۱-۵-۲ - برآورد ارزش پروژه‌ها

پروژه شهر کودک قاصدک: مطابق برآوردهای بعمل آمده توسط کارشناسان شرکت و گزارش میبانی توسط واحد بهره برداری، ارزش پروژه شهر کودک قاصدک پس از انعام عملیات ساخت و قابل بهره برداری میباین هر متر مربع ۱۵۰۰ میلیون ریال برآورد شده است و با در نظر گرفتن متر از قابل فروش به مقدار ۴۰۰۰ متر مربع، ارزش کل پروژه بالغ بر ۶۰۰۰ میلیارد ریال که با در نظر گرفتن یک دانگ سهم این شرکت، ارزش برآوردی سهم این شرکت مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال میباشد.

پروژه اداری دامن افشار: مطابق برآورد های بعمل آمده توسط کارشناسان واحد املاک و طبق قیمتهای منطقه ای از طریق اخذ گزارش میبانی در حال حاضر میباین فروش هر متر مربع واحد اداری در محدوده پروژه بالغ بر ۱۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد و با در نظر گرفتن ۱۰۴۶۵ متر مربع مساحت قابل فروش، ارزش پروژه بالغ بر ۱۰۴۶ میلیارد ریال خواهد بود.

پروژه تجاری - مسکونی کوهسنگی موسوم به K۲: مطابق برآوردهای بعمل آمده توسط کارشناسان شرکت و گزارش میبانی توسط واحد املاک، ارزش هر متر مربع در بخش تجاری بالغ بر ۸۰۰ میلیون ریال و بهای فروش هر متر مربع مسکونی بطور میباین بالغ بر ۵۰۰ میلیون ریال می‌باشد و با توجه به سطح قابل فروش، ارزش کل پروژه بالغ بر ۹۰۷۳ میلیارد ریال برآورد شده است که با در نظر گرفتن ۲۸ درصدی سهم این شرکت ارزش پروژه مبلغ بالغ بر ۲۵۴۰ میلیارد ریال می‌باشد.

۱۵-۱-۵-۳ - پوشش بیمه ای پروژه‌ها

پروژه شهر کودک قاصدک توسط بیمه ایران در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ طی شماره بیمه ۱۴۰۰/۲۸۸۸/۳۱۰۳۳۲/۱۱۳۴ بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان به مدت ۲ ماه و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۸ طی بیمه نامه شماره ۱۴۰۰/۳۳۲/۳۳۳۲/۳۳۳۲/۱۱۳۴ آتش سوزی - زلزله - آتشفشان - انفجار و صاعقه به مدت یکسال و به ارزش ۲۰۱۰۰ میلیارد ریال بیمه می‌باشد، پروژه K۲ مشهد توسط بیمه دانا در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۴ طی شماره بیمه ۵۱۰۳۹۱۱۲/۱۴۰۱/۰۳ و شماره بیمه ۵۱۰۹۱۹۱۲/۱۴۰۱/۰۳ بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان از پوشش بیمه ای کافی برخوردار میباشد.

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۶- سرمایه گذاری های کوتاه مدت

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶-۱
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی

۱۶-۱- سپرده سرمایه گذاری یکساله بانک پاسارگاد با نرخ سود ۱۸ درصد، در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۶ افتتاح گردیده است که سود آن و سود حاصل از سپرده های سرمایه گذاری بانکی در سرفصل درآمدهای غیرعملیاتی در یادداشت ۹ درج شده است.

