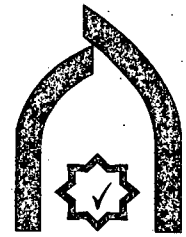


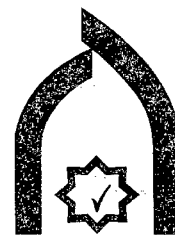
شماره : ۲۶۱۲ - ۱۴۰۳/۵
تاریخ : ۲۸، ۱۲، ۱۴۰۳
پیوست :

بسمه تعالی
استاد البرزانه



مؤسسه حسابرسی مفید راهبر
عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
متمدن سازمان بورس و اوراق بهادار

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به انضمام صورتهای مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

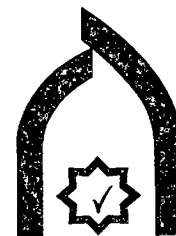


مؤسسه حسابرسی مفید راهبر
عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
معمد ساربان بورس و اوراق بهادار

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱ الی ۶	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی صورت های مالی :
۲	صورت سود و زیان
۳	صورت وضعیت مالی
۴	صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	صورت جریان های نقدی
۶ الی ۶۲	یادداشت های توضیحی صورت های مالی
پیوست	گزارش تفسیری مدیریت



مؤسسه حسابرسی مفید راهبر
عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
متمدن سازمان بورس و اوراق بهادار

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

گزارش حسابرسی صورت های مالی اظهاری نظر

۱- صورت های مالی شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان ، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۳۸ ، توسط این موسسه ، حسابرسی شده است .
به نظر این موسسه ، صورت های مالی یادشده ، وضعیت مالی شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و عملکرد مالی و جریان های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور ، از تمام جنبه های بااهمیت ، طبق استانداردهای حسابداری ، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهار نظر

۲- حسابرسی این موسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است . مسئولیت های موسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است . این موسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی ، مستقل از شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام) است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است . این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر ، کافی و مناسب است .

مسائل عمده حسابرسی

۳- منظور از مسائل عمده حسابرسی ، مسائلی است که به قضاوت حرفه ای حسابرس ، در حسابرسی صورت های مالی دوره جاری ، دارای بیشترین اهمیت بوده اند . این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت های مالی به عنوان یک مجموعه واحد و به منظور اظهار نظر نسبت به صورت های مالی ، مورد توجه قرار گرفته اند و اظهار نظر جداگانه ای نسبت به این مسائل ارائه نمی شود . در این خصوص موضوع قابل گزارشی وجود نداشته است.

تاکید بر مطلب خاص

۴- ابهام نسبت به پیامدهای آتی دعاوی حقوقی

به شرح یادداشت های توضیحی ۱-۱-۱۸ ، ۵-۱-۱۸ ، ۲-۳-۱۸ ، ۳-۴-۲۱ ، ۳-۱-۱۸ و ۳-۳۰ صورت های مالی ، توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به دعاوی حقوقی در جریان در خصوص فسخ قراردادهای فروش ملک ونک و قدرالسهم پروژه موج ، مطالبه مخارج تکمیل انجام شده توسط شرکت در پروژه البرز که در تعهد شریک سازنده بوده و ابطال مبیعه نامه های فروش ۴ واحد اداری متعلق به شرکت در پروژه البرز به سایر اشخاص از سوی شریک و مطالبه ثمن معامله فروش پروژه پیامبران به شریک پروژه ، جلب می نماید . مفاد این بند ، تاثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است .

۵- املاک دارای متصرف و ابهام نسبت به اراضی واگذاری به شهرداری اسلامشهر به شرح یادداشت توضیحی ۲-۱۵ صورت های مالی، مبلغ ۴۹۶ میلیارد ریال از زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک، که در سنوات قبل از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی خریداری شده، دارای معارض و متصرف بوده و ساخت و بهره برداری از آن ها تاکنون میسر نگردیده است. در این خصوص، طبق مبایعه نامه، رفع معارض و موانع ساخت یا فروش اراضی به عهده سازمان اموال و املاک بوده و در صورت عدم امکان بهره برداری، املاک به بهای کارشناسی به سازمان مذکور واگذار خواهد شد. همچنین به شرح یادداشت های توضیحی ۴-۲۰ و ۴-۳۰ صورت های مالی، توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به ابهامات و اختلافات واگذاری اراضی اسلامشهر به شهرداری و در ید نیروی انتظامی قرار گرفتن بخشی از آن، جلب می نماید، مفاد این بند، تاثیری بر اظهارنظر این موسسه نداشته است.

سایر اطلاعات

۶- مسئولیت سایر اطلاعات با هیئت مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. اظهار نظر این موسسه نسبت به صورت های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این موسسه نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی کند. مسئولیت این موسسه، مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت های بااهمیت بین سایر اطلاعات و صورت های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی و یا مواردی است که به نظر می رسد تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این موسسه، براساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند. در این خصوص، مطلب قابل گزارشی وجود ندارد.

مسئولیت های هیئت مدیره در قبال صورت های مالی

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

مسئولیت های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت های مالی

۸- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی بااهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

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

❖ خطرهای تحریف بااهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روشهای حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.

❖ از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی شرکت، شناخت کافی کسب می‌شود.

● مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.

● بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط شرکت و وجود یا نبود ابهامی بااهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی بااهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورتهای مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود شرکت، از ادامه فعالیت بازماند.

● کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورتهای مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورتهای مالی، به گونه‌ای در صورتهای مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

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

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

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

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

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر وظایف بازرس قانونی

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

۹-۱- مفاد ماده ۸۹ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۵۰ اساسنامه ، مبنی بر تشکیل مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام ظرف مدت ۴ ماه پس از انقضای سال مالی جهت تصویب صورت های مالی .

۹-۲- پیگیری های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۹ صاحبان سهام ، در خصوص موارد مندرج در بندهای ۴ ، ۵ و ۱۴ این گزارش ، وصول اصل و جرایم تأخیر مطالبات و ایفای کامل تعهدات خریداران ملک ونک و وصول یا تعیین تکلیف مطالبات راکد و سنواتی ، به نتیجه نهایی نرسیده است.

۱۰- به شرح یادداشت توضیحی ۳-۲۱ صورت های مالی ، پروژه در جریان ساخت شاهین شمالی به مبلغ ۱۵۴۹ میلیارد ریال به دلیل تأخیر در اخذ پروانه طی سنوات اخیر راکد بوده و پیشرفت فیزیکی ۲ پروژه مشارکتی (اولیایی بابلسر و پیوند ستاک جمعاً به مبلغ ۲۶۹ میلیارد ریال) نسبت به برنامه زمان بندی مصوب تأخیر داشته است . همچنین پروانه ساختمانی پروژه پیوند ستاک منقضی شده و تاکنون تمدید نگردیده است .

۱۱- سند مالکیت زمین چشمه به مبلغ ۱۴۸۶ میلیارد ریال به نام شرکت نبوده و اقدامات شرکت جهت اخذ پروانه املاک شیخ بهایی (علیرغم صلح ملک دلیری با شهرداری منطقه ۳ ، موضوع یادداشت توضیحی ۴-۶-۲۱ صورت های مالی) ، ولنجک ۲۴ و پونک (منعکس در یادداشت های توضیحی ۱-۱۵ و ۶-۲۱ صورت های مالی) به نتیجه نهایی نرسیده است.

۱۲- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳۵ صورت های مالی ، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره به اطلاع این موسسه رسیده ، مورد بررسی قرار گرفته است . در مورد معاملات مذکور ، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری (به استثنای معاملات ردیف های ۲ و ۳ یادداشت توضیحی مذکور که به دلیل ترکیب اعضای حقوقی مشترک هیئت مدیره ، عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری میسر نگردیده) ، رعایت شده است . مضافاً به استثنای معاملات افشا شده در یادداشت توضیحی ۲-۳۵ صورتهای مالی ، نظر این موسسه به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد ، جلب نشده است .

۱۳- گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت ، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۴۹ اساسنامه ، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده ، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است . با توجه به رسیدگی های انجام شده و در نظر گرفتن موارد مندرج در این گزارش ، نظر این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد ، جلب نشده است .

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۴- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار ، در چارچوب چک لیست ها و سایر موارد ابلاغی در موارد زیر رعایت نشده است:

۱-۱۴- دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ، در خصوص افشای صورت های مالی حسابرسی شده ، گزارش تفسیری مدیریت و گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی ، حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع عمومی و حداکثر ۴ ماه پس از پایان سال مالی (بند ۱ ماده ۷) ، افشای صورت های مالی میان دوره ای ۶ ماهه حسابرسی شده و گزارش تفسیری مدیریت حداکثر ظرف ۶۰ روز پس از پایان دوره ۶ ماهه (بند ۴ ماده ۷) ، افشای فوری گزارش ها و صورت های مالی سالانه و میان دوره ای بلافاصله پس از تایید هیئت مدیره (تبصره ۵ ماده ۷) ، افشای فوری تغییر در ترکیب اعضای هیئت مدیره (تبصره ماده ۹) ، افشای نسخه ای از صورت جلسه مجمع عمومی که به مرجع ثبت شرکت ها ارائه شده ، حداکثر ظرف یک هفته پس از ابلاغ ثبت (ماده ۱۰) ، افشای اصلاح جدول پیش بینی زمانبندی پرداخت سود نقدی حداکثر ظرف یک هفته پس از تاریخ مجمع (ماده ۱۲) و افشای فوری اطلاعات بااهمیت در خصوص انعقاد قراردادهای مهم و معاملات موضوع ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۱۳) .

۲-۱۴- دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات با اشخاص وابسته ناشران بورسی و فرابورسی ، در خصوص افشای معاملات بااهمیت با اشخاص وابسته (ماده ۳) .

۳-۱۴- دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ، در خصوص رعایت ضوابط دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات با اشخاص وابسته ناشران بورسی و فرابورسی (تبصره ۳ ماده ۷) .

۱۵- در اجرای ابلاغیه چک لیست کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار ، چک لیست مزبور مورد بررسی و تکمیل قرار گرفته است . براساس رسیدگی های انجام شده ، به استثنای عدم وضع روشهای مناسب برای تهیه ، تنظیم و نگهداری مستندات مربوط به رخداد معاملات و رویدادها از جمله ثبت خریدها در نرم افزار انبار جهت هر یک از پروژه ها و اعتبار سنجی مناسب مشتریان (ردیف ۴۰) ، این موسسه به مواردی حاکی از وجود نقاط ضعف بااهمیت کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار ، برخورد نکرده است .

۱۶- در اجرای مفاد ماده ۴۱ دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس، رعایت تبصره ماده ۴۰ دستورالعمل یادشده مبنی بر افشای کمک های عام المنفعه و هرگونه پرداخت در راستای مسئولیت های اجتماعی در گزارش های تفسیری مدیریت و فعالیت هیئت مدیره، مورد بررسی قرار گرفته است. در این خصوص، این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از عدم افشای مناسب در گزارش های مزبور باشد، برخورد نکرده است.

۵ اسفند ۱۴۰۳

موسسه حسابرسی مفید راهبر

حمید کریمی
ابوالفضل دستجردی

شماره عضویت: ۹۸۲۶۲۲
شماره عضویت: ۸۸۱۶۰۲

۱۴۰۳۰۳۹۴A-C۰۴Dg

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

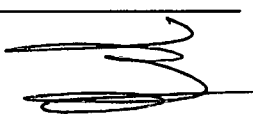
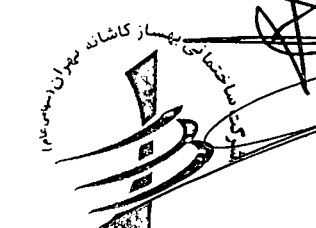
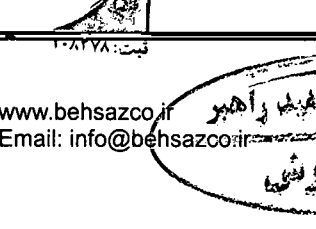
مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	
۲	* صورت سود و زیان
۳	* صورت وضعیت مالی
۴	* صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	* صورت جریان‌های نقدی
۶ - ۶۲	* یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

صورت‌های مالی طبق استاندارد های حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۴ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره - غیر موظف	داود مالکی	گروه توسعه ساختمان تدبیر (سهامی خاص)
	مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره	امیرمسعود قربانی نیا	شرکت توسعه و عمران امید (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره و معاون مالی و اداری	علی اصغر خورشیدی پاچی	گروه توسعه اقتصادی تدبیر (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره غیر موظف	کامیار اقلیمی	شرکت سرمایه گذاری تدبیر (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره غیر موظف	اکبر سعید دولت آباد	شرکت رویا ساختمان آریا (سهامی خاص)

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
۱۶,۸۸۹,۶۷۶	۲۳,۱۷۷,۲۷۷	۵ درآمدهای عملیاتی
(۳,۴۳۷,۴۸۹)	(۷,۰۵۷,۱۸۵)	۶ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۳,۴۵۲,۱۸۷	۱۶,۱۲۰,۰۹۲	سود ناخالص
(۳۲۵,۸۲۴)	(۴۹۳,۶۵۵)	۷ هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۱,۰۰۰,۰۰۰)	.	۸ خالص هزینه خسارت
۲۰,۰۵۰	۴,۶۴۲	۹ سایر درآمدها
(۳۷۲,۴۹۶)	(۴۲,۷۸۴)	۱۰ سایر هزینه ها
۱۱,۷۷۳,۹۱۷	۱۵,۵۸۸,۲۹۵	سود عملیاتی
.	(۱۶۳,۳۱۷)	۱۱ هزینه های مالی
۳۹۰,۶۷۰	۴۴۱,۱۲۸	۱۲ سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۱۲,۱۶۴,۵۸۷	۱۵,۸۶۶,۱۰۶	سود قبل از مالیات
(۱,۱۵۵,۷۱۳)	(۱,۹۳۶,۴۵۳)	۲۸-۷ هزینه مالیات بر درآمد
۱۱,۰۰۸,۸۷۴	۱۳,۹۲۹,۶۵۳	سود خالص
		سود هر سهم
		سود پایه هر سهم:
۵۳۲	۶۸۱	عملیاتی (ریال)
۱۵	۱۱	غیر عملیاتی (ریال)
۵۴۷	۶۹۲	سود پایه هر سهم (ریال)

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

مهرکیت ساختمان به پستار کاشانه تهران سپاسگزار

رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل
ایمن مدیریت گسترده

به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
		دارایی ها
		دارایی های غیر جاری
۱,۳۸۲,۱۲۴	۱,۳۹۵,۲۰۵	۱۴ دارایی های ثابت مشهود
۶۰,۶۸,۵۷۰	۲,۸۶۶,۱۰۲	۱۵ زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک
۸,۵۹۸	۷,۵۴۷	۱۶ دارایی های نامشهود
۳	۳	۱۷ سرمایه گذاری های بلند مدت
۸,۶۶۴,۲۱۸	۴,۵۳۶,۱۹۳	۱۸ دریافتی های بلند مدت
۱۶,۱۲۳,۵۱۳	۸,۸۰۵,۰۵۰	جمع دارایی های غیر جاری
		دارایی های جاری
۸,۷۷۹	۷,۰۷۹	۱۹ سایر دارایی ها
۳۳۴,۷۱۱	۴۵۴,۴۱۸	۲۰ پیش پرداخت ها
۵۱,۰۴۸,۶۷۹	۵۵,۹۱۶,۶۸۵	۲۱ موجودی املاک
۱۱,۹۶۷,۰۸۸	۱۸,۳۶۲,۶۹۶	۱۸ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۸۳,۸۲۶	۱۰۶,۱۲۰	۲۲ موجودی نقد
۶۳,۴۴۲,۰۸۳	۷۴,۸۴۶,۹۹۸	جمع دارایی های جاری
۷۹,۵۶۶,۵۹۶	۸۳,۶۵۲,۰۴۸	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها
		حقوق مالکانه
۲۰,۱۳۰,۷۸۷	۲۰,۱۳۰,۷۸۷	۲۳ سرمایه
۱,۷۹۷,۰۳۸	۲۰,۱۳۰,۷۸	۲۴ اندوخته قانونی
۲۰,۳۱۴,۷۲۲	۲۷,۹۸۹,۰۹۸	سود انباشته
۴۲,۲۴۲,۵۴۷	۵۰,۱۳۲,۹۶۳	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری
۱۴,۴۵۰,۰۰۵	۷,۷۲۱,۷۸۱	۲۵ پرداختی های بلند مدت
۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶ تسهیلات مالی
۳۴,۷۹۵	۴۶,۴۴۲	۲۷ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۴,۴۸۴,۸۰۰	۹,۷۶۸,۲۲۳	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۱۲,۷۸۳,۶۵۴	۱۲,۷۲۱,۰۹۶	۲۵ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱,۷۱۴,۷۹۷	۳,۱۹۹,۴۶۷	۲۸ مالیات پرداختی
۸۲۷,۷۴۳	۴,۶۸۹,۵۰۴	۲۹ سود سهام پرداختی
۲,۱۲۳,۸۰۸	۵۵۴,۸۴۹	۲۶ تسهیلات مالی
۵,۳۸۹,۲۴۷	۲,۵۸۵,۹۴۶	۳۰ پیش دریافت ها
۲۲,۸۳۹,۲۴۹	۲۳,۷۵۰,۸۶۲	جمع بدهی های جاری
۳۷,۳۲۴,۰۴۹	۳۳,۵۱۹,۰۸۵	جمع بدهی ها
۷۹,۵۶۶,۵۹۶	۸۳,۶۵۲,۰۴۸	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

Y

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	سود انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه
۳۷,۲۷۲,۹۰۹	۱۵,۸۹۵,۵۲۸	۱,۲۴۶,۵۹۴	۲۰,۱۳۰,۷۸۷
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱			
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۲/۰۹/۳۰			
سود خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۱,۰۰۸,۸۷۴	۰	۰
سود سهام مصوب	(۶,۰۳۹,۲۳۶)	۰	۰
تخصیص به اندوخته قانونی	(۵۵۰,۴۴۴)	۵۵۰,۴۴۴	۰
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۲۰,۳۱۴,۷۲۲	۱,۷۹۷,۰۳۸	۲۰,۱۳۰,۷۸۷

تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۳/۰۹/۳۰			
سود خالص سال ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۳,۹۲۹,۶۵۳	۰	۰
سود سهام مصوب	(۶,۰۳۹,۲۳۷)	۰	۰
تخصیص به اندوخته قانونی	(۲۱۶,۰۴۰)	۲۱۶,۰۴۰	۰
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۲۷,۹۸۹,۰۹۸	۲,۰۱۳,۰۷۸	۲۰,۱۳۰,۷۸۷

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

شرکت ساختمانی بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

رئیس هیئت مدیره

مدیر عامل

رئیس هیئت مدیره

مدیر عامل

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

کتابخانه ملی افغانستان

تاریخ ثبت: ۲۰۸۳۷۸

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت ساختمانی بهساز کاشانه تهران (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۱۰۲۴۹۸۰۵۳ در تاریخ ۱۳۸۲/۶/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۲۰۸۲۷۸ مورخ ۱۳۸۲/۶/۱۰ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و متعاقباً از تاریخ ۱۳۸۲/۰۶/۱۰ فعالیت خود را آغاز کرده است. در راستای سیاست‌های گروه توسعه ساختمان تدبیر و به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مشترک شرکت‌های توسعه آینده پارس و بهساز کاشانه تهران مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۳۱، شرکت توسعه آینده پارس (سهامی خاص) به شماره ثبت ۳۱۹۰۷۵ و به شناسه ملی ۱۰۱۰۳۵۹۱۴۵۸ به عنوان ادغام شونده در شرکت بهساز کاشانه تهران ادغام گردیده است. شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۳/۱۰ موفق به اخذ تاییدیه پذیرش از سازمان بورس اوراق بهادار گردیده است و طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۷ و ثبت در مرجع ثبت شرکت‌ها مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۵، شخصیت حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تغییر کرده است و به ترتیب در تاریخ‌های ۱۳۹۹/۰۵/۰۱ و ۱۳۹۹/۰۵/۲۲ در سازمان بورس اوراق بهادار پذیرش و به عموم عرضه گردیده است. در حال حاضر شرکت بهساز کاشانه تهران از شرکتهای فرعی شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر (سهامی خاص) بوده و واحد نهایی گروه، ستاد اجرایی فرمان حضرت امام است. مرکز اصلی شرکت واقع در تهران، بزرگراه کردستان، خیابان ۶۴ یوسف آباد، کوچه یکم، پلاک ۸ می باشد و محل فعالیت اصلی آن عمدتاً در شهرهای تهران، مازندران، گیلان، اردبیل و همدان می باشد.

۱-۲- فعالیت‌های اصلی

موضوع فعالیت اصلی شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن و موضوع سایر فعالیت‌ها به شرح ذیل می باشد:

- (۱) تهیه زمین جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری و اداری
 - (۲) مطالعه، طراحی و اجرای کلیه فعالیت های شهرسازی و ساختمانی
 - (۳) انجام کلیه فعالیت‌های پیمانکاری و مقاطعه کاری
 - (۴) قبول مشاوره، نظارت، اجرا و انجام پروژه های ساختمانی به صورت مشارکتی، مباشرت یا امانی
 - (۵) جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها
 - (۶) واگذاری واحدهای ساختمانی
 - (۷) دریافت و اخذ تسهیلات از بانک ها و موسسات مالی و اعتباری
 - (۸) مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری مستقیم و یا خرید سهام در داخل و خارج از کشور
 - (۹) سرمایه گذاری در فعالیتهای عمرانی از جمله در زمینه های ساخت و ساز واحد های مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی، تفریحی، توریستی، بلند مرتبه سازی، انبوه سازی، شهرک سازی و سایر کاربری ها و همچنین واحدهای اقامتی از قبیل هتل، هتل آپارتمان و مجتمع های اقامتی مرتبط و بهره برداری از آنها و هرگونه فعالیت در راستای توسعه و گسترش هتل
 - (۱۰) آماده سازی زمین و ساخت و ساز در سایر کاربری های سودآور
 - (۱۱) تولید قطعات ساختمانی، صنعتی سازی و ارائه کلیه خدمات فنی و مهندسی و انجام کلیه فعالیت های بازرگانی مرتبط
 - (۱۲) انجام عملیات بازرگانی، صادرات و واردات کالا و خدمات و خرید و فروش مرتبط در داخل و خارج از کشور
- در راستای سیاستهای ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره)، فعالیت اصلی شرکت عمدتاً مربوط به اخذ پروانه ساخت و انتخاب شریک در خصوص املاک معرفی شده از سوی ستاد معطوف بوده است.
- اهم فعالیت های انجام شده در سال مالی مورد گزارش شامل تکمیل و فروش پروژه های ساختمانی، اخذ تسهیلات بانکی، مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی جهت مشارکت در پروژه ساختمانی می باشد.

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین تعداد کارکنان در استخدام و نیز تعداد کارکنان شرکت‌های خدماتی که بخشی از امور شرکت را برعهده دارند طی سال به شرح زیر بوده است.

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
نفر	نفر	
۲۶	۲۸	کارکنان قراردادی
۱۹	۱۹	کارکنان شرکت‌های خدماتی
۴۵	۴۷	

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱- استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده که در سال مالی جاری لازم الاجرا شده موضوعیت نداشته است.

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

۲-۲-۱- استاندارد حسابداری شماره ۴۳ با عنوان "درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان" که در سال ۱۴۰۱ به تصویب رسیده و از تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ و بعد از آن شروع می شود، لازم الاجرا است که مطابق آن شرط ۲۰ درصد دریافت وجه از قرارداد پیش فروش، جهت شناسایی درآمد حذف شده است. لیکن باتوجه به شرایط قراردادهای شرکت، تاثیر قابل ملاحظه ای بر گزارشگری اقلام صورتهای مالی ناشی از به کارگیری استاندارد مذکور متصور نمی باشد.

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳- اهم رویه های حسابداری

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

۳-۱-۱- صورت‌های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۳-۲- درآمد عملیاتی

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.

۳-۲-۱- در ارتباط با واحدهای ساختمانی تکمیل شده آماده برای فروش، درآمد در زمان عقد قرارداد فروش همزمان با انتقال مزایا و مخاطرات به خریدار شناسایی می شود و مخارج تحصیل یا ساخت قابل انتساب به این واحد نیز در همان زمان به بهای تمام شده واحدهای فروش رفته منظور می شود.

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 گردد.

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

۳-۲-۴- درآمد و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروش رفته در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

۳-۲-۵- در ارتباط با املاک در حال ساخت فروش رفته که ماحصل پروژه به نحو اتکال پذیر قابل برآورد نیست، درآمد تنها تا میزان مخارج تحمل شده برای ساخت آن واحدها که بازیافت آن محتمل است، شناسایی می گردد و مخارج ساخت واحدهای ساختمانی مذکور در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود.

۳-۲-۶- تعیین درصد تکمیل پروژه

باتوجه به اینکه کلیه مراحل ساخت پروژه از طریق عقد قرارداد با طرف مشارکت صورت می پذیرد، لذا درصد پیشرفت فیزیکی تعیین شده توسط واحد فنی (طبق برآورد مهندسین ناظر پروژه و ضوابط و مقررات معمول) مبنای شناسایی درآمد تعیین شده است.

۳-۳- تسعیر ارز

۳-۳-۱- اقلام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز در پایان دوره اقلام غیرپولی که به بهای تمام شده برحسب ارز اندازه گیری شده است، با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ انجام معامله، تسعیر می شود. نرخ های قابل دسترس به شرح ذیل می باشد.

مآنده‌ها و معاملات مرتبط	نوع ارز	نرخ تسعیر	دلیل استفاده
موجودی نزد صندوق	یورو	بازار آزاد ۸۰۱,۶۰۰ ریال	نرخ ارز در دسترس-قابلیت فروش در صرافی های مجاز
موجودی نزد صندوق	دینار عراق	بازار آزاد ۵۹۹ ریال	نرخ ارز در دسترس-قابلیت فروش در صرافی های مجاز
موجودی نزد صندوق	لیر ترکیه	بازار آزاد ۲۱,۹۰۰ ریال	نرخ ارز در دسترس-قابلیت فروش در صرافی های مجاز

۳-۳-۲- تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح ذیل در حساب ها منظور می شود:

الف- تفاوت تسعیر بدهی های ارزی مربوط به دارایی های واجد شرایط، به بهای تمام شده آن دارایی منظور می شود.

ب- در سایر موارد، به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود.

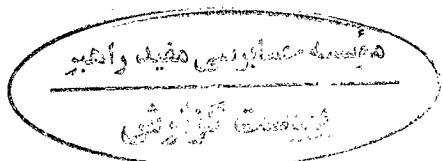
۳-۳-۳- در صورت وجود نرخ های متعدد برای یک ارز، از نرخی برای تسعیر استفاده می شود که جریان های نقدی آتی ناشی از معامله یا مانده حساب مربوط، بر حسب آن تسویه می شود. اگر تبدیل دو واحد پول به یکدیگر به صورت موقت ممکن نباشد، نرخ مورد استفاده، نرخ اولین تاریخی است که در آن، تبدیل امکان پذیر می شود.

۳-۴- 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.

۳-۵- دارایی های ثابت مشهود

۳-۵-۱- 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، هنگام وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.



شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳-۵-۲- استهلاك 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 آیین‌نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می‌شود.

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۲۵ ساله	مستقیم
اثاثه و منصوبات	۳ و ۵ و ۱۰ و ۲۰ ساله	مستقیم
ماشین آلات	۴ ساله	مستقیم
ابزار آلات	۶ ساله	مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	مستقیم

۳-۵-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حساب‌ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك پذیر (به استثنای ساختمان‌ها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری بعلت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك برحسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگیرد است، به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۳-۶- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

زمین نگهداری شده برای فعالیت‌های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی‌رود فعالیت‌های ساخت طی چرخه عملیاتی معمول شرکت تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می‌یابد.

۳-۷- دارایی های نامشهود

۳-۷-۱- دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب‌ها ثبت می شود.

۳-۷-۲- استهلاك دارایی‌های 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 استهلاك	روش استهلاك
نرم افزارهای رایانه ای	۳ ساله	مستقیم

۳-۸- زیان کاهش ارزش دارایی ها

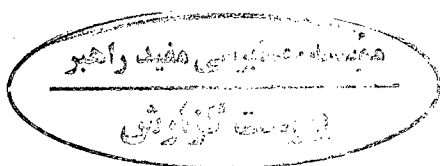
۳-۸-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.

۳-۸-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالانه انجام می شود.

۳-۸-۳- مبلغ بازیافتی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۳-۸-۴- تنها در صورتی که مبلغ بازیافتی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳-۸-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.



شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳-۹- موجودی املاک

۳-۹-۱- املاک خریداری شده از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) بهای املاک طبق توافق فی مابین سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) و شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر (هلدینگ) بصورت ۱۰٪ نقد و ۹۰٪ اقساط طبق مبایعه نامه و بر اساس ارزش کارشناسی توسط کارشناس رسمی تعیین می شود، خریداری و به بهای تمام شده در سرفصل موجودی املاک (زمین) ثبت و پس از اخذ پروانه ساخت و انعقاد قرارداد مشارکت با سازندگان، به سرفصل پروژه‌های در جریان ساخت منتقل می‌گردد.

۳-۹-۲- موجودی املاک در جریان ساخت

۳-۹-۲-۱- مخارج ساخت املاک در برگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت‌های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنایی منطقی به چنین فعالیت‌هایی تخصیص داد.

۳-۹-۲-۲- مخارج فعالیت‌های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت‌های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت املاک است. توضیح اینکه در خصوص پروژه‌هایی که عملیات احداث واحدهای ساختمانی از طریق انعقاد قرارداد توسط طرف مشارکت انجام می‌گردد، شرکت بعد از انعقاد قرارداد مشارکت متحمل مخارج با اهمیتی نمی‌شود (صرفاً مخارج شامل: مخارج زمین هزینه های دستگاه نظارت و هزینه هایی که باتوجه به قرارداد بر اساس قدرالسهم به عهده شرکت می‌باشد) و در خصوص پروژه‌هایی که عملیات ساخت آنها توسط شرکت انجام می‌گردد مخارج توسط شرکت انجام و به پروژه تخصیص می‌یابد.

۳-۹-۲-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.

۳-۹-۲-۴- سایر مخارج مشترک بر اساس مخارج انجام شده پروژه‌ها طی سال به پروژه‌هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می‌رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد:

۳-۹-۲-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده از روش مترژی (بر حسب مساحت هر واحد) استفاده می‌شود.

۳-۹-۲-۶- 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" اندازه‌گیری می‌شود.

۳-۹-۳- موجودی واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده برای فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" منعکس می‌شود.

۳-۱۰- ذخایر

ذخایر، بدهی‌هایی هستند که زمان تسویه یا تعیین مبلغ آن توام 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 گونه ای 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.

۳-۱۰-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۳-۱۰-۲- ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

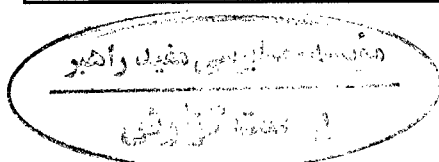
مخارج قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در حساب‌ها منظور شده است.

۳-۱۰-۳- 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 غیر قابل 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 می‌شود.

۳-۱۱- سرمایه گذاری‌ها

نحوه اندازه گیری	نوع سرمایه‌گذاری	
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری‌ها	سرمایه گذاری در اوراق بهادار	سرمایه گذاری های بلند مدت
ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه‌گذاری‌ها	سرمایه گذاری سریع معامله در بازار	سرمایه گذاری های جاری
زمان شناخت درآمد	نوع سرمایه‌گذاری	
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام	سرمایه گذاری های جاری و بلند مدت در سهام	انواع سرمایه‌گذارها
در زمان تحقق سود تضمین شده (باتوجه به نرخ سود موثر)	سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳-۱۲- مالیات بر درآمد

۳-۱۲-۱- هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می‌شوند، 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 می‌شوند.

۳-۱۲-۲- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، براساس 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 پیش‌بینی 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 ميزانی کافی، محتمل باشد.

۳-۱۲-۳- تهاثر دارایی‌های مالیات جاری و بدهی‌های مالیات جاری

شرکت دارایی‌های مالیات جاری و بدهی‌های مالیات جاری را تنها در صورتی تهاثر می‌کند که:

الف) حق قانونی برای تهاثر مبالغ شناسایی شده داشته باشد.

ب) قصد تسویه بر مبنای خالص، یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

۳-۱۲-۴- مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

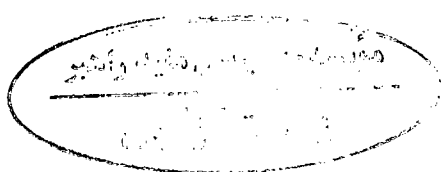
مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی می‌شود، به استثنای زمانی که آن‌ها مربوط به اقلامی باشند که در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شوند، که در این خصوص مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شود.

۴- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت‌های مدیریت در برآوردها

۴-۱-۱- در خصوص پروژه‌هایی که عملیات احداث واحدهای ساختمانی از طریق انعقاد قرارداد به عهده طرف مشارکت می‌باشد شرکت ملزم به برآورد مخارج آتی نمی‌باشد (صرفاً مخارج آتی شامل هزینه‌های دستگاه نظارت می‌باشد). در خصوص پروژه‌هایی که عملیات ساخت آنها توسط شرکت انجام می‌گردد در پایان هر دوره مالی مخارج تکمیل پروژه برآورد و در حسابها منظور می‌گردد.

۴-۱-۲- در خصوص طبقه‌بندی اسناد دریافتنی و اسناد پرداختنی به جاری و غیرجاری براساس سررسید اسناد و در خصوص حسابهای دریافتنی طبق توافق با خریداران و حسابهای پرداختنی براساس مذاکرات انجام شده و همچنین طبقه‌بندی زمین‌ها به جاری و غیرجاری نیز طبق استاندارد های حسابداری و با توجه به برنامه‌های آتی شرکت مبنی بر فروش و احداث واحدهای ساختمانی انجام شده است.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۵- درآمدهای عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
۴,۶۵۱,۱۱۴	۶,۲۸۵,۰۰۰	۵-۱ فروش زمین
۳,۶۰۰,۰۰۰	۶۶۱,۰۰۰	۵-۲ فروش قدرالسهم و پروژه های نیمه ساخته
۱,۴۵۱,۲۳۳	۹,۲۲۱,۶۵۵	۵-۳ فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش
۷,۱۸۷,۳۲۹	۷,۰۰۹,۶۲۲	۵-۴ فروش واحدهای ساختمانی پروژه‌های در جریان ساخت
۱۶,۸۸۹,۶۷۶	۲۳,۱۷۷,۲۷۷	

۵-۱- درآمد فروش زمین

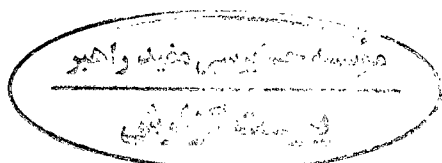
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰			سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰			یادداشت	خریدار	نام پروژه
مبلغ	فی	متراژ	مبلغ	فی	متراژ			
.	.	.	۲,۰۶۰,۰۰۰	۵۴۲	۳,۸۰۴	۵-۱-۱	محمد رحیمی طاری	توانبخشی
.	.	.	۴,۲۲۵,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۱۱۳	۵-۱-۲	سازمان اموال و املاک ستاد - اشخاص وابسته	ولنجک ۶
۲,۱۵۰,۰۰۰	۶۱	۳۵,۵۱۱	.	.	.	۵-۱-۳	شرکت کاغذ سبز خوزستان - اشخاص وابسته	صومعه سرا
۱,۵۰۰,۰۰۰	۶۸۵	۲,۱۹۰	.	.	.	۵-۱-۴	آقای حسین زبردست	ارسباران
۸۵۹,۲۱۱	۱۲	۷۴,۷۱۴	.	.	.	۵-۱-۵	شرکت توسعه و عمران امید - اشخاص وابسته	کلارآباد (چارز)
۱۴۱,۹۰۳	۵	۳۰,۹۱۸	.	.	.	۵-۱-۶	سازمان اموال و املاک ستاد - اشخاص وابسته	علی آباد
۴,۶۵۱,۱۱۴		۱۴۲,۳۳۳	۶,۲۸۵,۰۰۰		۵,۹۱۷			

۵-۱-۱- مبلغ فوق مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ملک توانبخشی به مساحت ۳,۸۰۴ متر مربع واقع در شهر تهران به آقای محمد رحیمی طاری طی قرارداد و طبق گزارش کارشناسی رسمی در ازای پرداخت نقدی و اقساطی واگذار شده است.

۵-۱-۲- مبلغ فوق مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ملک ولنجک ۶ به مساحت ۲,۱۱۳/۵ متر مربع واقع در منطقه ۱ شهر تهران، طبق توافق صورت گرفته بر اساس گزارش کارشناسی رسمی به سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی امام(ره) در ازای بدهی های مربوط به خرید املاک در سنوات قبل واگذار شده است.

۵-۱-۳- مبلغ مقایسه ای ۲,۱۵۰ میلیارد ریال مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ملک صومعه سرا به مساحت ۳۵,۵۱۱ متر مربع واقع در استان گیلان، شهر صومعه سرا به شرکت کاغذ سبز خوزستان طی قرارداد و طبق گزارش کارشناس رسمی در ازای ایفای تعهدات مرتبط با سود پرداختی سنوات قبل از سال ۱۴۰۱ شرکت بهساز کاشانه تهران به گروه توسعه ساختمان تدبیر می باشد.

۵-۱-۴- مبلغ مقایسه ای ۱,۵۰۰ میلیارد ریال مربوط به درآمد حاصل از واگذاری زمین ارسباران به مساحت ۲۱۹۰/۳۰ متر مربع واقع در منطقه سید خندان تهران به آقای حسین زبردست بابت قسمتی از ثمن خرید زمین یافت آباد تهران بر اساس قرارداد و کارشناسی رسمی انجام شده می باشد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۵-۱-۵- مبلغ مقایسه ای ۸۵۹ میلیارد ریال مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ملک کلار آباد (چارز) به مساحت ۷۴.۷۱۴ متر مربع واقع در استان مازندران، کلارآباد طی قرارداد و طبق گزارش کارشناس رسمی در ازای تسویه بخشی از بدهی شرکت بهساز کاشانه تهران به شرکت توسعه و عمران امید بابت فروش ۵/۴۲ درصد سهم شرکت توسعه و عمران امید از ملک ونک می باشد.

۵-۱-۶- مبلغ مقایسه ای ۱۴۱ میلیارد ریال در سال مالی قبل مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ملک علی آباد کتول به مساحت ۳۰.۹۱۸ متر مربع واقع در استان مازندران، علی آباد کتول، طبق توافق صورت گرفته بر اساس گزارش کارشناس رسمی به سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی امام(ره) درازای بدهی های مربوط به خرید املاک در سال جاری و سنوات قبل واگذار شده است.

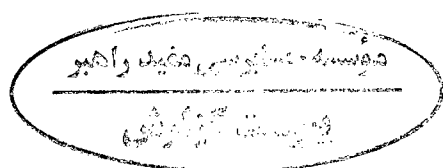
۵-۲- درآمد فروش قدرالسهم و پروژه های نیمه ساخته

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	خریدار	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
قدرالسهم:				
نهاد ۵، ۹ و ۴	شرکت رهاورد سازندگی آزادگان رسا	۵-۲-۱	۶۶۱,۰۰۰	۰
پروژه های نیمه ساخته:				
توسکا	شرکت رویا ساختمان آریا - اشخاص وابسته	۵-۲-۲	۰	۱,۶۸۲,۰۰۰
ارکیده	شرکت رویا ساختمان آریا - اشخاص وابسته	۵-۲-۲	۰	۱,۰۰۲,۰۰۰
اقاقیا	شرکت رویا ساختمان آریا - اشخاص وابسته	۵-۲-۲	۰	۹۱۶,۰۰۰
			۰	۳,۶۰۰,۰۰۰
			۶۶۱,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰

۵-۲-۱- مبلغ فوق مربوط به درآمد حاصل از واگذاری کل قدرالسهم شرکت بهساز کاشانه تهران در پروژه های نهاد ۵، ۹ و ۴ واقع در شهرستان گرگان به شرکت رهاورد سازندگی آزادگان رسا (شریک پروژه) با وضع موجود و بدون تعهد تکمیل، طبق گزارش کارشناس رسمی در ازای پرداخت نقد و اقساط واگذار شده است.