۱۷- موجودی نقد

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۴۶,۶۵۲,۷۶۹,۸۱۷	۱۲۳,۵۶۵,۷۲۷,۳۶۸	۱۷-۱
۴۶,۶۵۲,۷۶۹,۸۱۷	۱۲۳,۵۶۵,۷۲۷,۳۶۸	

موجودی نزد بانک ها

۱۷-۱- موجودی بانک ها به شرح ذیل می باشد

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۴۵,۲۲۹,۱۵۸,۳۲۸	۱۲۲,۶۱۰,۸۳۳,۴۶۹	بانک پاسارگاد - سپرده - شعبه خیابان نفت
۳۷۳,۳۰۹,۰۹۸	۲۵۱,۰۲۴,۵۲۲	بانک ملی - جاری - میرداماد
۴۱۱,۳۷۸,۳۷۰	-	مسکن - سپرده - شعبه تجریش
۱,۴۷۷,۹۴۰	۱,۱۲۷,۹۴۰	بانک تجارت - جاری - شعبه ناهید
۴,۴۷۸,۴۲۷	-	بانک تجارت - جاری - شعبه نو بنیاد
۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	بانک پاسارگاد - جاری - شعبه خیابان نفت
۴۲,۳۵۰,۰۱۴	۵۱,۶۰۰,۳۰۳	بانک تجارت - سپرده - شعبه ناهید
۷۲۲,۵۴۹	-	بانک شهر - سپرده - شعبه میرداماد
۵۸۴,۸۹۵,۰۹۱	۶۴۶,۱۴۱,۱۳۴	بانک ملی - سپرده - شعبه میرداماد
۴۶,۶۵۲,۷۶۹,۸۱۷	۱۲۳,۵۶۵,۷۲۷,۳۶۸	

۱۷-۲- حساب های بانکی نزد بانک مسکن شعبه تجریش، بانک تجارت شعبه نو بنیاد و بانک شهر شعبه میرداماد در طی سال مالی جاری بسته شده است. لازم به ذکر است سود سپرده تعلق گرفته به حسابهای سپرده شرکت در یادداشت توضیحی ۹ درج گردیده است.

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۱۸- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ مبلغ ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال، شامل ۵۰۰ میلیون سهم یک هزار ریالی با نام تماما پرداخت شده می‌باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱		۱۴۰۱/۰۳/۳۱		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۴۴,۶۸	۲۲۳,۴۰۰,۰۰۰	۴۴,۶۸	۲۲۳,۴۰۰,۰۰۰	بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران
۲۲,۶۷	۱۱۳,۳۵۰,۰۰۰	۲۲,۶۷	۱۱۳,۳۵۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام)
۱۰,۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران (سهامی خاص)
۸,۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت بیمه آسیا (سهامی عام)
۸,۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	صندوق تامین خسارت های بدنی
۵,۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	شرکت سهامی بیمه ایران
۱,۶۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	شرکت بیمه دانا (سهامی عام)
۰,۰۵	۲۵۰,۰۰۰	۰,۰۵	۲۵۰,۰۰۰	شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان
۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

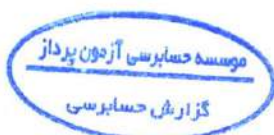
۱۸-۱ با توجه به پروژه های آتی در دست اجرای شرکت و در جهت تامین منابع مالی مورد نیاز، شرکت پیشنهاد افزایش سرمایه را در دستور کار خود قرارداد که مجمع عمومی فوق العاده به همین منظور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۶ برگزار و مصوب گردید از محل مطالبات سهامداران و آورده نقدی آنها سرمایه شرکت در مرحله اول تا مبلغ ۳,۰۰۰ میلیارد ریال افزایش یابد.

۱۹- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۳ اساسنامه، مبلغ ۴۷,۷۸۵,۶۴۰,۳۵۰ ریال از محل سود قابل تخصیص به اندوخته قانونی در سنوات قبل و سال مالی جاری منتقل شده است و به موجب مفاد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

۲۰- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	مانده در ابتدای سال
۷,۸۵۷,۰۶۴,۴۰۹	۱۱,۹۷۵,۵۹۰,۸۹۵	پرداخت شده طی سال
(۲,۲۱۷,۸۵۹,۶۶۷)	(۱,۲۵۴,۴۲۵,۱۴۰)	ذخیره تأمین شده
۶,۳۳۹,۲۰۴,۷۴۲	۱۲,۷۲۱,۱۶۵,۷۵۵	مانده در پایان سال
۱۱,۹۷۵,۵۹۰,۸۹۵	۲۳,۲۷۱,۲۱۶,۶۳۱	



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۲۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت	تجاری:
ریال	ریال		
۵۱۶,۱۸۵,۴۴۸,۰۷۵	۱۲۳,۰۴۳,۳۲۴,۳۲۵	۲۱-۱	اشخاص وابسته
۱۷۸,۲۱۵,۴۴۴,۱۵۶	۱۲۹,۹۹۹,۷۷۵,۵۷۰	۲۱-۲	سایر اشخاص
۲,۳۷۶,۴۶۵,۰۰۰	۱۱۰,۱۹,۱۵۸,۲۴۸	۲۱-۳	اسناد پرداختنی
۳۱,۵۳۶,۱۰۲,۵۰۹	۴۰,۵۲۸,۶۸۸,۰۲۴	۲۱-۴	سایر پرداختنی ها
۷۲۸,۳۱۳,۴۹۹,۷۴۰	۳۰۴,۵۹۰,۹۴۶,۱۶۷		
			سایر پرداختنی ها :
۳,۲۹۲,۲۴۸,۹۹۰	۸,۸۱۰,۶۸۱,۷۱۹	۲۱-۵	سایر پرداختنی ها
۷۳۱,۶۰۵,۷۴۸,۷۳۰	۳۱۳,۴۰۱,۶۲۷,۸۸۶		

۲۱-۱- مانده حساب اشخاص وابسته بشرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت	
ریال	ریال		
۵۰۲,۳۵۲,۷۱۲,۱۴۲	۱۱۹,۸۴۳,۳۲۴,۳۲۵	۲۱-۱-۱	بیمه مرکزی ایران
۱۰,۳۳۴,۹۵۸,۱۵۵	.		شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه
۳,۲۷۷,۷۷۷,۷۷۸	۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱-۱-۲	صندوق تامین خسارتهای بدنی
۲۰,۰۰۰,۰۰۰	.		شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان
۵۱۶,۱۸۵,۴۴۸,۰۷۵	۱۲۳,۰۴۳,۳۲۴,۳۲۵		

۲۱-۱-۱- گردش حساب بیمه مرکزی ایران به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت	
ریال	ریال		
۷۴۸,۵۴۷,۸۲۱,۴۱۰	۷۳۴,۷۵۸,۶۹۱,۵۵۶	۲۱-۱-۱	بابت حساب پرداختنی تجاری شرکت به گروه
(۳۴۶,۱۹۵,۱۰۹,۲۶۸)	(۶۱۴,۹۱۵,۳۶۷,۳۳۱)	۲۱-۱-۲	بابت حساب دریافتنی تجاری شرکت از گروه
۵۰۲,۳۵۲,۷۱۲,۱۴۲	۱۱۹,۸۴۳,۳۲۴,۳۲۵		

۲۱-۱-۱-۱- مانده حساب فوق مربوط به وجوه علی الحساب دریافتی از محل قراردادهای مشارکت با بیمه مرکزی جهت تکمیل پروژه شهر کودک قاصدک و قدرالسهم از اخذ موافقت اصولی و انتقال

سند مالکیت پروژه کوهسنگی می باشد. قدرالسهم هزینه های تکمیل پروژه های فوق که در حسابهای دریافتنی گروه نگهداری می شود با این حساب تهاثر شده است.

۲۱-۱-۱-۲- مانده حساب مذکور بابت ثبت هزینه های پروژه های مشارکتی با بیمه مرکزی می باشد که از محل علی الحساب های دریافتی از بیمه مرکزی تهاثر گردیده است و تسویه حساب نهایی هزینه های تکمیل پروژه، پس از تایید کارشناس رسمی دادگستری منتخب بیمه مرکزی خواهد بود.