۵-۲-۲- مبالغ مقایسه ای مربوط به درآمد حاصل از واگذاری سه قطعه زمین گود برداری شده با پیشرفت فیزیکی حدود ۱۵ درصد واقع در شهر گرگان به شرکت رویا ساختمان آریا جهت تسویه بدهی ناشی از خرید چهار قطعه زمین واقع در خیابان علامه سعادت آباد تهران طبق قرارداد و کارشناسی رسمی انجام شده می باشد.



شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳-۵- درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰				سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰				یادداشت	نام خریدار	نام پروژه
مبلغ	فی	مترائ	تعداد واحد	مبلغ	فی	مترائ	تعداد واحد			
واحد‌های ساختمانی ساخته شده:										
اشخاص وابسته:										
.	.	.	.	۹۱۶,۷۷۰	۹۴۲	۹۷۳	۴	۵-۳-۵	گروه توسعه ساختمان تدبیر	یاس عظیمیه-مسکونی
.	.	.	.	۴۹۵,۷۲۰	۱,۰۲۰	۴۸۶	۲	۵-۳-۶	بانک کارآفرین	یاس عظیمیه-مسکونی
۷۹۰,۰۰۰	۱۲۱۷	۶۴۹	۳	.	.	۰۰۰	.		گروه توسعه ساختمان تدبیر	غزال پاسداران - مسکونی
۷۹۰,۰۰۰		۶۴۹	۳	۱,۴۱۲,۴۹۰		۱۴۵۹	۶			
سایر:										
.	.	.	.	۳,۵۶۵,۲۰۶	۳,۱۱۱	۱۱۴۶	۳	۵-۳-۲	آقای فرشاد گلکاری حق	الوند- اداری
.	.	.	.	۲,۸۸۸,۸۸۸	۵۶۴۱	۵۱۲	۱	۵-۳-۳	شرکت ستاره طلایی دنیز	سعدآباد تجریش- مسکونی
.	.	.	.	۷۸۵,۰۰۰	۲,۸۹۷	۲۷۱	۱	۵-۳-۴	شرکت طرح و ساخت عامر مستقل	ولنجک ۱۸- مسکونی
.	.	.	.	۲۴۶,۶۴۰	۱,۰۲۸	۲۴۰	۱	۵-۳-۷	آقای حسن احمدی	یاس عظیمیه-مسکونی
.	.	.	.	۲۰۷,۰۰۶	۱,۳۷۱	۱۵۱	۱	۵-۳-۷	آقای جواد شاهواری	ستاری- مسکونی
.	.	.	.	۵۷,۴۲۷	۱,۲۷۸	۴۵	۱	۵-۳-۷	آقای علیرضا وظیفه حاجی آقا	اینالو-سهم مشاعی از یک مسکونی
.	.	.	.	۳۱,۳۲۶	۲,۶۰۰	۱۲	۱	۵-۳-۷	آقایان محمدی و کبیری	گلدان-سهم مشاعی از یک مسکونی
.	.	.	.	۲۷,۶۷۲	۳۰۰	۹۲	۱	۵-۳-۷	آقای سام رضایی گنجه	باهر رشت قطعه ۲۲ - سهم مشاعی از یک مسکونی
۲۸۵,۱۲۰	۱,۳۱۷	۲۱۶	۱	.	.	.	.		آقای سید حسن خاکبازان	غزال پاسداران - مسکونی
۹۶,۱۳۱	۷۹۹	۱۲۰	۱	.	.	.	.		آقای احسان حسینی آهنگری	مجیدیه شمالی- مسکونی
۶۸,۰۰۰	۲,۵۲۵	۲۷	۱	.	.	.	.		طرح و ساخت عامر مستقل	بانقا آبیدر - تجاری
۴۸,۶۵۰	۱,۵۰۰	۱۹	۱	.	.	.	.		آقای داوود محمدی	کاشانک (رحمان آباد) - سهم از واحد مشاعی
۱۷,۷۷۸	۲۰۱	۸۸	۱	.	.	.	.		علیرضا وظیفه حاجی آقا	باهر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی
۱۷,۳۰۱	۱۸۸	۹۲	۱	.	.	.	.		معصومه تقی پور دارستانی	باهر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی
۱۶,۸۲۰	۱۹۱	۸۸	۱	.	.	.	.		کامیار بشیرپور	باهر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی
۲۰,۵۹۳	۲۳۳	۸۸	۱	.	.	.	.		قسمت آقاجانیان میانکوه	باهر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی
۱۹,۲۴۲	۲۰۹	۹۲	۱	.	.	.	.		حامد بهزادی پور	باهر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی
۱۹,۴۱۰	۲۲۰	۸۸	۱	.	.	.	.		عاطفه امامی	باهر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی
۶۰۰,۲۸	۲۶۷	۲۲۵	۲	.	.	.	.		حسن بابایی بربری	باهر رشت قطعه ۲۱ - مسکونی
۱۲,۱۵۰	۲۸۹	۴۲	۳	.	.	.	.		آقای شیرزاد عبدی	مجیدیه شمالی (۳ واحد پارکینگ)
۶۶۱,۲۳۳		۱۱۸۷	۱۵	۷,۸۰۹,۱۶۵		۲۴۶۹	۱۰			
۱,۴۵۱,۲۳۳		۱۸۳۶	۱۸	۹,۲۲۱,۶۵۵		۳۹۲۹	۱۶			

۳-۵- اطلاعات مربوط به مترائ قابل فروش و فروش رفته در یادداشت توضیحی ۵-۲۱ منعکس می‌باشد.

۳-۵-۲- مبلغ ۳,۵۶۵ میلیارد ریال مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ۳ واحد اداری از پروژه الوند واقع در شهر تهران به مساحت ۱۱۴۶ متر مربع، طی قرارداد بر اساس گزارش کارشناسی رسمی و تشریفات مزایده به آقای فرشاد گل کاری حق می باشد که تا تاریخ تهیه صورت‌های مالی مبلغ ۱,۴۷۵ میلیارد ریال آن وصول و مبلغ ۲,۰۹۰ میلیارد ریال آن طی چک‌های دریافت شده در سررسید وصول خواهد شد.

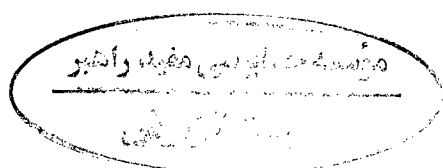
۳-۵-۳- مبلغ ۲,۸۸۸ میلیارد ریال مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ملک سعد آباد واقع در شهر تهران به مساحت ۵۱۲ متر مربع، طی قرارداد بر اساس گزارش کارشناسی رسمی و تشریفات مزایده به شرکت ستاره طلایی دنیز می باشد که تا تاریخ تهیه صورت‌های مالی مبلغ ۵۷۸ میلیارد ریال آن وصول و مبلغ ۲,۵۹۹ میلیارد ریال آن طی چک‌های دریافت شده در سررسید وصول خواهد شد.

۳-۵-۴- مبلغ ۷۸۵ میلیارد ریال مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ۱ واحد مسکونی تریبلکس واقع در منطقه ۱ (ولنجک) شهر تهران به مساحت ۲۷۱ مترمربع، طی قرارداد براساس گزارش کارشناسی رسمی و تشریفات مزایده به شرکت طرح و ساخت عامر مستقل واگذار شده است که تا تاریخ تهیه صورت‌های مالی مبلغ ۴۵۵ میلیارد ریال آن وصول و مبلغ ۳۸۵ میلیارد ریال آن طی چک‌های دریافت شده در سررسید وصول خواهد شد.

۳-۵-۵- مبلغ ۹۱۶ میلیارد ریال مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ۴ واحد مسکونی از پروژه یاس عظیمیه واقع در شهر کرج جمعاً به مساحت ۹۷۳ مترمربع، طی قرارداد براساس گزارش کارشناسی رسمی به گروه توسعه ساختمان تدبیر واگذار شده است که کل مبلغ قرارداد از محل بدهی سنواتی به هلدینگ ساختمان تهاتر گردیده است.

۳-۵-۶- مبلغ ۴۹۵ میلیارد ریال مربوط به درآمد حاصل از واگذاری ۲ واحد مسکونی از پروژه یاس عظیمیه واقع در شهر کرج جمعاً به مساحت ۴۸۶ مترمربع، طی قرارداد براساس گزارش کارشناسی رسمی به بانک کارآفرین واگذار شده است که مبلغ ۲۶۹ میلیارد ریال از محل تسهیلات دریافتی از بانک کارآفرین و مبلغ ۲۲۶ میلیارد ریال آن از محل بدهی به هلدینگ ساختمان تهاتر گردیده است.

۳-۵-۷- مبالغ مورد اشاره مربوط به فروش‌های انجام شده طبق ضوابط و مقررات و مزایده‌های برگزار شده و بر اساس گزارش کارشناسی رسمی طی سال مالی مورد گزارش می‌باشد.



[illegible][illegible]

مجلس شورای اسلامی ایران
کتابخانه ملی

[illegible]

۵-۵-۱ در خصوص فروش اینانلو، گلدان و باهنر بدلیل شناسایی کامل بهای تمام شده در سنوات قبل همراه با سایر واحدهای فروش رفته، در دوره جاری فاقد بهای تمام شده می‌باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

۵-۵-۶ درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ
۶۰	۱۰,۰۶۹,۵۰۳	۴۵	۱۰,۵۱۱,۸۳۱
۴۰	۶,۸۲۰,۱۷۳	۵۵	۱۲,۶۶۵,۴۴۶
۱۰۰	۱۶,۸۸۹,۶۷۶	۱۰۰	۲۳,۱۷۷,۲۷۷

اشخاص وابسته

سایر اشخاص

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰		انباشته تا ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
(مبالغ به میلیون ریال)					
۰	۲۸۱,۶۰۹	۰	۲۸۱,۶۰۹	۰	۲۸۱,۶۰۹
۰	۴۴۷,۳۷۲	۰	۴۴۷,۳۷۲	۰	۴۴۷,۳۷۲
۵۸,۷۵۵	۰	۵۸,۷۵۵	۰	۵۸,۷۵۵	۰
۱۵۱,۰۹۹	۰	۱۵۱,۰۹۹	۰	۱۵۱,۰۹۹	۰
۱۳۴,۹۳۲	۰	۱۳۴,۹۳۲	۰	۱۳۴,۹۳۲	۰
۹۶,۳۲۲	۰	۹۶,۳۲۲	۰	۹۶,۳۲۲	۰
۴۴۱,۱۰۸	۷۲۸,۹۸۲	۱,۱۷۰,۰۹۰	۷۲۸,۹۸۲	۴۴۱,۱۰۸	۷۲۸,۹۸۲

یادداشت ۶-۲۱

۷۱۵,۴۲۶	۰	۷۱۵,۴۲۶	۰
۴۲۷,۴۲۸	۰	۴۲۷,۴۲۸	۰
۳۹۶,۳۵۲	۰	۳۹۶,۳۵۲	۰
۱,۵۴۹,۲۰۶	۰	۱,۵۴۹,۲۰۶	۰

یادداشت ۳-۲۱

۰	۲,۴۶۰,۰۰۰	۲,۴۶۰,۰۰۰	۰
۰	۶۴۰,۰۰۰	۶۴۰,۰۰۰	۰
۰	۲۰,۷۱۱	۲۰,۷۱۱	۰
۲۰۷,۴۸۳	۰	۲۰۷,۴۸۳	۰
۴۰۳,۱۳۰	۰	۴۰۳,۱۳۰	۰
۱۲۴,۹۵۵	۰	۱۲۴,۹۵۵	۰
۹,۵۷۸	۰	۹,۵۷۸	۰
۷,۰۶۵	۰	۷,۰۶۵	۰
۶,۸۷۴	۰	۶,۸۷۴	۰
۶,۶۸۴	۰	۶,۶۸۴	۰
۸,۱۸۲	۰	۸,۱۸۲	۰
۷,۶۴۵	۰	۷,۶۴۵	۰
۷,۷۱۲	۰	۷,۷۱۲	۰
۲۵,۳۱۲	۰	۲۵,۳۱۲	۰
۸۱۴,۶۱۹	۳,۱۲۰,۷۱۱	۳,۹۳۵,۲۳۰	۳,۱۲۰,۷۱۱

واحدهای ساختمانی آماده برای فروش:

سعدآباد تجریش - مسکونی

ولنجک ۱۸ - مسکونی

ستاری

گلچین - مسکونی

غزال پاسداران - مسکونی

غزال پاسداران - مسکونی

پانتا آپیدر - تجاری

باهنر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی

باهنر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی

باهنر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی

باهنر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی

باهنر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی

باهنر رشت قطعه ۲۲ - مسکونی

باهنر رشت قطعه ۲۱ - مسکونی

واحدهای در جریان ساخت:

نهای ۴ و ۵

الوند - اداری

واحدهای مسکونی پروژه پل رومی (لطیفی)

واحدهای مسکونی پروژه پل رومی (لطیفی)

واحدهای مسکونی پروژه پل رومی (لطیفی)

واحدهای مسکونی پروژه قلندری

واحدهای مسکونی پروژه قلندری

درخشان (سمیه) - تجاری

درخشان (سمیه) - مسکونی

آراغات - مسکونی

یاس عظیمیه - مسکونی

یاس عظیمیه - مسکونی

یاس عظیمیه - مسکونی

عرفانی

عرفانی

شهران

کوهک (طلوع یک)

زنجان شمالی

طور (زیتون)

طور (زیتون)

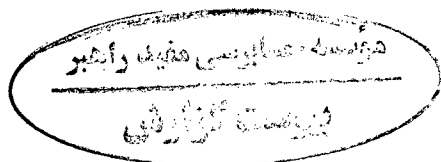
طور (زیتون)

طور (زیتون)

طور (زیتون)

طور (زیتون)

۰	۳۷۷,۲۶۷	۳۷۷,۲۶۷	۰
۰	۲۰۵,۳۵۶	۲۰۵,۳۵۶	۰
۳۴,۱۸۲	۱۶,۷۸۹	۵۰,۹۷۱	۱۶,۷۸۹
۳۷,۹۴۹	۴۸,۴۸۳	۸۶,۴۳۲	۴۸,۴۸۳
۰	۱۷,۷۱۴	۱۷,۷۱۴	۰
۲۳۰,۷۳۱	۱۲۵,۶۶۵	۳۵۶,۳۹۶	۱۲۵,۶۶۵
۵۷,۶۸۱	۲۹,۱۴۲	۸۶,۸۲۳	۲۹,۱۴۲
۳۸,۷۸۵	۲۰,۰۵۲	۵۸,۸۳۷	۲۰,۰۵۲
۳,۵۱۸	۲۰,۸۵	۵۶۰۳	۲۰,۸۵
۲۲۹,۷۱۱	۳۴۴,۲۶۹	۵۷۲,۹۸۰	۳۴۴,۲۶۹
۰	۲۹۴,۴۸۹	۲۹۴,۴۸۹	۰
۰	۱۵۹,۲۳۷	۱۵۹,۲۳۷	۰
۰	۶۸,۲۳۷	۶۸,۲۳۷	۰
۰	۲۲۸,۰۵۲	۲۲۸,۰۵۲	۰
۰	۱۵۲,۰۳۵	۱۵۲,۰۳۵	۰
۰	۲۱۹,۸۵۲	۲۱۹,۸۵۲	۰
۰	۴۷۵,۲۳۷	۴۷۵,۲۳۷	۰
۰	۶۹,۴۵۲	۶۹,۴۵۲	۰
۰	۴۲,۶۴۹	۴۲,۶۴۹	۰
۰	۴۲,۹۷۱	۴۲,۹۷۱	۰
۰	۱۰۸,۰۱۴	۱۰۸,۰۱۴	۰
۰	۵۴,۳۷۲	۵۴,۳۷۲	۰
۰	۵۳,۹۹۵	۵۳,۹۹۵	۰
۰	۵۲,۹۷۵	۵۲,۹۷۵	۰
۶۲۲,۵۵۶	۳,۲۰۷,۴۹۲	۳,۸۴۰,۰۴۸	۳,۲۰۷,۴۹۲
۳,۴۳۷,۴۸۹	۷۰,۵۷,۱۸۵	۱۰,۴۹۴,۶۷۴	۷۰,۵۷,۱۸۵



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۴۰۲
حقوق و دستمزد و مزایا	۸۱,۵۵۲	۶۱,۸۷۰
اضافه کاری و تعطیل کاری	۳۲,۸۰۹	۲۳,۹۱۵
عیدی و پاداش	۸۱,۳۳۲	۶۰,۵۷۶
حق الزحمه برون سپاری پرسنل	۱۱۵,۱۱۹	۸۶,۲۷۸
بازخرید سنوات خدمت و مرخصی کارکنان	۲۳,۸۲۶	۱۶,۴۰۲
بیمه سهم کارفرما	۲۴,۲۵۲	۱۸,۵۴۹
هزینه کمکهای غیر نقدی	۳۶,۰۹۳	۳۵,۴۱۱
غذا	۲۶,۱۱۷	۱۷,۶۲۴
خدمات حقوقی، کارشناسی و حسابرسی	۴۴,۰۱۹	۳۱,۲۳۸
هزینه استهلاک	۲۹,۰۸۴	۲۸,۰۴۷
آگهی و تبلیغات	۲,۴۸۲	۱,۵۷۳
تعمیر و نگهداری دارایی‌ها	۴,۵۱۵	۳,۹۱۶
ایاب و ذهاب و حمل و نقل	۴,۳۷۶	۲,۰۹۷
حق حضور در جلسات	۴,۲۲۹	۲,۹۹۸
پذیرایی و تشریفات	۲۳,۴۲۴	۱۵,۱۷۸
مالیات نقل و انتقال (۱۲ واحد دفتر مرکزی و واحدهای پروژه تندیس)	۸۶,۴۷۹	۱۴,۰۸۴
کارمزدهای بانکی	۱۳,۰۳۶	۱۷,۷۸۲
سایر	۵۰,۰۴۶	۴۴,۳۱۹
	۶۸۲,۷۹۰	۴۸۱,۸۵۷
انتقالی به پروژه های در جریان و املاک	(۱۸۹,۱۳۵)	(۱۵۶,۰۳۳)
	۴۹۳,۶۵۵	۳۲۵,۸۲۴

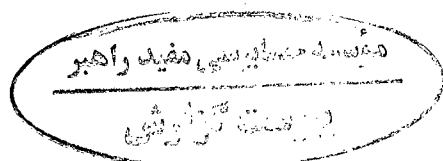
۷-۱- افزایش هزینه حقوق، دستمزد و مزایا و بیمه سهم کارفرما عمدتاً بابت افزایش نرخ حقوق و دستمزد با توجه به بخشنامه وزارت کار می‌باشد.

۷-۲- افزایش هزینه غذا عمدتاً به دلیل تورم قیمت مواد غذایی و به تبع آن، افزایش نسبت به سال مالی قبل می‌باشد.

۷-۳- افزایش هزینه پذیرایی و تشریفات عمدتاً به دلیل افزایش سطح عمومی قیمت‌ها می‌باشد.

۷-۴- افزایش هزینه های تعمیر و نگهداری دارایی‌ها و ایاب ذهاب به ترتیب عمدتاً بابت افزایش هزینه تعمیر تجهیزات، وسایل نقلیه و تعمیر اسپلیت های ساختمان شرکت و افزایش مبلغ کرایه و تعداد مأموریت‌های درون شهری پرسنل شرکت می باشد.