۲۱-۱-۲- مانده حساب فوق بابت سود سهام پرداختنی سنوات قبل می باشد که به مطالبات شرکت مزبور منظور گردیده از این محل در افزایش سرمایه شرکت خواهد نمود.

۲۱-۲- سایر اشخاص بشرح ذیل می باشد:

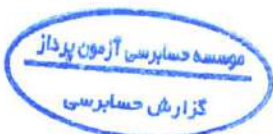
۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت	
ریال	ریال		
۱۵۵,۴۵۵,۱۰۲,۴۵۹	۱۱۵,۰۱۸,۷۲۸,۰۷۶	۲۱-۲-۱	شهرداری مشهد
۸,۳۰۵,۰۳۲,۸۶۹	۸,۱۰۷,۰۵۷,۰۶۳	۲۱-۲-۲	آقای سید کاظم مفیدی
.	۲,۰۲۸,۲۰۲,۴۶۲	۲۱-۲-۳	گروه تاسیساتی دادرس
۶۰۱,۶۲۸,۱۴۰	۶۰۱,۶۲۸,۱۴۰	۲۱-۲-۴	شرکت طراحی و مهندسی آریا الکترونیک فرهمند
.	۹۴۸,۰۰۲,۳۷۴		شرکت مهندسی طراحان هورمان بنا
.	۴۱۷,۵۳۳,۲۱۴		شرکت مهندسی مشاور همکاران
۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.		علیرضا صالحی
۳,۸۵۳,۷۲۰,۶۸۸	۲,۸۷۸,۶۲۴,۲۴۱		سایر
۱۷۸,۲۱۵,۴۴۴,۱۵۶	۱۲۹,۹۹۹,۷۷۵,۵۷۰		

۲۱-۲-۱- مانده بدهی به شهرداری مشهد عمدتاً بابت مابه التفاوت سهم قابل پرداخت به شهرداری مشهد از بابت معاوضه دو پروژه شمس مشهد با پروژه کوهسنگی بوده است که در زمان انتقال سند مالکیت رسمی قابل پرداخت خواهد بود.

۲۱-۲-۲- بابت تمه بدهی خرید سهام شرکت آسمانه دریای خزر در سنوات قبل می باشد که با توجه به شرایط مندرج در یادداشت ۱-۱-۱۲ در حال مذاکره جهت تعیین تکلیف بدهی می باشد.

۲۱-۲-۳- مبلغ مذکور بابت صورت وضعیت شماره ۲۱ و تعدیل شماره ۱۵ قرارداد انجام عملیات تکمیل و اجرایی تاسیسات مکانیکی، برقی و آتش نشانی می باشد.

۲۱-۲-۴- مانده بدهی بابت خرید سولنج شبکه سبسکو که در سال مالی بعد تسویه شده است.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۲۱-۳- اسناد پرداختنی بشرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
	۸,۱۹۰,۱۵۸,۲۴۸	شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران- تسویه مطالبات سود سهام (تاریخ سررسید ۱۴۰۱/۰۳/۳۰)
	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	گروه مهندسان طرح و نقش آرم - پرداختی شیشه های ویتترین پروژه قاصدک(تاریخ سررسید ۱۴۰۱/۰۳/۳۰)
	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	خرید نمکت طرح زرافه بابت پروژه قاصدک
	۱۲۹,۰۰۰,۰۰۰	کلرمان رهنما خرید انواع بلوک
۱,۳۳۷,۰۶۵,۰۰۰		آقای حبیب اله رحیمی - خریدکابین های آسانسور
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰		آقای غلامرضا جهان - کارشناسی پروژه شمس مشهد
۴۳۶,۱۴۰,۰۰۰		آقای ابروایی - خدمات مشاوره پروژه شهر کودک قاصدک
۱۰۳,۲۶۰,۰۰۰		آقای نوروزعلی اسماعیلی - خرید انواع ورق
۲,۳۷۶,۴۶۵,۰۰۰	۱۱,۰۱۹,۱۵۸,۲۴۸	

۲۱-۳-۱- تمامی اسناد پرداختنی در تاریخ تهیه صورت های مالی تسویه شده است.