۷-۵- مبلغ ۵۰,۰۴۶ میلیون ریال عمدتاً شامل بیمه آتش سوزی ساختمان و اثاثه، بیمه تکمیلی و درمان و همچنین برگزاری دوره های آموزشی تعالی سازمانی پرسنل و ... می باشد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۶-۷- مبلغ مزبور مربوط به مبالغ پرداختی بابت مالیات نقل و انتقال پروژه تجاری تندیس و رهن ساختمان دفتر مرکزی جهت انتشار اوراق اجاره در سال مالی جاری می‌باشد.

۷-۷- مبلغ مزبور مربوط به مخارج قابل تخصیص، عمدتاً حقوق و مزایای واحدهای فنی، برنامه ریزی، مشارکت و املاک می‌باشد که بر اساس مبانی منطقی و سیستماتیک به پروژه‌های در جریان ساخت تسهیم شده است که از این مبلغ، مبلغ ۱۸۹,۱۳۵ میلیون ریال (یادداشت ۴-۳-۲۱) به املاک در جریان ساخت تسهیم شده است.

۸- خالص هزینه خسارت

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۸-۱ هزینه خسارت ناشی از تاخیر در تحویل به مشتریان	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰

۸-۱- مبلغ مقایسه‌ای مربوط به خسارت ناشی از تاخیر در تحویل پروژه البرز به خریدار (شرکت پالایش پارسین سپهر) می‌باشد که نهایتاً منجر به عودت ملک مزبور در سال مالی قبل گردید.

۹- سایر درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۹-۱ وصول تضمین عدم ایفای تعهدات شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۰	۲۰,۰۰۰
سایر	۴,۶۴۲	۵۰
	۴,۶۴۲	۲۰,۰۵۰

۹-۱- مبلغ مقایسه‌ای ۲۰ میلیارد ریال، مربوط به عدم ایفای تعهدات انتقال اسناد موضوع قرارداد واحد‌های تجاری ساختمان تجارت جمهوری توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (خریداری شده در سال ۱۴۰۰) می‌باشد که در سال مالی جاری موضوعیت نداشته است.

۱۰- سایر هزینه‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مخارج تکمیل پروژه‌ها	۹,۴۳۰	۰
۱۰-۱ خالص برگشت از فروش پروژه البرز	۰	۳۵۲,۰۰۵
هزینه بیمه حسابرسی تامین اجتماعی سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱	۲۷,۴۲۲	۱۹,۹۸۳
سایر (کسری متراژ پروژه‌ها)	۵,۹۳۲	۵۰۸
	۴۲,۷۸۴	۳۷۲,۴۹۶

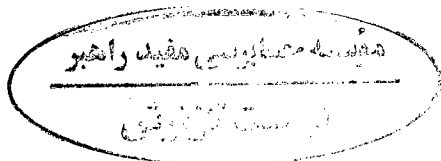
۱۰-۱- مبلغ مقایسه‌ای بابت خالص برگشت از فروش به مبلغ ۷۰۰ میلیارد ریال به بهای تمام شده ۳۴۸ میلیارد ریال مربوط به فسخ قرارداد فروش ۲۴ واحد پروژه البرز جمعاً به متراژ ۲,۱۰۶ متر به شرکت پالایش پارسین سپهر است که درآمد آن در سنوات گذشته شناسایی گردیده بود.

۱۱- هزینه‌های مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱۱-۱ بانک‌ها و موسسات اعتباری	۱۶۳,۳۱۷	۰

۱۱-۱- مبلغ مزبور مربوط به هزینه بهره اخذ تسهیلات بانکی (بانک‌های پارسین، کارآفرین، اقتصاد نوین، سینا و اوراق اجاره منتشر شده در بورس) می‌باشد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۲- سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	
۳۸۸,۴۰۶	۴۳۵,۹۸۱	۱۲-۱	درآمد حاصل از تاخیر اقساط خریداران املاک
۱,۱۴۶	۴۴۵		سود حاصل از سپرده بانکی
۱,۲۵۰	۱,۰۰۹		سود تسعیر دارایی ارزی غیر مرتبط با عملیات
(۱۳۲)	۳,۶۹۳		سایر
۳۹۰,۶۷۰	۴۴۱,۱۲۸		

۱۲-۱- مبلغ مزبور عمدتاً مربوط به خسارت دریافتی از خریدار ملک سنگر و مریم (به ترتیب آقای محسن شجاعی و آقای آرش شجاعی) بابت تاخیر در پرداخت از حصه اقساط قرارداد فروش می باشد.

۱۳- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۱۱,۷۷۳,۹۱۷	۱۵,۵۸۸,۲۹۵	سود عملیاتی
(۱,۰۷۲,۲۰۷)	(۱,۸۸۰,۸۹۱)	اثر مالیاتی
۱۰,۷۰۱,۷۱۰	۱۳,۷۰۷,۴۰۵	
۳۹۰,۶۷۰	۲۷۷,۸۱۱	سود غیرعملیاتی
(۸۳,۵۰۶)	(۵۵,۵۶۲)	اثر مالیاتی
۳۰۷,۱۶۴	۲۲۲,۲۴۹	
۱۲,۱۶۴,۵۸۷	۱۵,۸۶۶,۱۰۶	سود قبل از مالیات
(۱,۱۵۵,۷۱۳)	(۱,۹۳۶,۴۵۳)	اثر مالیاتی
۱۱,۰۰۸,۸۷۴	۱۳,۹۲۹,۶۵۳	سود خالص
سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
تعداد	تعداد	
۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰	میانگین موزون تعداد سهام عادی

شرکت بیساز کاشانه تهران (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۴- دارایی‌های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)								
جمع	پیش برداشت های سرمایه ای	جمع	اثاثه ومنقولات	وسایل نقلیه	ابزار آلات	ماشین آلات	ساختمان	زمین
۹۸۹,۹۴۷	.	۹۸۹,۹۴۷	۳۱,۴۷۸	۴۱۴	۴	۱۴	۳۵۲,۳۰۲	۶۰۵,۷۳۵
۴۳۱,۶۸۵	۴۳۱,۷۰۶	۹,۹۷۹	۹,۹۷۹	.	.	.	.	.
(۵۳)	.	(۵۳)	(۵۳)	.	.	.	.	.
۱,۴۳۱,۵۷۹	۴۳۱,۷۰۶	۹۹۹,۸۷۳	۴۱,۴۰۴	۴۱۴	۴	۱۴	۳۵۲,۳۰۲	۶۰۵,۷۳۵
۴۰,۷۰۳	(۴۳۱,۷۰۶)	۴۰,۷۰۳	۱۴,۳۰۹	.	۱۰,۶۰	.	۲۵,۴۳۴	.
.		۴۳۱,۷۰۶	.	.	.	.	.	۴۳۱,۷۰۶
۱,۴۶۲,۳۸۲	.	۱,۴۶۲,۳۸۲	۵۵,۶۱۳	۴۱۴	۱۰,۶۴	۱۴	۳۷۷,۷۳۶	۱,۰۲۷,۴۴۱
۱۴,۹۶۶	.	۱۴,۹۶۶	۱۴,۴۹۶	۴۱۳	۴	۱۴	۳۹	.
۲۴,۵۴۲	.	۲۴,۵۴۲	۱۰,۴۵۰	.	.	.	۱۴,۰۹۲	.
(۵۳)	.	(۵۳)	(۵۳)	.	.	.	.	.
۳۹,۴۵۵	.	۳۹,۴۵۵	۲۴,۸۹۳	۴۱۳	۴	۱۴	۱۴,۱۳۱	.
۲۷,۶۲۲	.	۲۷,۶۲۲	۱۲,۹۴۵	.	۶۲	.	۱۴,۶۱۵	.
۶۷,۰۷۷	.	۶۷,۰۷۷	۳۷,۸۳۸	۴۱۳	۶۶	۱۴	۲۸,۷۴۶	.
۱,۳۹۵,۲۰۵	.	۱,۳۹۵,۲۰۵	۱۷,۷۷۵	۱	۹۹۸	.	۳۴۸,۹۹۰	۱,۰۲۷,۴۴۱
۱,۳۸۲,۱۲۴	۴۳۱,۷۰۶	۹۶۰,۴۱۸	۱۶,۵۱۱	۱	.	.	۳۳۸,۱۷۱	۶۰۵,۷۳۵
بهای تمام شده:								
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱ افزایش								
واگذار شده								
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ افزایش								
سایر نقل و انتقالات و تغییرات								
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ استهلاک								
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱ استهلاک								
سایر نقل و انتقالات و تغییرات								
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ استهلاک								
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰								
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰								
مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰								

۱۵- زمین‌های نگهداری شده برای ساخت اعلای

میزبانی نگهداری شده برای ساخت لایه در لایه درای محدودیت در اعمال حق قضایی

15- زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک در بلندمدت

[illegible]

یادداشت ۲۱-۴

۱۵-۱-۲۰۰۴ مبلغ ۴۰۲۴۲ میلیون ریال مربوط به معالجات **انجمن** در پروژه سلیبیغید، در صورت قبلی می‌باشد که به‌دنبال عدم تحویل زمین از طرف انجمن کرمانستان جهت ساخت و ساز و عدم اجرایی شدن آن هزینه‌های انجام شده در خصوص این پروژه پس از ایند مجدداً بابت مدیریت در سال آتی به هزینه منظور خواهد شد.

مجلسه اول

مجلسه اول

سروکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توجیهی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲-۱۵- املاک دارای محدودیت در اعمال حق قانونی

مبالغ به میلیون ریال				مبالغ به میلیون ریال			
مبلغ دفتری		زمان کاهش ارزش انباشته		بهای تمام شده در پایان سال		بهای تمام شده در ابتدای سال	
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	پایان سال	طی سال	ابتدای سال	مبلغ	مقیاس	افتتاح به پروژه
۴۴۴,۳۰۴	۴۴۴,۳۱۶	.	.	.	۴۴۴,۳۱۶	۳۳۹,۰۰۰	.
۳۳,۹۶۵	۳۳,۹۶۵	.	.	.	۳۳,۹۶۵	۹۹۸	.
۱۴,۷۲۹	۱۴,۷۲۹	.	.	.	۱۴,۷۲۹	۳۸۰۸	.
۳,۱۳۷	۳,۱۳۷	.	.	.	۳,۱۳۷	۱,۷۴۲	.
۴۹۶,۱۳۵	۴۹۶,۱۴۷	.	.	.	۴۹۶,۱۴۷	۱۲	.
				مبلغ		مقیاس	محل وقوع
				۴۴۴,۳۰۴		۳۳۹,۰۰۰	محمود آباد
				۳۳,۹۶۵		۹۹۸	توران
				۱۴,۷۲۹		۳۸۰۸	محمود آباد
				۳,۱۳۷		۱,۷۴۲	محمود آباد
				۴۹۶,۱۳۵			۲ قطعه (ساحل) مورمر

۱-۲-۱- شرکت در اعمال حقوق قانونی خود نسبت به زمین‌های زیر با محدودیت مواجه می باشد:

وضعیت و اقدامات انجام شده		متمموف (مصارف)		مالک		(مبالغ به میلیون ریال)	
با کنسورزان بابت حق ریش نظامنامه مستخدم شده (فستق از زمین واکتیر خواهد شد)		کنسورزان منطقه		سنتا اجرایی فریل حضرت امام (ره)		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۴۴۳,۲۱۶
دارای حکم تعلیمه		شخصی حقیقی		وکتیر بلاعتزل به نام بیکار کاتنه تهران		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۳۳,۹۴۵
طبق نظامنامه مستخدمه با شهر داری، جهت اخذ پروانه برورزه مرور به شهر داری واکتیر خواهد شد		شهر داری		شرکت بیکار کاتنه تهران		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴,۷۲۹
در جریان ملاکزه با شهر داری				شرکت بیکار کاتنه تهران		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۳,۱۳۷
						۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۴۹۶,۱۴۷
						۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۴۹۶,۱۴۷

۱-۲-۱۵-۴ قطعه زمین به شبع فوق از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) در سنوات قبل خریداری شده که دارای معارض و متصرف بوده و ساخت و بهره برداری از آن تاکنون میسر نگردیده است و پس از رفع مشکلات موجود (رفع معارض و تصرف) نسبت به برنامه‌های آتی در خصوص املاک فوق اقدام خواهند شد. ضمناً با توجه به برنامه‌نامه خرید ملک از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی و مابقیه نامه خرید املاک مزبور، در صورت عدم رفع موانع ساخت یا فروش، نسبت به معاوضه اراضی فوق با اراضی دیگری یا واگذاری به ارزش روز (کرشناسی) از طرف آن سازمان اقدام خواهد شد.

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۶- دارایی‌های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	نرم‌افزار رایانه‌ای	حق امتیاز خدمات عمومی	
۱۳,۷۴۱	۶,۶۱۳	۷,۱۲۸	بهای تمام شده :
۱,۹۵۶	۱,۹۵۶	.	مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۱۵,۶۹۷	۸,۵۶۹	۷,۱۲۸	افزایش
۳۸۷	۳۸۷	.	مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱۶,۰۸۴	۸,۹۵۶	۷,۱۲۸	افزایش
			مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۳,۵۹۴	۳,۵۹۴	.	استهلاک انباشته :
۳,۵۰۵	۳,۵۰۵	.	مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۷,۰۹۹	۷,۰۹۹	.	استهلاک
۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	.	مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۸,۵۳۷	۸,۵۳۷	.	استهلاک
۷,۵۴۷	۴۱۹	۷,۱۲۸	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۸,۵۹۸	۱,۴۷۰	۷,۱۲۸	مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
			مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۶-۱ افزایش طی سال مالی سرفصل مزبور، مربوط به خرید نرم افزار پرتال سهامداران از شرکت مهندسی نرم افزار رایورز می باشد.

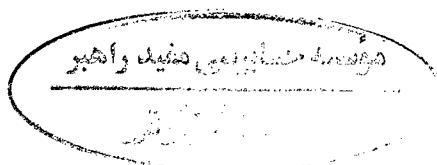
۱۷- سرمایه گذاری بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده
۳	۳	.	۳

سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

۱۷-۱ مبلغ فوق مربوط به سرمایه گذاری (سهام وثیقه) در شرکت های توسعه و عمران امید (۲,۶۰۶,۵۱۱ ریال)، رویا ساختمان آریا (۱۰۰,۰۴۱ ریال) و شرکت تولید بهین ساز خلیج فارس (۱,۰۵۵ ریال) و شرکت توسعه گران عمران ستاد (۱,۰۰۰ ریال) که تماماً کمتر از یک درصد کل سهام شرکت‌های مذکور است.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۸- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

دریافتنی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

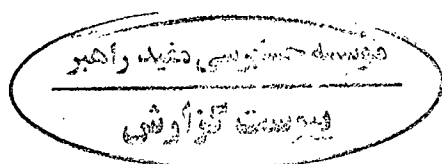
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
تجاری:		
اسناد دریافتنی		
۱۰,۹۸۸,۰۷۸	۱۶,۸۳۹,۷۲۲	۱۸-۱
۵,۶۳۲,۸۵۷	۱۰,۷۷۵,۳۷۳	۱۸-۱
(۳,۹۳۲,۰۲۵)	(۸,۵۱۱,۶۰۷)	۲۵-۳
(۱,۰۴۳,۸۹۷)	(۱,۱۲۹,۳۱۳)	۳۰
۱۱,۶۴۵,۰۱۳	۱۷,۹۷۴,۱۷۵	۱۸-۱
حساب‌های دریافتنی		
۲۱۰,۷۲۵	۱۵,۶۰۳	۱۸-۲
۲۹۷,۱۵۴	۲۷۱,۱۸۳	۱۸-۳
۵۰۷,۸۷۹	۲۸۶,۷۸۶	
(۱۹۷,۳۴۶)	.	۲۵
(۳۰,۲۱۷)	(۳۰,۲۱۷)	۲۶
(۹,۴۰۰)	(۹,۰۳۰)	۳۰
۲۷۰,۹۱۶	۲۴۷,۵۳۹	
۱۱,۹۱۵,۹۲۹	۱۸,۲۲۱,۷۱۴	
سایر دریافتنی‌ها		
۱,۴۸۱	۲,۶۴۳	۱۸-۴
۴۹,۶۷۸	۱۳۸,۳۳۹	۱۸-۵
۵۱,۱۵۹	۱۴۰,۹۸۲	
۱۱,۹۶۷,۰۸۸	۱۸,۳۶۲,۶۹۶	

دریافتنی‌های بلند مدت

۱۰۳,۴۶۵	۸۷,۹۱۲	
۸,۵۶۰,۷۵۳	۴,۴۴۸,۲۸۱	۱۸-۶
۸,۶۶۴,۲۱۸	۴,۵۳۶,۱۹۳	

حصة بلندمدت وام دریافتی کارکنان

حصة بلند مدت اسناد دریافتنی



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۱۸- مانده اسناد دریافتنی تجاری از سایر اشخاص بشرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱۸-۱-۱	۱۶,۸۳۹,۷۲۲	۱۰,۹۸۸,۰۷۸
۲۵-۳	(۳,۲۹۲,۰۲۵)	(۳,۲۹۲,۰۲۵)
	۱۳,۵۴۷,۶۹۷	۷,۶۹۶,۰۵۳

اشخاص وابسته:

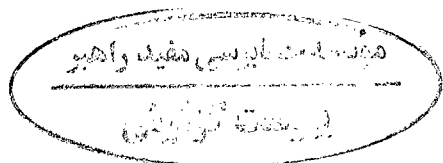
شرکت توسعه عمران رویال و رنسانس و شرکت رامان افروز کوشا
تهاتر با حسابهای پرداختنی تجاری - سایر اشخاص

سایر مشتریان:

۱۸-۱-۲	۴,۳۸۷,۴۰۰	۳,۱۴۵,۵۶۱	فحسین شجاعی
۱۸-۱-۳	۱۵۶,۸۱۸	۱۵۶,۸۱۸	امیر رضا روحانی - فروش سهم شرکت پروژه پیامبران
	.	۵۰۴,۴۹۰	آرش شجاعی-فروش ملک مریم
۱۸-۱-۵	۹۶۰,۸۰۰	۹۶۰,۸۰۰	مهدی بسنجیده- پروژه موج
	.	۱۷۰,۹۴۹	نادر خالقی-فروش ملک بهاران فرهنگ
	.	۲۶,۱۵۷	داوود محمدی-فروش پروژه رحمان آباد کاشانک
۱۸-۱-۴	۵۷,۰۰۰	۷۶,۰۰۰	سید حسن خاکبازان
۱۸-۱-۴	۲۰,۹۸۵	۴۱,۴۷۸	سید میثم یزدی خواه - فروش یک واحد از پروژه اینانلو و پروژه لادن
۱۸-۱-۴	۱۴,۳۹۸	۱۴,۳۹۸	احمد رضوی منش و شریک - فروش یک واحد از پروژه لادن
۱۸-۱-۴	۱۴,۷۹۱	۲۲,۹۸۹	نادر کیانی - فروش یک واحد از پروژه لادن
۱۸-۱-۴	۱۵,۶۰۳	۱۵,۶۰۳	رضا خلیلی - فروش یک واحد از پروژه لادن
۱۸-۱-۴	۱۴,۴۰۰	۱۴,۴۰۰	محمد حسن رهبری - فروش یک واحد از پروژه لادن
۱۸-۱-۴	۱۹,۶۸۴	۱۶,۸۷۲	مهدیه کریمی آهوپی یک واحد مسکونی از پروژه درخشان(سمیه)
۱۸-۱-۴	۲۰,۲۹۲	۲۶,۷۰۵	احسان حسینی آهنگری یک واحد مسکونی از پروژه مجیدیه
۱۸-۱-۴	۲۳۶,۳۲۰	۱۶,۳۲۰	طرح و ساخت عامر مستقل یک واحد تجاری از پروژه باندا آبیتر سنندج و ولنجک ۱۸
	.	۲۸۷,۰۰۰	شرکت بهین پایای پاسارگاد- فروش یک واحد از پروژه پل رومی
۱۸-۱-۶	۴۷۰,۸۶۰	.	محمد رحیمی طاری- فروش زمین توانبخشی
۱۸-۱-۷	۱,۱۰۰,۸۸۹	.	شرکت ستاره طلایی دینیز-فروش ملک سعدآباد تجریش
۱۸-۱-۸	۱,۸۹۸,۶۸۹	.	فرشاد گل کاری حق-فروش ۳ واحد اداری پروژه الوند
	۲۰۰,۹۰۰	.	وحید حسن زاده بنابنی(شرکت یکتا فلز خاورمیانه)- فروش یک واحد از پروژه پل رومی
	۱۲۵,۹۵۲	.	محمد رضا علیزاده-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون
	۱۸۷,۲۰۰	.	امیر زینلی- فروش یک واحد از پروژه پل رومی
	۲۳۲,۰۰۰	.	رهاورد سازندگی آزادگان رسا- فروش پروژه های نهال ۹و۴و۵
	۸۶,۱۴۸	.	حسن احمدی-فروش یک واحد از پروژه یاس عظیمیه
	۱۰۰,۰۰۰	.	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار
	۶۳,۰۸۰	.	محمد رضا کریمی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون
	۶۳,۱۳۰	.	محمد تقی الماسی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون
	۶۱,۳۳۶	.	سید احمد میرجمالی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون
	۴۸,۷۲۰	.	زهرا کشت کار بالا عباس آبادی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون
	۴۹,۹۱۵	.	حسن صالحی یزدی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون
	۹۲,۶۶۳	.	محمدی و کبیری
	۷۵,۴۰۰	۱۳۶,۳۱۷	سایر

۲۵-۳	(۵,۲۱۹,۵۸۲)	۵,۶۳۲,۸۵۷
	(۱,۱۲۹,۳۱۳)	(۱,۰۴۳,۸۹۷)
	۴,۴۲۶,۴۷۸	۳,۹۴۸,۹۶۰
	۱۷,۹۷۴,۱۷۵	۱۱,۶۴۵,۰۱۳

تهاتر با حسابهای پرداختنی تجاری - سایر اشخاص
تهاتر با پیش دریافت ها (یادداشت ۹-۳۰)



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۱-۱۸ - اسناد دریافتنی از شرکت توسعه عمران رویال و رنسانس و شرکت رامان افروز کوشا به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۱۶,۸۳۹,۷۲۲	۱۶,۸۳۹,۷۲۲
(۵,۸۵۱,۶۴۴)	.
۱۰,۹۸۸,۰۷۸	۱۶,۸۳۹,۷۲۲
(۳,۲۹۲,۰۲۵)	(۳,۲۹۲,۰۲۵)
۷,۶۹۶,۰۵۳	۱۳,۵۴۷,۶۹۷

کل اسناد دریافتنی

انتقال به اسناد دریافتنی بلند مدت (یادداشت ۶-۱۸)

تهاتر با حساب‌های پرداختنی تجاری (یادداشت ۳-۲۵)

۱-۱-۱۸-۱-۱- مبلغ فوق مربوط به مطالبات ناشی از فروش ملک ونک به شرکت توسعه عمران رویال و رنسانس و شرکت رامان افروز کوشا به مبلغ ۱۹,۵۰۵ میلیارد ریال می‌باشد که با توجه به اینکه ۵/۴۲ درصد از آن ملک متعلق به شرکت توسعه و عمران امید (شرکت همگروه) می‌باشد مبلغ ۱۸,۴۴۹ میلیارد ریال سهم شرکت بهساز کاشانه تهران است. قرارداد فروش ملک مذکور با شرایط ۵ درصد بطور نقد، ۱۰ درصد اقساط تا اسفند ۱۴۰۱، ۵ درصد زمان تحویل، ۵ درصد انتقال سند و ۷۵ درصد بصورت اقساط ۳۶ ماهه در مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۴ منعقد شده است. توضیح اینکه بابت حصه زمان تحویل، مبیاعه نامه انتقال املاک واقع در شهرک ناز کرج به مبلغ ۱۰۱۲ میلیارد ریال منعقد شده (با تعهد اخذ دستور نقشه به شرح یادداشت ۲-۲۱-۶)، املاک مزبور تحویل شرکت گردیده اند و جهت قسط تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۵ به مبلغ ۲,۴۳۸ میلیارد ریال ملک واقع در خیابان سمیه معرفی شده که مبیاعه نامه آن منعقد گردیده و تحویل و انتقال سند آن نیز انجام شده است. شایان ذکر است تا تاریخ تایید صورت‌های مالی از کل ثمن معامله مبلغ ۲,۹۲۶ میلیارد ریال بصورت نقد، مبلغ ۳,۲۹۲ میلیارد ریال بصورت املاک دریافت شده و مبلغ ۱۳,۱۶۶ میلیارد ریال از مطالبات، علی رغم سررسید، وصول نشده است. لازم به توضیح است که کلیه املاک معرفی شده از سوی خریداران طبق قرارداد فروش ملک ونک به تاریخ مرداد ماه ۱۴۰۱ قیمت گذاری می گردند. در خصوص قرارداد فروش ملک موسوم به ونک، با عنایت به عدم وصول چک‌های سررسید شده دریافتی از خریداران (بخشی از آن در قبال ملک دریافتی تسویه شده، لیکن بدلیل عدم ایفای تعهدات، چکها مسترد نشده)، شرکت بابت یکی از چک‌های ثمن معامله و براساس اختیارات قراردادی، اقدام به ارسال اظهارنامه فسخ قرارداد و طرح دعوی در جهت تأیید فسخ قرارداد در مراجع ذیصلاح نموده و پیگیریهای لازم در جریان می باشد. در نتیجه دعوی مطروحه ۲ حالت برای شرکت متصور می باشد:

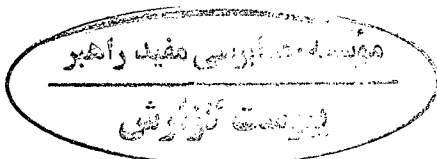
۱- تأیید فسخ قرارداد: با فسخ قرارداد علاوه بر استرداد کامل ملک موضوع معامله به شرکت و امکان واگذاری آن به اشخاص غیر، طبق بند ۸-۱ قرارداد فیما بین معادل ۲۰ درصد قرارداد حدوداً به مبلغ ۳,۹۰۱ میلیارد ریال نیز به عنوان وجه التزام قراردادی (سهم واحد مورد گزارش ۳,۶۹۱ میلیارد ریال) از مبلغ ۶,۲۱۸ میلیارد ریال وجوه و املاک دریافتی از خریداران کسر و خالص آن به مبلغ ۲,۳۱۷ میلیارد ریال به خریداران مسترد خواهد شد که در این حالت آثار ریالی به شرح زیر خواهد بود:

سرفصل های سایر هزینه ها، موجودی املاک، دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها از شرکت توسعه عمران امید و پرداختنی های تجاری به خریداران به ترتیب مبالغ ۴,۶۲۸ میلیارد ریال، ۱۰,۱۳۰ میلیارد ریال، ۸۴۶ میلیارد ریال و ۲,۳۱۷ میلیارد ریال افزایش و سرفصل های دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها از خریداران به مبلغ ۱۳,۲۸۷ میلیارد ریال کاهش خواهند یافت.

۲- عدم تأیید فسخ قرارداد: با عنایت به اینکه خریداران تا زمان تسویه حساب کامل ثمن معامله حق واگذاری مورد معامله به غیر را نداشته و هرگونه نقل و انتقال به جهت سلب این حق از طرف های معامله باطل و بلااثر است و سند معامله ملک نیز تا وصول مطالبات شرکت با احتساب خسارات وارده براساس شاخص های بانک مرکزی (مبلغ خسارت تا قبل از طرح دعوی ۳۶۵ میلیارد ریال) بنام خریدار منتقل نخواهد شد، لذا تضمین کافی برای وصول مطالبات خواهد بود.

با توجه به موارد فوق و همچنین تقبل پرداخت هرگونه خسارات احتمالی وارده به شرکت ناشی از قرارداد مذکور توسط ستاد اجرایی فرمان امام (ره)، در هیچ فرضی ورود خسارت به شرکت متصور نمی باشد.

۱-۱-۱۸-۲- مبلغ ۴,۳۸۷,۴۰۰ میلیون ریال مربوط به ۲ فقره چک دریافتی از آقای محسن شجاعی به سررسیدهای ۱۴۰۳/۰۳/۱۵ و ۱۴۰۴/۰۳/۱۵ بابت قرارداد فروش ملک سنگر می‌باشد که از محل تحصیل ملک به شرح (یادداشت ۴-۳-۲۵) وصول شده است و افزایش طی سال بابت تغییر طبقه بندی از بلند مدت به جاری باتوجه به تاریخ سررسید چک‌ها می باشد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۱-۳- مبلغ مذکور مربوط به ۵ فقره چک دریافتی از آقای امیر رضا روحانی (شریک پروژه پیامبران) بابت فروش سهم شرکت در پروژه مذکور به ایشان می باشد که چک‌های مزبور به علت کمبود نقدینگی برگشت شده و مراتب در جریان پیگیری حقوقی می باشد به اعتقاد مدیریت این شرکت به دلیل عدم انتقال سند مالکیت واحد های سهم طرف مشارکت به نام ایشان نیازی به اخذ ذخیره کاهش ارزش نمی باشد.

۱-۱-۴- مبالغ مذکور مربوط به اسناد دریافتی از خریداران پروژه ها و املاک شرکت در طی سنوات مالی قبل می باشد که طی ۱۲ ماه آتی وصول خواهد شد. همچنین سایر اسناد دریافتی بابت موضوع مورد اشاره که سررسید آنها بیش از ۱۲ ماه بعد از سال مالی است در (یادداشت ۶-۱۸) افشا شده است.

۱-۱-۵- مبلغ ۹۶۰,۸۰۰ میلیون ریال مربوط به ۷ فقره اسناد دریافتی از آقای مهدی بسنجیده شریک پروژه موج بابت قرارداد فروش پروژه موج به مبلغ ۱,۲۰۱,۰۰۰ میلیون ریال می باشد که با توجه به عدم وصول ۲۰ درصد حصة نقدی قرارداد، درآمد آن شناسایی نشده لذا اسناد مذکور به مبلغ ۹۶۰,۸۰۰ میلیون ریال با سرفصل پیش دریافت‌ها تهاثر گردیده است. با توجه به عدم وصول بخشی از چک های صادره از سوی خریدار، شرکت اقدام به طرح دعوی جهت فسخ میایعه نامه نموده که پیرو طرح دعوی مزبور، رای بدوی بر علیه شرکت صادر، لیکن با اعتراض شرکت پرونده در مرحله تجدیدنظر رسیدگی بوده و گزارش اصلاحی با این مضمون تنظیم شده که پروژه با فرض تکمیل، قیمت گذاری و با عنایت به اینکه صرفا ۱۰ درصد ثمن معامله توسط آقای بسنجیده به شرکت بهسازکاشانه تهران پرداخت شده ، نود درصد ارزش تعیینی دادگاه در ۶ قسط به شرکت پرداخت شود و در صورت عدم پرداخت ۶ قسط متوالی یا متناوب، قرارداد فروش ملک موج به موجب رای قطعی دادگاه فسخ می شود. با توجه به مشخص نشدن مبلغ کارشناسی از سوی دادگاه و همچنین نا مشخص بودن توانایی شریک در پرداخت اقساط تعیین شده از سوی دادگاه، لذا شناسایی درآمد و بهای تمام شده فروش ملک مذکور به ترتیب به مبالغ ۱,۲۰۱ میلیارد ریال و ۱۰۵ میلیارد ریال تا رفع ابهام مذکور معوق شده و در صورت عدم ایفای تعهدات نیز طبق رای دادگاه قرارداد فسخ و موضوع فروش نیز عملا منتفی خواهد شد.

۱-۱-۶- مبلغ ۴۷۰,۸۶۰ میلیون ریال مربوط به ۲ فقره چک دریافتی از آقای محمد رحیمی طاری، بابت قرارداد فروش زمین توانبخشی (کل بهای فروش مبلغ ۲,۰۶۰,۰۰۰ میلیون ریال) می باشد که مابقی چکها شامل ۴ فقره جمعا به مبلغ ۹۴۱,۷۱۰ میلیون ریال با سررسید بیش از ۱۲ ماه بوده که در یادداشت ۶-۱۸ صورت‌های مالی منعکس می باشد. مابقی مبلغ فروش بصورت نقدی و طی اقساط دریافت شده است.

۱-۱-۷- مبلغ ۱,۱۰۰,۸۸۹ میلیون ریال مربوط به ۵ فقره چک دریافتی از شرکت ستاره طلایی دنیز، بابت قرارداد فروش ملک سعدآباد تجریش (کل بهای فروش مبلغ ۲,۸۸۸,۸۸۸ میلیون ریال) می باشد که مابقی چکها شامل ۶ فقره جمعا به مبلغ ۱,۲۰۹,۹۹۹ میلیون ریال با سررسید بیش از ۱۲ ماه بوده که در یادداشت ۶-۱۸ صورت‌های مالی منعکس می باشد. مابقی مبلغ فروش بصورت نقدی دریافت شده است.

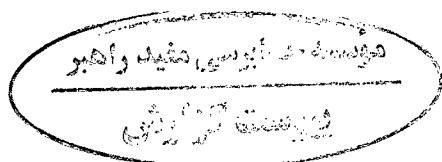
۱-۱-۸- مبلغ ۱,۸۹۸,۶۸۹ میلیون ریال مربوط به ۷ فقره چک دریافتی از آقای فرشاد گل کاری، بابت قرارداد فروش ۳ واحد اداری از پروژه الوند (کل بهای فروش مبلغ ۳,۵۶۵,۲۰۶ میلیون ریال) می باشد که مابقی چکها شامل ۴ فقره جمعا به مبلغ ۱,۰۲۰,۵۰۹ میلیون ریال با سررسید بیش از ۱۲ ماه بوده که در یادداشت ۶-۱۸ صورت‌های مالی منعکس می باشد. مابقی مبلغ فروش بصورت نقدی دریافت شده است.

۱-۱-۹- تا تاریخ تایید صورت‌های مالی مبلغ ۷۷۸,۹۰۹ میلیون ریال از دریافتی‌ها وصول شده است.

۱۸-۲- مانده حساب‌های دریافتی تجاری از سایر اشخاص وابسته بشرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سازمان اموال و املاک ستاد	۱۹۷,۳۴۶	۰
موسسه رفاه وتامین اتیه امید	۹,۱۳۱	۱۰,۰۳۱
شرکت شهرک صنعتی دارویی برکت	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
شرکت تفریحی و توریستی آبدرمانی ایرانیان	۱,۶۱۷	۱,۶۱۷
کاغذ سبز خوزستان	۲۴۱	۱,۵۶۵
شرکت گسترش الکترونیک مبین	۷	۷
	۲۱۲,۳۴۲	۱۷,۲۲۰
	(۱,۶۱۷)	(۱,۶۱۷)
کسر میشود : ذخیره کاهش ارزش	۲۱۰,۷۲۵	۱۵,۶۰۳



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۲-۱۸- تغییرات گردش مانده حساب‌های دریافتنی از سازمان اموال و املاک به شرح ذیل می‌باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
۱۲۸,۸۶۸	۱۹۷,۳۴۶	مانده ابتدای سال حساب‌های دریافتنی
.	۴,۲۲۵,۰۰۰	فروش ملک ولنجک ۶
.	(۱,۴۰۰,۰۰۰)	استرداد ۱ فقره چک قسط خرید زمین پروژه کردستان
.	(۴۲۰,۰۰۰)	استرداد ۱ فقره چک قسط خرید زمین پروژه بوکان
.	(۳۲۷,۰۱۲)	استرداد ۲ فقره چک هلوگرام پروانه پروژه کردستان
.	(۲۵۰,۰۰۰)	استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه طور
.	(۱۵۴,۰۰۰)	استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه شهران
.	(۱,۲۰۴,۰۰۰)	استرداد ۸ فقره چک قسط خرید زمین پروژه آپادانا ۱,۲,۳ و ۴
.	(۳۰۳,۶۲۵)	استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه بوستان ششم
.	(۲۰۰,۰۰۰)	استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه قلندری
.	(۱۹۶,۰۰۰)	استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه یاس عظیمه کرج
.	(۱۶۵,۰۰۰)	استرداد ۱ فقره چک قسط خرید ملک قیطریه
.	(۱۱۵,۵۰۰)	استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه کوهک
.	(۵۰,۶۱۳)	استرداد ۱ فقره چک هلوگرام پروانه پروژه علامه
.	(۱۳,۹۱۰)	استرداد ۱ فقره چک هلوگرام ساختمان دفتر مرکزی
.	(۲۹,۰۵۰)	استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه چابکسر
.	۱۸۳,۰۰۰	نقد پرداختی
.	۱۳۳,۱۰۰	سپرده شرکت در مزایده زمین مهرشهر و زنجان
.	۳۲,۰۱۰	مابالتفاوت چک‌های مسترد شده بابت ولنجک ۶
۱۴۱,۹۰۳	.	فروش زمین علی آباد
(۷۳,۸۰۷)	.	عودت اسناد مربوط به هلوگرام پروانه پروژه مروارید کردستان
۳۸۲	۱,۰۰۳	سایر
۱۹۷,۳۴۶	(۵۷,۲۵۱)	
.	۵۷,۲۵۱	۲۵
۱۹۷,۳۴۶	.	انتقال به سرفصل حساب‌های پرداختنی

۳-۱۸- مانده حساب‌های دریافتنی تجاری از سایر اشخاص بشرح زیر قابل تفکیک می‌باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
۳۸,۹۶۹	۳۸,۹۶۹	۱-۱۸-۳ خریداران مسکن مهر علی آباد
۱۰۲,۸۳۸	۱۰۲,۸۳۸	۲-۱۸-۳ یوسف فیضی اربابی
۵۰,۴۰۷	۵۰,۴۰۷	۳-۳۰-۳ امیررضا روحانی
۱۹,۳۶۲	۲۸,۲۶۱	ایستاکران اطلس ایرانیان
۱۲,۳۳۸	۱۲,۳۳۸	شرکت پیشگامان اقتصاد سما
۵,۸۴۵	۵,۸۴۵	شرکت ارزش آفرینان هوشمند
۵,۶۹۵	۵,۶۹۵	اسکان سازه گروه
۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	مهدی بسنجیده
۵۶,۷۰۰	۲۱,۸۳۰	۳-۱۸-۳ سایر
۲۹۷,۱۵۴	۲۷۱,۱۸۳	

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۱۸-۳-۱- مبلغ فوق مربوط به فروش واحدهای پروژه مسکن مهر علی آباد کتول به متقاضیان مسکن مهر می‌باشد که پس از انتقال مالکیت و وام فروش اقساطی، وصول خواهد شد.

۲-۱۸-۳-۲- مبلغ مزبور بابت احتساب مخارج تکمیل تحمل شده از سوی شرکت بابت تکمیل پروژه البرز، بدلیل تاخیر و عدم ایفای کامل تعهدات از سوی شریک پروژه مذکور (آقای فیضی اربابی) می باشد که طبق تفاهم نامه فی مابین به حساب مطالبات از شریک پروژه منظور گردیده، با توجه به در جریان بودن دعوی حقوقی بابت فروش واحد های پروژه البرز توسط شریک (به شرح یادداشت توضیحی ۳-۴-۲۱)، پس از تعیین تکلیف کامل واحدهای پروژه البرز، مبلغ مزبور وصول خواهد شد.

۳-۱۸-۳-۳- عمده مبلغ سایر مربوط به مطالبات ناشی از زمان تحویل و زمان سند خریداران می‌باشد که پس از تحویل واحد به ایشان و انجام مراحل قانونی انتقال سند وصول خواهد شد.