۲۱-۴- سایر پرداختنی ها بشرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱۹,۵۵۰,۶۱۵,۹۱۳	۱۰,۸۶۹,۹۶۷,۸۴۹	۲۱-۴-۱ ذخیره هزینه تعلق گرفته و پرداخت نشده
۴,۲۴۸,۴۸۶,۴۶۹	۹,۷۸۴,۷۶۶,۶۱۸	حق بیمه های پرداختنی پیمانکاران و مشاوران
۶,۷۲۴,۳۳۵,۰۹۹	۱۸,۱۰۸,۴۲۰,۶۹۹	سپرده حسن انجام کار
۱۰,۱۲,۶۶۵,۰۲۸	۱,۷۶۵,۵۳۳,۸۵۸	سایر سپرده های پرداختنی
۳۱,۵۳۶,۱۰۲,۵۰۹	۴۰,۵۲۸,۶۸۸,۰۲۴	

۲۱-۴-۱- ذخیره هزینه تعلق گرفته و پرداخت نشده به شرح ذیل می باشد

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۷,۵۳۵,۱۴۸,۴۸۷	۹۱۸,۵۲۵,۰۸۸	۲۱-۴-۱-۱ ذخیره بیمه تامین اجتماعی
۷,۴۸۸,۸۸۱,۱۷۸	۲,۴۷۴,۳۹۸,۸۹۶	۲۱-۴-۱-۲ ذخیره هزینه پروژه
۷۵۹,۷۳۰,۰۰۰	۱,۲۸۶,۲۰۰,۰۰۰	حسابرسی
۲,۹۵۶,۸۵۶,۲۴۸	۵,۱۰۲,۰۶۶,۰۸۷	ذخیره عیدی و مرخصی
۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۸۷,۷۷۷,۷۷۸	سایر
۱۹,۵۵۰,۶۱۵,۹۱۳	۱۰,۸۶۹,۹۶۷,۸۴۹	

۲۱-۴-۱-۱- ذخیره بیمه مزبور در حسابها بابت اخذ ابلایجه سازمان تامین اجتماعی در خصوص رسیدگی حسابرسی و بازرسی بیمه تامین اجتماعی مربوط به سنوات ۱۳۹۴الی ۱۳۹۷ میباشد که در حسابها منظور و بانوجه به صدور برگ قطعی ، شرکت اقدام به تسطیع نمود که تا پایان سال مالی منتهی ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ اقساط مربوطه تسویه شده است.

۲۱-۴-۱-۲- کاهش مانده مذکور که از حساب ذخیره کسر گردیده مربوط به هزینه های تألیفیه آسانسور و آتش نشانی پروژه شمس مشهد می باشد.

۲۱-۵- سایر پرداختنی ها بشرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۲,۱۹۰,۳۶۱,۹۲۹	۱,۸۹۲,۵۴۴,۶۲۱	۲۱-۵-۱ مالیات های تکلیفی
۱,۱۰۱,۸۸۷,۰۶۱	۱,۷۶۸,۱۳۷,۰۹۸	بیمه تامین اجتماعی کارکنان
	۵,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	سپرده (ودیعه اجاره)
۳,۲۹۲,۲۴۸,۹۹۰	۸,۸۱۰,۶۸۱,۷۱۹	

۲۱-۵-۱- مانده حساب تا تاریخ تهیه صورت مالی درخصوص ودیعه اجاره ۱۰ باب واحد تجاری از واحدهای طبقه همکف مجتمع شهر کودک قاصدک که به دلیل آماده نبودن سقف کاذب ، تاریخ پرداخت اجاره از تیرماه ۱۴۰۱ می باشد.