۴-۱۸-۱- مانده سایر حساب‌های دریافتی اشخاص وابسته بشرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	۲,۲۷۲	۱,۱۱۰
۱۸-۴-۱	۹۸	۹۸
	۲۷۳	۲۷۳
	۲,۶۴۳	۱,۴۸۱

پالایش پارسیان سپهر

شرکت توسعه و عمران امید

توسعه منابع انسانی و خدمات مهندسی مدبر

۱-۱۸-۴-۱- گردش طی سال بدهی به حساب شرکت توسعه و عمران امید به شرح ذیل می‌باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	۹۸	۹۸
	۶۷۰,۰۰۰	.
	(۵۰,۰۰۰)	.
	۵۷۹,۷۰۷	.
	۱,۱۹۹,۸۰۵	۹۸
۲۵	(۱,۱۹۹,۷۰۷)	.
	۹۸	۹۸

مانده در ابتدای سال

دریافت قرض الحسنه

بازپرداخت قرض الحسنه دریافتی

انتقال بخشی از مطالبات آقای زبردست به شرکت توسعه و عمران امید

انتقال به حساب‌های پرداختی تجاری

۵-۱۸-۱- مانده سایر حساب‌های دریافتی بشرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱۸-۵-۱	۷۵,۸۷۲	.
	۳۰,۸۸۹	۳۷,۰۳۱
	۲,۱۹۵	۲,۱۹۵
	۶,۶۲۰	.
	۶,۱۳۴	۳۸۱
	۱۶,۶۲۹	۱۰,۰۷۱
	۱۳۸,۳۳۹	۴۹,۶۷۸

محسن شجاعی

کارکنان (علی الحساب و وام)

سازمان مسکن و شهرسازی استان گلستان

حسین زبردست

احمد/حسین خوش اخلاق

سایر

۱-۱۸-۵-۱- مبلغ مزبور مربوط به طلب از آقای محسن شجاعی بابت تاخیرات در پرداخت اقساط فروش ملک سنگر می‌باشد که در دوره آتی وصول خواهد شد.

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

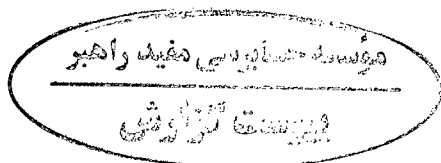
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۸-۶- حصه بلند مدت اسناد دریافتنی به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
اشخاص وابسته:		
شرکت توسعه عمران رویال و رنسانس و شرکت رامان افروز کوشا	۱۸-۱-۱	۵,۸۵۱,۶۴۴
سایر مشتریان:		
محمد رحیمی طاری-فروش زمین توانبخشی	۱۸-۱-۶	۹۴۱,۷۱۰
محسن شجاعی	۱۸-۱-۲	۲,۱۸۷,۴۰۰
شرکت بهین پایای پاسارگاد	۱۸-۱-۴	۴۰۱,۸۰۰
طرح و ساخت عامر مستقل یک واحد از پروژه باندا آبیدر سنندج و یک واحد ولنچک ۱۸	۱۸-۱-۴	۱۲,۲۴۰
شرکت ستاره طلایی دنیز-فروش ملک سعدآباد تجریش	۱۸-۱-۷	۱,۲۰۹,۹۹۹
فرشاد گل کاری حق-فروش ۳ واحد اداری پروژه الوند	۱۸-۱-۸	۱,۰۲۰,۵۰۹
وحید حسن زاده بنابی(شرکت یکتا فلز خاورمیانه)-فروش یک واحد از پروژه پل رومی		۲۰۰,۹۰۰
محمّد رضا علیزاده-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون		۱۳۹,۲۶۵
امیر زینلی-فروش یک واحد از پروژه پل رومی		۲۳۳,۷۳۰
رهاورد سازندگی آزادگان رسا- پروژه های نهال ۹۴,۵ و		۱۱۴,۷۰۰
حسن احمدی-فروش یک واحد از پروژه یاس عظیمیه		۵۱,۹۰۰
محمد رضا کریمی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون		۶۹,۷۲۰
محمد تقی الماسی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون		۶۹,۷۵۰
سید احمد میرجمالی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون		۶۷,۷۵۲
زهره کشت کار بالا عباس آبادی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون		۵۳,۸۴۱
حسن صالحی یزدی-فروش یک واحد مسکونی پروژه زیتون		۵۵,۰۰۵
مهدیه کریمی آهویی یک واحد مسکونی از پروژه درخشان(سمیه)		۱۹,۶۸۴
سیند حسن خاکبازان		۳۸,۰۰۰
احسان حسینی آهنگری یک واحد مسکونی از پروژه مجیدیه		۲۰,۲۹۲
حسن بابایی برسری		۱۲,۸۶۳
سایر		۱۶,۸۳۰
	۴,۴۴۸,۲۸۱	۸,۵۶۰,۷۵۳



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۸-۷- با توجه به اینکه دوره ساخت پروژه‌های شرکت حدود ۳۶ ماهه برآورد می‌گردد لذا قراردادهای فروش با اعطای حداکثر ۳۶ ماه اعتبار فروش به خریداران منعقد می‌گردد و مطابق با سیاست‌های اعتباری شرکت، در صورت عدم وصول مطالبات پس از ۵۰ روز نسبت به ارجاع به واحد حقوقی و طرح دعوی در مراجع قضایی اقدام خواهد شد.

۱۸-۸- میانگین دوره اعتباری فروش و وصول اقساط فروش پروژه‌ها بین ۳۰ تا ۳۶ ماه می‌باشد و بعد از گذشت مدت مزبور و تحویل و انتقال مالکیت اقساط به طور کامل وصول خواهد شد.

۱۸-۹- مدت زمان دریافتنی‌هایی که معوق هستند ولی کاهش ارزش نداشته اند:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
.	۴,۸۷۶,۴۰۰	از سال ۱۴۰۳
۲,۶۹۸,۲۰۰	۲,۶۹۸,۲۰۰	از سال ۱۴۰۲
.	۲۷,۵۷۴	از سال ۱۴۰۱
۸۰,۰۸۴	۸۰,۰۸۴	از سال ۱۴۰۰
۱۲۹,۸۱۱	۲۶,۰۶۹	از سال ۱۳۹۹
۱۱۴,۹۴۱	۱۳۳	از سال ۱۳۹۸
۱۹۶,۱۶۹	۱۶۴,۲۵۷	از سال ۱۳۹۷
۱۷,۱۴۲	۱۷,۱۴۲	از سال ۱۳۹۶
۲۶,۴۳۹	۴,۹۴۳	از سال ۱۳۹۵
۴,۹۵۳	۲,۲۴۹	از سال ۱۳۹۴
۱۷۳	.	از سال ۱۳۹۳
.	۱,۵۰۰	از سال ۱۳۹۲
۱۳,۳۵۲	۱۳,۳۵۲	از سال ۱۳۹۱
۳,۲۸۱,۲۶۴	۷,۹۱۱,۹۰۳	
۴۲۲	۵۳۱	میانگین زمان (روز)

۱۸-۹-۱- با توجه به اینکه عمده مطالبات شرکت (بویژه مطالبات سررسید گذشته) ناشی از قراردادهای منعقد فروش بوده که در راستای وصول بخشی از مطالبات راکد و سنواتی اقدام به طرح دعوی در مراجع قضایی و قانونی گردیده و نیز باتوجه به اینکه انتقال مالکیت منوط به تسویه حساب کامل طبق قرارداد فروش می‌باشد، لذا وصول مطالبات محتمل بوده و نیازی به شناسایی ذخیره کاهش ارزش مطالبات نمی‌باشد.

مسئول حسابرسی مفید و اهر

پیراسته زنگنه

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۹- سایر دارایی‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	
۱,۱۰۰	۱,۴۰۰	۱۹-۱	ودیعه اجاره دفتر مرکزی
۷,۶۷۹	۵,۶۷۹		سایر
۸,۷۷۹	۷,۰۷۹		

۱۹-۱- مبلغ فوق مربوط به ودیعه اجاره دفتر جهت نماینده شرکت در شهرستان علی آباد کتول می‌باشد که پس از اتمام مدت اجازه و تخلیه و تحویل ساختمان، مبلغ مزبور به شرکت عودت خواهد شد.

۲۰- پیش پرداخت‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	
۱۳۶,۰۵۶	۱۴۱,۰۵۶	۲۰-۱	شرکت پیشگامان اقتصاد سماء
.	۸۱۱,۸۷۵	۲۰-۲	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
.	۸۶,۳۰۳	۲۰-۳	بانک مسکن
۵۸,۷۴۷	۵۷,۴۸۰	۲۰-۴	شهرداری اسلامشهر
۵,۰۰۰	۶,۳۶۹		توسعه منابع انسانی و خدمات مهندسی مدیر - اشخاص وابسته
۱۳۴,۹۰۸	۹۷,۶۳۸		سایر
۳۳۴,۷۱۱	۱,۲۰۰,۷۲۱		
.	(۷۴۶,۳۰۳)	۲۵	تهاتر با اسناد پرداختنی
۳۳۴,۷۱۱	۴۵۴,۴۱۸		

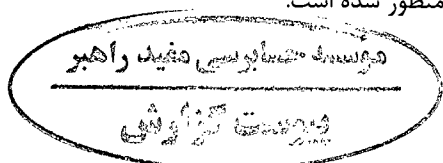
۲۰-۱- مبلغ مزبور مربوط به وجوه پرداختی به شرکت پیشگامان اقتصاد سماء بابت خرید ۴ واحد مسکونی از سهم شریک در پروژه پیوند طبق قرارداد و کارشناسی انجام شده می‌باشد که باتوجه به عدم تکمیل و تحویل واحدها در سرفصل فوق منعکس شده است.

۲۰-۲- مبلغ مزبور مربوط به وجوه پرداختی و چک‌های صادره در وجه شرکت تامین سرمایه بانک مسکن کارمزد بازارگردانی و تنخواه بازارگردان بابت اوراق اجاره منتشر شده در بورس در سال جاری می‌باشد که تا پایان دوره بازپرداخت (تسویه اوراق اجاره) به هزینه منظور خواهد شد.

۲۰-۳- مبلغ مزبور مربوط به چک‌های صادره در وجه پیش پرداخت کارمزد انتشار اوراق اجاره در بورس در سال جاری می‌باشد که تا پایان دوره بازپرداخت (تسویه اوراق اجاره) به هزینه منظور خواهد شد.

۲۰-۴- مبلغ ۵۷ میلیارد ریال، مربوط به مطالبات از شهرداری اسلامشهر بابت واگذاری ۲۳ قطعه از اراضی به مساحت ۳/۳ هکتار در سنوات قبل بوده که طی توافقات قبلی قرار بر تهاتر از محل اخذ پروانه ساختمانی در پروژه‌های منطقه بود که بدلیل عدم انجام این موضوع، طی مکاتبات ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) مقرر گردیده به شرح توضیحات یادداشت توضیحی ۴-۳۰ توافقات قبلی کان لم یکن گردد.

۲۰-۵- تا تاریخ تایید صورت‌های مالی مبلغ ۹۷,۰۳۲ میلیون ریال از پیش پرداخت‌ها به مخارج منظور شده است.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۱- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
املاک در جریان ساخت	۲۱-۳	۲۵,۷۰۴,۳۱۹
واحدهای ساختمانی آماده فروش	۲۱-۴	۳,۲۱۷,۴۰۷
زمین	۲۱-۶	۲۶,۹۹۲,۶۸۲
مواد و مصالح	۲,۲۷۷	۲,۲۱۸
	<u>۵۵,۹۱۶,۶۸۵</u>	<u>۵۱,۰۴۸,۶۷۹</u>

۱-۲۱- به استناد نظام نامه فرایند معرفی و واگذاری ملک برای سرمایه گذاری و ساخت مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۰۱ که براساس تاکیدات ریاست محترم ستاد مبنی بر توسعه فعالیت های عمرانی و ساخت و ساز برای ایجاد ارزش افزوده، فی مابین شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر و سازمان اموال و املاک ستاد منعقد گردید، مقرر شد سازمان اموال و املاک، املاک مستعد ساخت و ساز خود را بنا به درخواست شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر در اختیار آن شرکت قرار داده و شرکت مذکور بر اساس سیاست‌های خود زمین ها و املاک معرفی شده را بین شرکت‌های تابعه توزیع نماید. دراین راستا، املاک به بهای کارشناسی طی مبادیه نامه و در اقساط بلند مدت به شرکت‌ها واگذار و شرکت‌ها نیز پس از مطالعه و بررسی، نسبت به اخذ پروانه ساخت و انتخاب شریک اقدام می نمایند. ضمناً طبق توافق نامه با سازمان اموال و املاک رفع هرگونه معارض و یا متصرف در اراضی خریداری شده بعهده آن سازمان بوده و در صورت لزوم نسبت به جایگزینی اراضی اقدام خواهد شد.

۲-۲۱- در خصوص پروژه های مشارکتی با توجه به انجام و اجرای پروژه‌های مزبور از طریق انعقاد قرارداد مشارکت، مطابق با مفاد این قراردادها، بیمه مسئولیت مدنی و تمام خطر (شامل زلزله و آتش سوزی) پروژه‌ها به عهده شریک می‌باشد، ضمن اینکه پروژه های اجرایی که توسط شرکت بهساز کاشانه انجام می شود همانند سایر پروژه ها دارای بیمه مسئولیت مدنی و تمام خطر (شامل زلزله و آتش سوزی) می باشد و پس از دوره مالی نیز الحاقیه های بیمه ای لازم صادر شده است.

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲-۳-۲۱- بهای تمام شده پروژه های در جریان ساخت به شرح یادداشت توضیحی ۶ صورت‌های مالی، شامل بهای تمام شده پروژه های نیمه ساخته و قدر سهمی و واحدهای در جریان ساخت و واحدهای ساختمانی آماده برای فروش جمعاً معادل ۷۰۵۷,۱۸۵ میلیون ریال می‌باشد.

۳-۳-۲۱- اضافات طی سال عمدتاً مربوط به مواد و مصالح مصرفی جهت ساخت و تکمیل پروژه می باشد.

۴-۳-۲۱- اقلام تشکیل دهنده مخارج ساخت طی سال به شرح ذیل می‌باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

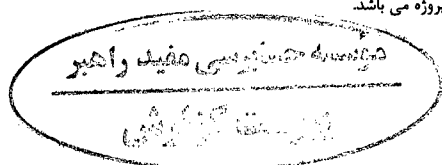
۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

صورت وضعیت	سهم از دوبار خدمتی	مخارج تامین مالی	مواد و مصالح و سایر مخارج	جمع	صورت وضعیت	سهم از دوبار خدمتی	مخارج تامین مالی	مواد و مصالح و سایر مخارج	جمع
مروراید (یوسف آباد)	۰	۶,۷۶۶	۷۹,۷۷۰	۸۶,۵۳۶	۰	۰	۰	۰	۰
بوکان	۲۳,۱۷۸	۹,۴۷۰	۳۶,۳۲۱	۶۸,۹۶۹	۰	۰	۰	۰	۰
آبادانا (۲ و ۱)	۰	۱۳,۰۵۶	۵۳,۳۶۳	۶۶,۴۱۹	۰	۰	۰	۰	۰
شاهین شمالی	۱۸,۴۵۹	۶,۴۶۸	۱۵,۲۳۹	۴۵,۱۷۲	۵,۰۰۶	۰	۰	۰	۱۷,۲۳۳
پروژه توسکا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲,۴۵۷
پروژه ارکید	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۰,۷۵۶
پروژه اقا قبا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲,۰۷۳
گلزار ۲	۴,۶۱۸	۲,۳۰۲	۵,۳۵۸	۱۲,۲۷۸	۲۹,۹۰۷	۱۷,۶۲۹	۰	۰	۲,۴۵۷,۵۹۳
گلچین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۱۶۷
آجودانیه	۰	۷,۵۸۸	۹,۲۱۹	۱۷,۸۰۷	۱۷,۸۶۸	۱,۰۶۱	۰	۰	۱۳۵,۹۷۱
الوند	۰	۴,۱۸۵	۱۰,۱۷۹	۱۴,۳۶۴	۰	۰	۰	۰	۱۵,۸۸۶
چیچکلو	۰	۰	۰	۰	۳۰,۵۰۰	۳۰,۵۰۰	۰	۰	۴۴,۶۳۲
موج	۰	۸۵	۲,۹۲۵	۳,۰۱۰	۴,۷۰۰	۱,۶۹۰	۰	۰	۴,۲۶۳
شهریار (مسکن برکت)	۰	۳,۲۰۸	۲,۴۷۴	۵,۶۸۲	۶,۹۱۵	۱,۲۳۳	۰	۰	۳,۳۷۲
پیوند و ستاک	۰	۱۲,۵۷۰	۹,۷۲۵	۲۲,۲۹۵	۲۸,۹۴۱	۶,۶۴۷	۰	۰	۱۹,۵۲۴
سمیه	۰	۲,۸۰۶	۴,۸۵۰	۷,۶۵۶	۱۱,۵۶۱	۳,۹۰۵	۰	۰	۶,۶۷۱
فردوس گلستان	۰	۶۵۱	۲,۰۰۴	۲,۶۵۵	۳۰,۷۰۰	۴۱۵	۰	۰	۶,۹۲۸
باهر ۲۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵,۰۸۸
باهر ۲۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۰,۱۱۹
باهر ۲۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۴,۸۴۸)
باهر ۱۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۵,۸۸۹)
نهای ۲ همدان	۰	۰	۰	۰	(۱,۰۰۰)	(۱,۰۰۰)	۰	۰	۱,۳۱۷
نهای ۳ همدان	۰	۰	۰	۰	(۹۸۸)	(۹۸۸)	۰	۰	۱,۳۸۴
نهای ۴ همدان	۰	۲,۲۶۷	۹,۹۴۹	۱۲,۲۱۶	۱۳,۰۴۷	۸۳۲	۰	۰	۶,۹۰۲
نهای ۵ همدان	۰	۲,۰۱۷	۶,۵۳۰	۸,۵۴۷	۹,۱۷۷	۶۳۱	۰	۰	۴,۴۷۷
نهای ۶ همدان	۰	۰	۰	۰	(۱,۸۲۵)	(۱,۸۲۵)	۰	۰	۲,۱۲۱
نهای ۷ همدان	۰	۰	۰	۰	(۱,۹۳۰)	(۱,۹۳۰)	۰	۰	۲,۲۲۶
نهای ۸ همدان	۰	۰	۰	۰	(۱,۸۷۰)	(۱,۸۷۰)	۰	۰	۲,۱۶۶
نهای ۹ همدان	۰	۱,۹۶۵	۱۹,۶۲۸	۲۱,۵۹۳	۲۷,۴۳۸	۵,۸۴۵	۰	۰	۱۱,۵۲۶
نهای ۱۰ همدان	۰	۰	۰	۰	(۲,۹۸۶)	(۲,۹۸۶)	۰	۰	۳,۲۸۲
اولیایی بابلسر (سائینا)	۰	۴,۳۵۸	۱۴,۶۴۶	۱۹,۰۰۴	۱۹,۰۰۵	۰	۰	۰	۰
پروژه پل رومی (لطیفی)	۰	۶,۱۹۸	۵,۵۲۶	۱۱,۷۲۴	۱۲,۱۹۴	۴۷۰	۰	۰	۵۱,۹۷۱
غزال پاسداران	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۳۹,۲۱۱
یاس عظیمیه	۰	۶,۷۷۸	۲۹,۵۳۴	۳۶,۳۱۲	۴۲,۴۳۶	۶,۱۲۳	۰	۰	۲۸,۴۷۵
قلندری	۰	۴,۷۸۹	۷,۹۴۷	۱۲,۷۳۶	۱۳,۱۱۳	۳۷۷	۰	۰	۱۰,۴۲۹
یوسف آباد (آرارات) (یادداشت ۲-۳-۲۱)	۱۴,۲۶۵	۶,۲۳۴	۳۳,۶۷۱	۵۴,۱۷۰	۱۹۰,۱۲۰	۱۳۵,۹۵۱	۰	۰	۲۵۶,۱۵۷
پبله سحران ۲	۲,۲۰۹	۳,۲۸۵	۱,۴۱۳	۶,۹۰۷	۸,۲۷۷	۱,۳۷۰	۰	۰	۳,۵۷۵
عرفانی (یادداشت ۲-۳-۲۱)	۱۸,۳۵۵	۱۸,۲۳۸	۵۶,۲۳۲	۹۲,۸۲۵	۳۶۹,۴۶۴	۲۷۶,۶۴۰	۰	۰	۰
زنجان شمالی	۴,۸۵۵	۱۱,۰۶۸	۵,۲۰۹	۲۱,۱۳۲	۶۸,۵۱۷	۴۷,۳۸۴	۰	۰	۰
شهران	۲,۹۲۲	۸,۷۸۸	۳۵۶	۱۱,۰۶۶	۱۲,۱۴۸	۸۲	۰	۰	۰
طلوع یک (کوهک) (یادداشت ۲-۳-۲۱)	۷,۳۸۹	۱۳,۰۹۹	۱۷,۸۴۶	۳۸,۳۳۴	۱۳۴,۵۹۹	۹۶,۲۶۶	۰	۰	۰
موسایی (مجیدیه شمالی)	۰	۹,۷۲۷	۲۱,۶۸۱	۳۱,۴۰۸	۳۱,۴۰۸	۰	۰	۰	۰
زیتون (طور جنوبی)	۰	۶,۶۸۳	۴۰,۳۹۹	۴۷,۰۸۲	۴۷,۰۸۲	۰	۰	۰	۰
دقیقی اسلامشهر (یادداشت ۲-۳-۲۱)	۱۲,۱۱۲	۸,۸۱۴	۱۸,۸۹۸	۳۹,۸۲۴	۷۰,۷۵۰	۳۰,۹۲۶	۰	۰	۰
دقیقی (میدان نماز اسلامشهر) تک قطعه	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۱۰۰	۰	۰	۰
نیلوفر (موحد دانش)	۰	۵,۶۷۳	۲,۰۱۰	۷,۶۸۳	۷,۹۰۸	۲۲۵	۰	۰	۰
جمع	۱۰۸,۳۶۲	۱۸۹,۱۳۵	۵۲۲,۹۰۰	۸۱۱,۱۰۴	۶۶۰,۷۰۷	۲۱-۳-۴-۱	۲۶-۵	۷-۷	۲,۴۶۰,۱۲۵

یادداشت

۴-۳-۲۱- مبلغ ۶۶۰,۷۰۷ میلیون ریال عمدتاً مربوط به مواد و مصالح مصرفی شامل میلگرد، سیمان، سنگ و مصالح ساختمانی جهت ساخت و تکمیل پروژه می باشد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۱-۴- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

یادداشت

مبلغ	متراژ مترمربع	تعداد واحد دستگاه	مبلغ	متراژ مترمربع	تعداد واحد دستگاه
۰	۰	۰	۱,۳۳۸,۶۳۵	۳۳۵	۱
۰	۰	۰	۷۳۲,۴۵۰	۲۹۳	۱
۰	۰	۰	۵۷۷,۷۵۵	۱۸۱	۱
۰	۰	۰	۱۰۷,۳۷۶	۸۹	۱
۶۴۰,۰۰۰	۲۷۱	۱	۰	۰	۰
۶۴۰,۰۰۰	۲۷۱	۱	۲,۷۵۶,۲۱۶	۸۹۸	۴

واحدهای ساختمانی خریداری شده:

الهیة-واحد مسکونی

زعفرانیة (خدامراد)-واحد مسکونی

فرشته (بلور-خیام)

اینالو

ولنجک ۱۸

واحدهای ساختمانی تکمیل شده:

البرز

واحد تجاری کاشانی (باران)-واحد فریز

پل رومی (لطیفی)-واحد مسکونی فریز

قلندری-واحد مسکونی فریز

یاس عظیمیه-واحد مسکونی فریز

ستاری

پروژه بلوار فردوس (الماس ۲) پ ۳۶۵/۳۶۵

بندر ترکمن

۳۴۷,۹۹۵	۲,۱۰۶	۲۴	۳۴۷,۹۹۵	۲,۱۰۶	۲۴
۰	۰	۰	۷۱,۲۶۵	۵۸۶	یک واحد فریز
۰	۰	۰	۱۸,۸۴۲	۲۳۳	یک واحد فریز
۰	۰	۰	۱۲,۴۹۳	۲۳۵	یک واحد فریز
۰	۰	۰	۸,۰۰۷	۲۴۰	یک واحد فریز
۲۰,۷۱۱	۱۵۱	یک واحد فریز	۰	۰	۰
۱,۴۷۳	۱۰۱	۱	۱,۴۷۳	۱۰۱	۱
۱,۱۱۶	-	-	۱,۱۱۶	-	-
۳۷۱,۲۹۵	۲,۳۵۸	۲۶	۴۶۱,۱۹۱	۳,۵۰۱	۲۹
۱,۰۱۱,۲۹۵	۲,۶۲۹	۲۷	۳,۲۱۷,۴۰۷	۴,۳۹۹	۳۳

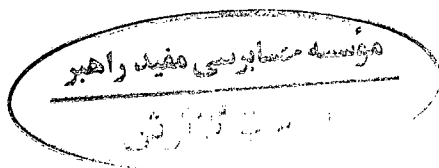
۲۱-۴-۱- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش الهیة و زعفرانیة مربوط به دو دستگاه آپارتمان مسکونی تحصیل شده از آقای محسن شجاعی بابت وصول بخشی از مطالبات فروش ملک سنگر طبق قرارداد و گزارش کارشناس رسمی می‌باشدشایان ذکر است که ملک سنگر در سنوات قبل واگذار گردیده بود.

۲۱-۴-۲- مبلغ ۵۷۷ میلیارد ریال مربوط به یک دستگاه آپارتمان در منطقه فرشته تهران بوده که از آقای گل کاری بابت وصول بخشی از مطالبات فروش پروژه الوند، تحصیل شده است.

۲۱-۴-۳- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش پروژه البرز، ۲۴ واحد جمعاً به متراژ ۲,۱۰۶ مترمربع می‌باشد. در حال حاضر تعداد ۲۰ واحد از مجموع ۲۴ واحد پروژه اداری البرز تخلیه و در اختیار شرکت قرار گرفته و عمدتاً به اجاره واگذار گردیده و در خصوص ۴ واحد باقی مانده نیز باتوجه به فروش آنها توسط شریک سازنده پروژه (آقای فیضی اربابی) به سایر اشخاص، شرکت اقدام به طرح دعوی حقوقی ابطال مبایعه‌نامه‌های تنظیمی بین متصرفین و آقای یوسف فیضی اربابی نموده که نسبت به مبایعه نامه یک واحد نیز رای دادنامه بدوی (نخستین) له (به نفع) شرکت صادر شده و در خصوص سایر واحدها رأی دادگاه بدوی تا کنون صادر نشده است. به طور همزمان دعوی حقوقی با شریک سازنده (آقای فیضی اربابی) در خصوص شرایط و تعهدات تحویل پروژه در شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در حال رسیدگی است. در صورت توفیق دعوای مطروحه در خصوص ابطال مبایعه‌نامه‌های ۴ واحد مذکور نیز تخلیه و در اختیار این شرکت قرار خواهد گرفت که این نتیجه محتوم خواهد بود.

۲۱-۴-۴- مبلغ ۱۰۷ میلیارد ریال مربوط به یک دستگاه آپارتمان در منطقه بلوار فردوس غرب تهران بوده که از آقای جواد شاهواری بابت وصول بخشی از مطالبات فروش سهم مشاعی از واحد فریز پروژه ستاری، تحصیل شده است.

۲۱-۴-۵- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش در مقابل حوادث آتش سوزی جمعاً به مبلغ ۴۷۵ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می‌باشد. توضیح اینکه بخش عمده ای از املاک فوق در سال مال آتی به فروش رسیده است.



ردیف	عنوان	پایان خدمت	مالکیت	نام شرکت	مستاز زمین	مستاز باقی مانده (زیر بنای کل)	مستاز مفید کل	تعداد واحد	قدر سهام شرکت	مستاز قابل فروش (سهم شرکت)	فروش اولیه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۰		فروش طی سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۰		مستاز باقیمانده قابل فروش	واحد باقی مانده	رویت	تراز و زمان تکمیل	میانگین مستاز برآورد اولیه	میانگین مستاز برآورد	میانگین مستاز برآورد
											مستاز زمین	مستاز باقی مانده	مستاز زمین	مستاز باقی مانده							
۱	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۲	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۳	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۴	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۵	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۶	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۷	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۸	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۹	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۰	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۱	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۲	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۳	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۴	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۵	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۶	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۷	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۸	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۱۹	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۲۰	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد
۲۱	تاسیس شعبه سگون	۱۴۰۲/۰۹/۲۰	بندر کنگه تهران	فلقه تریک	۳۸۰۸	۳۱,۳۱۰	۱۱,۸۸۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱,۸۸۸	۰	ایرج	تکمیل	۳۳۰,۰۰۰	۵,۳۲۰,۰۵۳	درصد

[illegible]

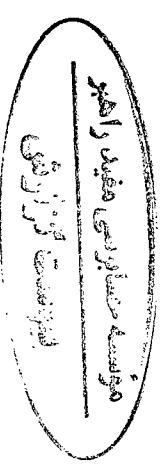
۱-۵-۲۱- با توجه به مشکلات فنی در خصوص عدم امکان ساخت بر اساس پروژه به علت بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی، شرکت در سداد اصلاح پروژه و کاهش تعداد طبقات منفی برآمد که این امر منجر به اصلاح سیستم پایدارسازی و تغییر نقشه‌های معماری گردید و در حال حاضر پروژه فعال و پیش عدم پرداخت و در انتظار صدور گواهی عدم خلاف است.

۲-۵-۲۱- به علت افزایش تاخیرات غیرمجاز، اظهار نامه فسخ قرارداد تنظیم و به شرکت ابلاغ گردید و در حال حاضر طی توافق با شرکت، صورتحسابه جریمه تاخیرات منفی بر اصلاح جریمه تاخیرات در آورده‌ها و کاهش آورده شرکت اقدام شد و با توجه به تصمیم هیأت‌مدیره شرکت پس از برگزاری مزایده، قدرالسهم شرکت در پروژه به شرکت فروخته شد. لیکن به شرح پادداشت ۱-۵-۱۸-۱ فرایند فروش پروژه مزبور در جریان می باشد که بدلیل عدم ایفای تعهدات توسط شرکت قرارداد در مرحله فسخ و موضوع در مراجع قضایی در جریان پیگیری حقوقی می باشد.

۳-۵-۲۱- طی قرارداد مشارکت، قرارداد خرید سهم شرکت تنظیم گردید که در طول دوره ساخت مقرر شد سهم شرکت از پروژه که به میزان یک بلوک بود تکمیل و تحویل شرکت گردد که تا کنون بخش اینبه تکمیل گردیده و تنها تسهیلات پروژه باقی مانده است که این امر نیز به علت عدم امکان تحویل پروژه به دلیل عدم اخذ اقسامات با توجه به شرایط خاص منطقه و نبود اقسامات اصلی در محدوده منطقه بوده است. هم اکنون با عنایت به افزایش ساخت و ساز در منطقه زیرساخت انضمام آب و گاز انجام و در انتظار اجرای زیرساخت اشتعال برق بوده و هماهنگی های لازم با شرکت پروژه سببی بر تکمیل پروژه و تحویل آن صورت گرفته است.

۴-۵-۲۱- با عنایت به تنظیم اسناد متعدد مساعی بر روی رانشی چپ‌چکلو، پس از ابطال اسناد مالکیت معارض توسط ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره)، نسبت به طرح دعوی تخلیه بد متصرفین اقدام خواهد شد.

۵-۲۱-۵- با توجه به نوع فعالیت شرکت و نحوه ساخت و تکمیل پروژه ها که عمدتاً به صورت مشارکتی بوده و کل عملیات ساخت توسط شرکت انجام می گردد لذا برآوردی از بابت مخارج تکمیل گزارش نشده است.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

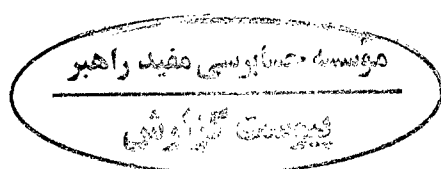
۱-۶-۲۱- با توجه به اینکه فعالیت اصلی شرکت خرید و فروش زمین، جذب شریک و احداث پروژه‌های ساختمانی می‌باشد، لذا شرکت برای تمامی زمین‌های فوق دارای برنامه‌های آتی در خصوص جذب شریک و ایجاد ارزش افزوده از طریق احداث واحدهای ساختمانی و تغییر کاربری و ... در سال مالی بعد می‌باشد.

۲۲- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
۳۳۱,۱۷۰	۵۱۸,۶۷۵	موجودی نزد بانک‌ها - ریالی
.	۵۰۰	موجودی صندوق و تنخواه گردان - ریالی
۲,۶۵۶	۳,۶۶۵	۲۲-۱ موجودی صندوق - ارزی
(۲۵۰,۰۰۰)	(۴۱۶,۷۲۰)	کسر می‌شود سپرده مسدودی جهت تسهیلات مالی (یادداشت ۱-۱-۲۶)
۸۳,۸۲۶	۱۰۶,۱۲۰	

۲۲-۱- موجودی صندوق ارزی شامل ۱۰۱,۵۰۰ دینار عراق، ۳,۹۱۵ یورو و ۵۰۰ لیر ترکیه می‌باشد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۳- سرمایه

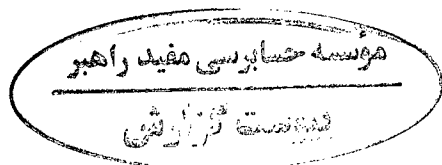
سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مبلغ ۲۰.۱۳۰.۷۸۷ میلیون ریال، شامل ۲۰.۱۳۰.۷۸۷،۰۰۰ سهم ۱.۰۰۰ ریالی بانام تماما پرداخت شده می باشد.

ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی بشرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۹/۳۰		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۶۴	۱۲,۹۲۷,۹۹۸,۴۷۲	۶۷	۱۳,۴۲۲,۲۸۸,۰۱۴	گروه توسعه ساختمان تدبیر
۱	۲۱۳,۱۸۴,۹۷۹	کمتر از یک	۱,۰۰۰	گروه توسعه اقتصادی تدبیر
۲	۴۶۷,۰۲۶,۴۰۲	۲	۴۷۷,۲۷۲,۵۰۷	صندوق سرمایه گذاری تدبیرگران فردا
.	.	۱	۲۱۳,۱۸۴,۹۷۹	شرکت سرزمین پهناور مهر
کمتر از یک	۱,۰۰۰	کمتر از یک	۱,۰۰۰	شرکت توسعه عمران امید
کمتر از یک	۱,۰۰۰	کمتر از یک	۱,۰۰۰	شرکت رویا ساختمان آریا
کمتر از یک	۱,۰۰۰	کمتر از یک	۱,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری تدبیر
۳۲	۶,۵۲۲,۵۷۴,۱۴۷	۳۰	۶,۰۱۸,۰۳۷,۵۰۰	سایر سهامداران (کمتر از ۵ درصد)
۱۰۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰	۱۰۰	۲۰,۱۳۰,۷۸۷,۰۰۰	

۲۴- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه، مبلغ ۲۰.۱۳۰.۷۸۷ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سال جاری و سنوات قبل، به اندوخته قانونی منتقل شده است و به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی‌باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۵- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
پرداختنی‌های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
تجاری:		
اسناد پرداختنی		
شرکت‌های گروه-سازمان اموال و املاک بابت خرید زمین	۲۵-۷	۸,۳۵۱,۵۲۵
سایر اشخاص	۲۵-۱	۱۷۹,۱۰۱
		۶,۲۵۴,۰۱۷
تهاتر با سرفصل دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۱۸	۰
		۷,۰۸۲,۵۵۱
		(۱۹۷,۳۴۶)
		۶,۸۸۵,۲۰۵
حسابهای پرداختنی		
شرکت‌های گروه- گروه توسعه ساختمان تدبیر	۲۵-۲	۱,۷۷۰,۴۰۰
سازمان اموال و املاک ستاد-اشخاص وابسته	۱۸-۲-۱	۵۷,۲۵۱
شرکت‌های گروه- توسعه و عمران امید	۱۸-۴-۱	۱,۱۹۹,۷۰۷
شرکت‌های گروه- رویا ساختمان آریا		۲,۲۸۱
بعثه مقام معظم رهبری		۵,۹۱۴
سایر اشخاص	۲۵-۳	۱۶۱,۳۹۴
		۱۰,۴۳۰
		۵,۹۱۴
		۱,۳۸۵,۰۲۶
		۵,۱۶۰,۹۱۶
		۱۲,۰۴۶,۱۲۱
جمع پرداختنی‌های تجاری		
سایر پرداختنی‌ها		
اسناد پرداختنی		
سایر اشخاص	۲۵-۴	۷۹۴,۱۳۵
تهاتر با سرفصل پیش پرداخت‌ها	۲۰	(۷۴۶,۳۰۳)
		۴۷,۸۳۲
حسابهای پرداختنی		
شرکت‌های گروه- گروه توسعه ساختمان تدبیر	۲۵-۵	۳۸۵,۹۱۳
سایر اشخاص	۲۵-۶	۵۵۹,۷۷۸
جمع سایر پرداختنی‌ها		۹۹۳,۵۲۳
		۷۳۷,۵۳۳
		۱۲,۷۸۳,۶۵۴
		۱۲,۷۲۱,۰۹۶
پرداختنی‌های بلند مدت		
اسناد پرداختنی تجاری		
سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان - خرید زمین	۲۵-۷	۷,۶۶۳,۵۹۱
سایر اشخاص- شهرداری رشت	۲۵-۱-۱	۵۸,۱۹۰
		۱۴,۴۵۰,۰۰۵
		۷,۷۲۱,۷۸۱

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۵-۱- مانده اسناد پرداختنی تجاری-سایر اشخاص به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
شهرداری منطقه ۶ تهران	۲۵-۱-۱	۱۵۰,۰۰۰
شهرداری رشت	۲۵-۱-۲	۲۸,۲۰۱
ارزش آفرینان طرح سرمد		۹۰۰
شرکت اسکان سازه گروه	۲۵-۱-۳	۶۰۰,۰۰۰
حسین زبر دست	۲۵-۱-۴	۱۰۰,۰۰۰
حمید خدادادیان	۲۵-۱-۵	۱۲۸,۵۳۴
	۱۷۹,۱۰۱	۸۲۸,۵۳۴

۲۵-۱-۱- مبلغ ۱۵۰ میلیارد ریال مربوط به ۵ فقره چک بابت پروانه پروژه مروراید کردستان می باشد که در سال آتی تسویه خواهد شد.

۲۵-۱-۲- مبلغ ۲۸ میلیارد ریال مربوط به یک فقره چک بابت تمدید پروانه پروژه گلسار رشت می باشد که در سال آتی تسویه خواهد شد.

۲۵-۱-۳- مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال مربوط به یک فقره چک صادره جهت شرکت اسکان سازه گروه (شریک پروژه گلسار ۲) و بابت انتقال سهم ایشان به شرکت بهساز کاشانه تهران طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۳ در راستای اجرای دادنامه پرونده حقوقی می باشد که در دوره جاری تسویه شده است.

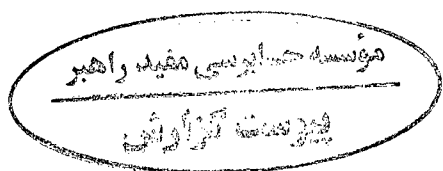
۲۵-۱-۴- مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال مربوط به یک فقره چک صادره در وجه آقای حسین زبردست بابت بخشی از ثمن خرید یک قطعه زمین واقع در منطقه یافت آباد تهران در سال مالی قبل به مساحت ۱۰۰۰۰ متر مربع به مبلغ ۷,۱۰۰ میلیارد ریال از آقای حسین زبردست طبق قرارداد منعقد براساس گزارش کارشناس رسمی می باشد که در سال جاری تسویه شده است.

۲۵-۱-۵- مبلغ ۱۲۸ میلیارد ریال مربوط به سه فقره چک صادره در وجه آقای حمید خدادادیان بابت صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۵ جهت تسویه حساب قرارداد مشارکت پروژه استاد نظر می باشد که در سال جاری تسویه شده است.