۲۲- سود سهام پرداختنی

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
	۵,۶۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۲-۱ سود سهام پرداختنی

۲۳-۱ بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۷ سود سهام عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱ به مبلغ ۷۰,۰۰۰ میلیون ریال به سهامداران تخصیص و به حساب آنها منظور و پرداخت شده است بخش پرداخت نشده بشرح ذیل می باشد:

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	سهامداران
ریال	ریال	
	۵۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	صندوق تامین خسارتهای بدنی
	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	بازرگانی صبا بیمه ایرانیان
	۵,۶۳۵,۰۰۰,۰۰۰	

گزارش حسابرسی
گزارش حسابرسی

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

۲۴- نقد حاصل (مصرف شده) از عملیات

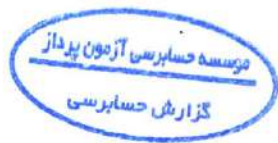
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	سود خالص
۵۷۰,۱۴۹,۰۳۹,۰۹۱	۱۳,۸۵۰,۱۲۱,۷۳۰	تعدیلات:
		هزینه مالیات بر درآمد
۱۳,۴۶۰,۴۳۸,۴۰۴	-	سود ناشی از فروش دارایی های ثابت
(۳۳۱,۸۰۶,۸۶۸)	-	سود سپرده بانکی
(۲۲,۳۹۴,۲۶۹,۱۹۷)	(۱۵,۲۴۲,۶۵۹,۲۹۳)	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمات کارکنان
۴,۱۱۸,۵۲۶,۴۸۶	۱۱,۲۹۵,۶۲۵,۷۳۶	استهلاک دارایی های غیر جاری
۱,۳۷۶,۹۹۶,۰۹۰	۱,۵۳۲,۹۳۴,۰۲۱	جمع تعدیلات
(۳,۶۷۰,۱۱۵,۰۸۵)	(۲,۴۱۴,۰۹۹,۵۳۶)	تغییرات در سرمایه در گردش:
		کاهش (افزایش) دریافتنی های عملیاتی
(۱۴۹,۷۰۸,۸۶۵,۴۵۹)	(۶,۳۰۰,۶۲۳,۸۵۵)	کاهش (افزایش) موجودی املاک
(۱,۴۹۰,۴۱۴,۴۳۰,۵۶۶)	۵۷۱,۰۵۱,۸۵۳,۹۲۱	کاهش (افزایش) پیش پرداخت های عملیاتی
(۱۶,۳۰۶,۵۵۵,۰۶۹)	۱۸,۳۴۴,۵۰۶,۸۴۲	افزایش (کاهش) پرداختنی های عملیاتی
۸۱۱,۷۸۸,۲۴۱,۷۴۸	(۴۴۹,۴۸۰,۰۲۰,۸۴۴)	جمع تغییرات در سرمایه در گردش
(۸۴۴,۶۴۱,۶۰۹,۳۴۶)	۱۳۳,۶۱۵,۷۱۶,۰۶۴	نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات
(۳۷۸,۱۶۲,۶۸۵,۳۴۰)	۱۴۵,۰۵۱,۷۳۸,۲۵۸	

۲۵- معاملات غیر نقدی

معاملات غیر نقدی عمده طی سال بشرح زیر است

۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	یادداشت	
ریال	ریال		افزایش سرمایه گذاری بلند مدت
۳۴,۰۷۱,۷۹۷	-	۲۵-۱	
۳۴,۰۷۱,۷۹۷	-		

۲۵-۱- معاملات غیر نقدی بابت حق تقدم و افزایش تعداد سهام شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه در سال ۱۴۰۰ می باشد.



شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۱

۲۶- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۶-۱- 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 بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از تصمیمات هیات مدیره و صاحبان سهام شرکت نیست.

۲۶-۲- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال مالی بشرح زیر است

	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
جمع بدهی	۳۵۹,۸۸۹,۲۱۸,۸۵۱	۷۶۱,۱۶۲,۷۱۳,۹۵۹
موجودی نقد	(۱۲۳,۵۶۵,۷۲۷,۳۶۸)	(۴۶,۶۵۲,۷۶۹,۸۱۷)
خالص بدهی	۲۳۶,۳۲۳,۴۹۱,۴۸۳	۷۱۴,۵۰۹,۹۴۴,۱۴۲
حقوق مالکانه	۱,۱۹۵,۰۲۵,۹۴۵,۹۸۲	۱,۲۵۱,۱۷۵,۸۲۴,۲۵۲
نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه(درصد)	۱۹.۷۸٪	۵۷.۱۱٪

اهداف مدیریت ریسک مالی

۲۶-۳- ریسک بازار

شرکت در معرض ریسک های قیمت بازار لوازم و مصالح مصرفی جهت تکمیل پروژه شهر کودک قاصدک ناشی از نوسان شدید قیمت ارز و تورم در بازار مصالح و تجهیزات تکمیلی قرار دارد.

۲۶-۴- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و سرمایه گذاری در بانک و همچنین برنامه خرید ملک که قابلیت ساخت و ساز و توجیه اقتصادی را داشته باشد در دستور کار قرار داده است.

سال ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	عندالمطالبه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	جمع
پرداختنی های تجاری	۱۱,۰۱۹,۱۵۸,۲۴۸	۰	۲۲۷,۷۰۹,۱۷۱,۳۷۸	۲۳۸,۷۲۸,۳۲۹,۶۲۶
سایر پرداختنی ها	۰	۱۰,۰۴۹,۹۴۷,۸۰۶	۹۳,۵۲۹,۵۶۷,۰۸۵	۱۰۳,۵۷۹,۵۱۴,۸۹۱
مالیات پرداختنی	۰	۰	۱۷,۵۸۱,۳۷۴,۳۳۴	۱۷,۵۸۱,۳۷۴,۳۳۴
	۱۱,۰۱۹,۱۵۸,۲۴۸	۱۰,۰۴۹,۹۴۷,۸۰۶	۳۳۸,۸۲۰,۱۱۲,۷۹۷	۳۵۹,۸۸۹,۲۱۸,۸۵۱

۲۶-۵- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. 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 شرکتهایی 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 میکند. 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 محدودیتهای طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تایید میشود، کنترل میشود. دریافتی های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حسابهای دریافتی انجام میشود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسکهای اعتباری مرتبط با دریافتی های مالی خود نمیگیرد.

شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۱

۲۷- معاملات با اشخاص وابسته

۲۷-۱ معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی :

مبالغ به ریال

شرح	نام اشخاص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	سهم از هزینه های پروژه جمهوری	پرداخت بابت سهم از پروژه جمهوری	خرید خدمات	فروش خدمات	تضمین اعطایی
شرکتهای اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه	عضو هیئت مدیره مشترک	✓					
	بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۳۳۲,۲۴۶,۶۱۵,۶۹۲	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۲۲,۳۲۲,۶۸۹,۷۲۵	۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سهلدار	شرکت خدمات مهندسی مشاور ایران	عضو هیئت مدیره مشترک	✓					
شرکت وابسته	شرکت آسمانه دریای خزر	عضو هیئت مدیره مشترک	✓					
	شرکت شاعور کیمیا شاعورد	عضو هیئت مدیره مشترک	✓			۱۲۹,۰۰۰,۰۰۰		

۲۷-۱-۱ معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است

۲۷-۲ مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

مبالغ به ریال

شرح	نام اشخاص وابسته	دریافتی های تجاری	پرداختی های تجاری	۱۴۰۱/۰۳/۳۱		۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
				طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکتهای اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه	-	-	-	-	-	-
	بیمه مرکزی	۶۱۴,۹۱۵,۳۶۷,۱۳۱	۷۳۴,۷۵۸,۶۹۱,۵۵۶	-	۱۱۹,۸۲۳,۳۲۲,۲۲۵	-	-
	شرکت مهندسی مشاور ایران	-	-	-	-	-	-
شرکت وابسته	شرکت شاعور کیمیا شاعورد	۳,۳۱۵,۴۵۱,۱۰۰	-	۳,۳۱۵,۴۵۱,۱۰۰	-	-	-

۲۸- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

۲۸-۱ بدهی های احتمالی شامل موارد زیر می باشد:

مخارج تکمیل پروژه های در دست اجرای شرکت به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱۵ ناشی از قراردادهای منعقد و معوب در تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد.

۲۸-۲ تعهدات تضمینی :

۲۸-۲-۱ تعهدات تضمینی موضوع مفاد ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت شامل ، چک های تضمین قرارداد مشارکت پروژه جمهوری بابت انجام تعهدات قرارداد فی مابین تا پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ به شرح ذیل می باشد.

یادداشت	۱۴۰۱/۰۳/۳۱		۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
	ریال	ریال	ریال	ریال
۲۸-۲-۱	بیمه مرکزی ج.ا.ا	۹۳۳,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۳۴,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	
		۹۳۳,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۳۴,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	

۲۸-۳ وضعیت مالیات بر ارزش افزوده :

مالیات بر ارزش افزوده تا پایان سال مالی منتهی به (۱۳۹۶/۰۳/۳۱) قطعی و تسویه گردیده است و برای دوره های مالی بعد از آن رسیدگی انجام نگردیده است همچنین شرکت مالیات بر ارزش افزوده پرداختی بابت پروژه جمهوری به مبلغ ۲۱ میلیارد ریال بابت سنوات ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۹ مندرج در یادداشت توضیحی شماره ۴-۱۳ صورت مالی را شناسایی و در حسابهای دریافتی منظور نموده است که در زمان رسیدگی بعدی و تعیین تکلیف خواهد شد. و همچنین مبلغ ۳,۰۹۱ میلیون ریال بابت درآمد حاصل از صورت حساب بهره برداری و اخذ موافقت اصولی بیمه مرکزی از مانده مذکور کسر گردیده است.

۲۸-۴ وضعیت بیمه تامین اجتماعی :

دفاتر شرکت توسعه عمران بیمه (سهامی خاص) تا پایان سال مالی منتهی به (۱۳۹۸/۰۳/۳۱) مورد رسیدگی بیمه قرار گرفته است که منجر به صدور برگ قطعی برای سال مالی ۱۳۹۴ (به صورت انباشته) ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ گردیده است. کلیه بدهی تا پایان سال مالی ۱۳۹۸ پرداخت و تسویه گردیده است. در خصوص سال های مالی ۱۳۹۹، ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ توسط سازمان تامین اجتماعی مورد رسیدگی قرار نگرفته است.

۲۸-۵ وضعیت مالیات عملکرد شرکت در یادداشت ۲۳ افشا شده است.

۲۸-۶ وضعیت مالیات حقوق شرکت تا سال ۱۳۹۸ به مبلغ ۷۷,۲۱۶,۰۰۰ ریال مطابق برگ قطعی شماره ۹۶۳-۷۴۶۰۰۹۶۳ پرداخت و تسویه شده است. سال ۱۳۹۹ برگ تشخیص به مبلغ ۲۹۷ میلیون ریال صادر و شرکت اعتراض نموده و همچنین سنوات بعدی تاکنون رسیدگی نشده است.

۲۸-۷ وضعیت مالیات تکلیفی شرکت تا سال ۱۳۹۸ به مبلغ ۸,۲۳۸,۰۰۰ ریال مطابق برگ قطعی شماره ۹۸۲-۷۴۶۰۰۹۸۲ پرداخت و تسویه شده است. سنوات آتی تاکنون رسیدگی نشده است.

۲۹- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی:

بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تایید صورت های مالی ، رویداد با اهمیت و قابل ملاحظه ای که بر صورتهای مالی اثر با اهمیتی داشته یا افشاء آن ضروری باشد ، اتفاق نیفتاده است.

۳۰- سود سهام پیشنهادی:

هیات مدیره تقسیم سود را مطابق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت معادل ده درصد از سود ویژه سالانه پیشنهاد می نماید.