۲۵-۲- گردش طی سال بدهی به حساب گروه توسعه ساختمان تدبیر (هلدینگ) به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

مانده ابتدای سال	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
دریافت قرض الحسنه از هلدینگ ساختمان	۳,۷۶۸,۵۴۶	۵۹۶,۱۲۴
انتقال بخشی از مطالبات آقای زبردست به گروه توسعه ساختمان تدبیر	۹۶۱,۹۸۳	۲,۱۷۰,۰۰۰
انتقال بخشی از مطالبات آقای بهلول لطفی به گروه توسعه ساختمان تدبیر	۶۱۵,۲۲۱	.
سهم هلدینگ از فروش واحد مشاعی گلدان به آقایان محمدی و کبیری	۴۷۲,۱۶۸	.
بابت فروش ۴ واحد از پروژه یاس عظیمیه به گروه توسعه ساختمان تدبیر	۱۵۱,۱۲۴	.
فروش قدر السهم پروژه های شهران، زنجان شمالی و کوهک	(۹۱۶,۷۷۰)	.
تامین منابع جهت مشارکت در پروژه بوکان	(۱,۷۹۴,۲۱۰)	.
تامین منابع جهت مشارکت در پروژه های شهران، زنجان شمالی و کوهک	(۴۳۹,۰۰۰)	.
مابالتفاوت فروش ۲ واحد از پروژه یاس عظیمیه به بانک کارآفرین	(۲۱۱,۸۶۱)	.
باز پرداخت قرض الحسنه دریافتی	(۲۲۶,۶۸۷)	.
بابت فروش املاک به گروه توسعه ساختمان تدبیر و کاغذ سبز خوزستان و موسسه دانش بنیان برکت	(۶۱۸,۰۲۰)	(۱,۳۹۷,۰۰۰)
تسویه مطالبات فروش املاک از محل سود سهام سنوات قبل	.	(۷,۵۷۱,۱۱۰)
استرداد چکهای سازمان اموال و املاک و اعمال در حساب هلدینگ	.	۷,۵۷۱,۱۱۰
استرداد چکهای سود سهام	.	۳,۶۰۱,۱۰۶
پرداخت سود سهام سال ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ به شرکت سپرده گذاری جهت پرداخت به سهامداران	.	(۱,۴۰۰,۰۰۰)
پرداخت بدهی	.	۹۷۴,۲۳۰
بابت فروش سه واحد از پروژه غزال پاسداران	.	(۶۸۵,۹۱۳)
سایر	.	(۸۱,۳۸۰)
	۷,۹۰۶	(۸,۶۲۱)
	۱,۷۷۰,۴۰۰	۳,۷۶۸,۵۴۶



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۵-۳- مانده حساب‌های پرداختنی تجاری به سایر اشخاص به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

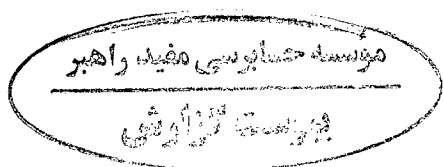
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	
۳,۲۹۲,۰۲۵	۳,۲۹۲,۰۲۵	۲۵-۳-۲	شرکت توسعه عمران رویال و رنسانس و شرکت رامان افروز کوشا
۱,۲۵۳,۳۰۸	.	۲۵-۳-۳	حسین زبردست
۶۴۰,۰۰۰	۴,۳۸۷,۴۰۰	۲۵-۳-۴	محسن شجاعی
.	۸۳۲,۱۸۲	۲۵-۳-۱	فرشاد گل کاری حق
۱۷,۸۶۸	۱۴,۶۳۸		سپرده حسن انجام کار
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰		حسین معصوم زاده
۳,۵۶۴	۳,۲۸۳		آبادگران نو اندیش سما
۴۲,۳۳۱	۴۲,۳۳۱		حسین مصری روستا
.	۲۴,۰۰۰		حسین نامی
۱۷,۸۵۷	۸,۰۶۲		شرکت مهندسان مشاور عمارت خورشید
.	۸,۷۶۰		کارخانجات بنای سبک آستان قدس رضوی
.	۷,۷۷۵		آوا تک ارشد
۱۰,۴۱۶	.		علیرضا/جواد وظیفه حاجی آقا/شاهواری
۲۹,۶۸۲	۴۲,۵۴۵		سایر
۵,۳۱۷,۰۵۱	۸,۶۷۳,۰۰۱		
(۳,۲۹۲,۰۲۵)	(۳,۲۹۲,۰۲۵)		تهاتر با اسناد دریافتنی تجاری -سایر اشخاص (یادداشت ۱۸)
(۶۴۰,۰۰۰)	(۵,۲۱۹,۵۸۲)		تهاتر با اسناد دریافتنی تجاری -سایر اشخاص (یادداشت ۱۸)
۱,۳۸۵,۰۲۶	۱۶۱,۳۹۴		

۲۵-۳-۱- مبلغ مزبور مربوط به تحصیل یک واحد آپارتمان واقع در منطقه ۱ تهران به مساحت ۱۸۱ متر مربع به مبلغ ۵۷۷ میلیارد ریال از آقای فرشاد گل کاری در ازای بخشی از مطالبات فروش پروژه الوند و الباقی بابت واریز اقساط فروش ملک مزبور می باشد. که بدلیل عدم استرداد چک های دریافتی مربوط، مستقیماً با اسناد دریافتنی تهاتر شده است.

۲۵-۳-۲- مبلغ مزبور مربوط به تحصیل ۲۵ قطعه زمین واقع در شهرک ناز کرج به مساحت ۲۳.۵۳۹ متر مربع به مبلغ ۱۰۱۲ میلیارد ریال و ملک واقع در خیابان سمیه تهران به مساحت ۱۸۴۰ متر مربع و به مبلغ ۲.۲۸۰ میلیارد ریال از شرکت توسعه عمران رویال و رنسانس و شرکت رامان افروز کوشا در ازای بخشی از مطالبات فروش پروژه ونک می باشد. که بدلیل عدم استرداد چک های دریافتی مربوط، مستقیماً با اسناد دریافتنی تهاتر شده است.

۲۵-۳-۳- مبلغ مقایسه ای مربوط به باقی مانده ثمن خرید یک قطعه زمین واقع در منطقه یافت آباد تهران به مساحت ۱۰,۰۰۰ متر مربع به مبلغ ۷,۱۰۰ میلیارد ریال از آقای حسین زبردست طبق قرارداد منعقد براساس گزارش کارشناس رسمی می باشد که در سال جاری تسویه شده است.

۲۵-۳-۴- مبلغ مزبور مربوط به تحصیل دو واحد آپارتمان واقع در منطقه الهیه و زعفرانیه تهران، به ترتیب به مساحت ۳۳۴ متر مربع و ۲۹۳ متر مربع و یک دستگاه ملک ویلایی واقع در منطقه تجریش تهران به مساحت ۵۱۲ متر مربع از آقای محسن شجاعی طبق قرارداد منعقد براساس گزارش کارشناس رسمی و بابت وصول چک اقساط فروش ملک سنگر می باشد. که بدلیل عدم استرداد چک های دریافتی مربوط، مستقیماً با اسناد دریافتنی تهاتر شده است.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۵-۴- مانده اسناد پرداختنی غیر تجاری-سایر اشخاص به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن	۲۰-۲	۶۶۰,۰۰۰
پهلول لطفی		۴۷,۸۳۲
بانک مسکن	۲۰-۳	۸۶,۳۰۳
		۷۹۴,۱۳۵

۲۵-۵- مبلغ ۳۸۵,۹۱۳ میلیون ریال مربوط به ۳ فقره چک صادره در وجه گروه توسعه ساختمان تدبیر بابت پرداخت سود سهام صندوق سرمایه گذاری تدبیرگران فردا طبق توافقات انجام شده می باشد.

۲۵-۶- مانده سایر حساب‌های پرداختنی از سایر اشخاص بشرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مهدی خانعلی پور وزوانی	۲۵-۶-۱	۱۷۱,۱۳۳
پترو پالایشگاه شهید سلیمانی	۲۵-۶-۳	۲۰۰,۰۰۰
حمید یار احمدی	۲۵-۶-۲	۵۰,۰۰۰
علیرضا/جواد وظیفه حاجی آقا/شاهواری		۱۵,۰۰۰
سپرده بیمه پرداختنی		۳۱,۵۲۰
ذخیره هزینه های تعلق گرفته و پرداخت نشده		۲۷,۰۳۱
سازمان امور مالیاتی		۳,۱۶۵
سازمان تامین اجتماعی		۲,۲۳۵
سپرده شرکت در مناقصه و مزایده		۱۱,۱۰۲
سایر		۴۰,۴۰۰
		۵۵۹,۷۷۸

۲۵-۶-۱- با توجه به اینکه آقای خانعلی پوروزوانی شریک مشترک در پروژه های شرکت توسعه و عمران امید و شرکت بهساز کاشانه تهران بوده و به دلیل اتمام همکاری ایشان با شرکت توسعه و عمران امید طبق توافق فی مابین هر دو شرکت و هلدینگ در سنوات قبل، بخشی از بدهی شرکت توسعه و عمران امید به آقای خانعلی پوروزوانی به حساب شرکت منتقل گردید که در دوره آتی از محل فروش ملک یا افزایش قدرالسهم در پروژه های دارای مشارکت با شرکت بهساز تسویه خواهد شد و از این بابت جرائم تاخیر برای این شرکت متصور نمی باشد.

۲۵-۶-۲- مبلغ مزبور مربوط به وجوه دریافتی از شریک پروژه استاد نظر بابت تضمین انجام تعهدات قرارداد مشارکت منعقد می باشد.

۲۵-۶-۳- مبلغ مزبور مربوط به وجوه دریافتی از شرکت پترو پالایشگاه شهید سلیمانی بابت ودیعه اجاره ۱۲ واحد از پروژه البرز می باشد.

مؤسسه حسابرسی مفید راهبر

پروژه کاشانه

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۷-۲۵- اسناد پرداختنی به سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره)

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	
۶,۲۵۴,۰۱۷	۲۵	مانده ابتدای سال اسناد پرداختنی کوتاه مدت
۱۴,۴۵۰,۰۰۵	۲۵	مانده ابتدای سال اسناد پرداختنی بلند مدت
(۱,۴۰۰,۰۰۰)		استرداد ۱ فقره چک قسط خرید زمین پروژه کردستان
(۴۲۰,۰۰۰)		استرداد ۱ فقره چک قسط خرید زمین پروژه بوکان
(۳۲۷,۰۱۲)		استرداد ۲ فقره چک هلوگرام پروانه پروژه کردستان
(۲۵۰,۰۰۰)		استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه طور
(۱۵۴,۰۰۰)		استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه شهران
(۱,۲۰۴,۰۰۰)		استرداد ۸ فقره چک قسط خرید زمین پروژه آپادانا ۱,۲,۳ و ۴
(۳۰۳,۶۲۵)		استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه بوستان ششم
(۲۰۰,۰۰۰)		استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه قلندری
(۱۹۶,۰۰۰)		استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه یاس عظیمه کرج
(۱۶۵,۰۰۰)		استرداد ۱ فقره چک قسط خرید ملک قیطریه
(۱۱۵,۵۰۰)		استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه کوهک
(۵۰,۶۱۳)		استرداد ۱ فقره چک هلوگرام پروانه پروژه علامه
(۱۳,۹۱۰)		استرداد ۱ فقره چک هلوگرام ساختمان دفتر مرکزی
(۲۹,۰۵۰)		استرداد ۲ فقره چک قسط خرید زمین پروژه چابکسر
(۲۵,۳۰۶)		تسویه چک
۱۳۳,۱۰۰		صدور ۲ فقره چک بابت ۵ درصد شرکت در مزایده زمین مهرشهر و زنجان
۳۲,۰۱۰		صدور ۱ فقره چک بابت مابالتفاوت چک‌های مسترد شده
۱۶,۰۱۵,۱۱۶		
(۸,۳۵۱,۵۲۵)	۲۵	انتقال به اسناد پرداختنی کوتاه مدت
۷,۶۶۳,۵۹۱		

۵-۷-۲۵- سررسید اسناد پرداختنی بلند مدت به سازمان اموال و املاک در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۱,۳۴۷,۹۸۵	سال ۱۴۰۵
۵,۴۵۴,۵۱۹	سال ۱۴۰۶
۸۶۱,۰۸۷	سال ۱۴۰۷
۷,۶۶۳,۵۹۱	

۸-۲۵- تا تاریخ تایید صورت‌های مالی، مبلغ ۲۴۴ میلیارد ریال از بدهی‌های شرکت تسویه شده است.

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۶- تسهیلات مالی

(مبالغ به میلیون ریال)						
۱۴۰۲/۰۹/۳۰			۱۴۰۳/۰۹/۳۰			
یادداشت	جاری	بلند مدت	جمع	جاری	بلند مدت	جمع
جاری:						
تسهیلات دریافتی از بانک‌ها	۲۶-۱	۵۷۲,۴۹۸	۰	۵۷۲,۴۹۸	۰	۲,۱۵۴,۰۲۵
تسهیلات دریافتی از محل اوراق اجاره	۲۶-۱	۱۲,۵۶۸	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۱۲,۵۶۸	۰	۰
تهاتر با سرفصل حساب‌های دریافتی	۲۶-۲	۵۸۵,۰۶۶	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۸۵,۰۶۶	۰	۲,۱۵۴,۰۲۵
		(۳۰,۲۱۷)	۰	(۳۰,۲۱۷)	۰	(۳۰,۲۱۷)
		۵۵۴,۸۴۹	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۵۴,۸۴۹	۰	۲,۱۲۳,۸۰۸

۲۶-۱- تسهیلات دریافتی بر حسب مبانی مختلف به شرح زیر است:

۲۶-۱-۱- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۲,۵۷۵,۶۳۱	۱,۰۴۰,۸۲۰	بانکها
۰	۳,۷۲۵,۶۲۸	اوراق اجاره
۲,۵۷۵,۶۳۱	۴,۷۶۶,۴۴۸	
(۱۷۱,۶۰۶)	(۱,۷۶۴,۶۶۲)	سود و کارمزد سال های آتی
(۲۵۰,۰۰۰)	(۴۱۶,۷۲۰)	سپرده های سرمایه گذاری (یادداشت ۲۲)
۲,۱۵۴,۰۲۵	۲,۵۸۵,۰۶۶	
۰	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	حصة بلند مدت
(۳۰,۲۱۷)	(۳۰,۲۱۷)	تهاتر با سرفصل حسابهای دریافتی
۲,۱۲۳,۸۰۸	۵۵۴,۸۴۹	حصة جاری

۲۶-۱-۲- به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۲,۵۴۵,۴۱۴	۴,۷۳۶,۲۳۱	۲۳ درصد
۳۰,۲۱۷	۳۰,۲۱۷	۱۲ درصد
۲,۵۷۵,۶۳۱	۴,۷۶۶,۴۴۸	

۲۶-۱-۳- به تفکیک زمان بندی پرداخت:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۹/۳۰		
۱,۵۰۱,۱۳۴	سال ۱۴۰۴	
۴۶۰,۰۰۰	سال ۱۴۰۵	
۴۶۰,۰۰۰	سال ۱۴۰۶	
۲,۳۴۵,۳۱۴	سال ۱۴۰۷	
۴,۷۶۶,۴۴۸		

۲۶-۱-۴- به تفکیک نوع وثیقه:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۳۰,۲۱۷	۳,۷۴۳,۲۷۷	زمین، ساختمان دفتر مرکزی و پروژه علی آباد
۱,۶۰۵,۵۵۰	۹۶۳,۱۷۷	چک و سهام
۹۳۹,۸۶۴	۵۹,۹۹۴	چک
۲,۵۷۵,۶۳۱	۴,۷۶۶,۴۴۸	

مؤسسه حسابداری مفید راهبر

پیوست گزارش

شرکت بهساز گاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۴-۱- تعداد ۳۹۲,۲۰۰,۰۰۰ برگ از سهام شرکت (متعلق به شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر) و ۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰ برگ از سهام بانک پارسیان (متعلق به شرکت سرمایه گذاری تدبیر) جهت اخذ تسهیلات مالی از بانکهای اقتصاد نوین و سینا توثیق شده است.

۲-۲- مبلغ ۳۰,۲۱۷ میلیون ریال مربوط به تسهیلات مشارکت در ساخت پروژه علی آباد از بانک مسکن می باشد که به خریداران پروژه منتقل خواهد شد، مانده تسهیلات مربوط به خریدارانی می باشد که جهت تشکیل پرونده به بانک مراجعه نکرده و تسهیلات به نام ایشان انتقال داده نشده است، لذا با سرفصل دریافتی ها (یادداشت ۱۸ توضیحی) تهاتر شده است.

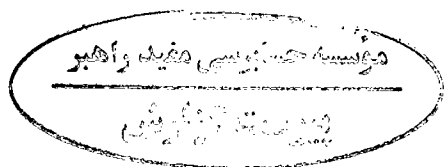
۳-۲- تسهیلات دریافتی به مبلغ ۳,۳۷۵ میلیارد ریال از بانکهای اقتصاد نوین، سینا و تامین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره مستلزم ایجاد ۴۱۷ میلیارد ریال سپرده سرمایه‌گذاری با نرخ سود کمتر از متعارف بانکی بوده که باتوجه به آنکه شرکت در استفاده از آن سپرده محدودیت دارد، لذا از تسهیلات مالی مذکور کسر و تسهیلات مالی به صورت خالص ارائه شده است. همچنین نرخ بهره موثر (واقعی) تسهیلات مالی مذکور بین ۲۵ تا ۳۴ درصد است.

۴-۲- تسهیلات دریافتی از بانک کارآفرین به مبلغ ۲۶۹,۰۳۳ میلیون ریال با واگذاری دو واحد آپارتمان از پروژه یاس عظیمیه، در سال جاری تسویه شده است.

۵-۲- تغییرات حاصل از جریان‌های نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی‌های حاصل از فعالیت‌های تامین مالی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	تسهیلات مالی	
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۱,۳۴۸,۳۲۱	
دریافت های نقدی	۱,۸۴۳,۰۰۰	
مخارج تامین مالی پروژه های در جریان	۲۸۹,۷۴۹	
سود و کارمزد و جرائم	.	
پرداخت نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱,۱۴۱,۵۸۴)	
تودیع سپرده سرمایه گذاری	۷۳,۲۵۰	
پرداخت نقدی بابت سود و کارمزد	(۳۸۸,۹۲۸)	
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۲,۱۲۳,۸۰۸	
دریافت های نقدی	۲,۳۰۰,۰۰۰	
مخارج تامین مالی پروژه های در جریان	۵۲۲,۹۰۰	۲۱-۳-۴
سود و کارمزد و جرائم	۱۶۳,۳۱۷	۱۱
پرداخت نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱,۳۳۸,۷۴۲)	
تسویه اصل تسهیلات از طریق واگذاری ملک	(۲۴۰,۱۰۰)	
استرداد سپرده سرمایه گذاری	(۱۶۶,۷۲۰)	
پرداخت نقدی بابت سود و کارمزد	(۷۸۰,۶۸۱)	
تسویه سود و کارمزد از طریق واگذاری ملک	(۲۸,۹۳۳)	
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۲,۵۵۴,۸۴۹	



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۷- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۲۴,۶۲۰	۳۴,۷۹۵	مانده در ابتدای سال مالی
(۲,۲۴۴)	(۸,۸۳۳)	پرداخت شده طی سال
۱۲,۴۱۹	۲۰,۴۸۰	ذخیره تامین شده
۳۴,۷۹۵	۴۶,۴۴۲	مانده در پایان سال مالی

۲۸- مالیات پرداختنی

۱-۲۸ گردش حساب مالیات پرداختنی (شامل حساب ذخیره و اسناد پرداختنی) به قرار زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۷۵۸,۱۰۴	۱,۷۱۴,۷۹۷	مانده در ابتدای سال
۸۹۰,۰۰۰	۱,۶۴۵,۰۰۰	ذخیره مالیات عملکرد سال
۲۶۵,۷۱۳	۲۹۱,۴۵۳	تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سال‌های قبل
(۱۹۹,۰۲۰)	(۴۵۱,۷۸۳)	پرداختی طی سال
۱,۷۱۴,۷۹۷	۳,۱۹۹,۴۶۷	

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

نوعه تشخیص	مالیات				
	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	درآمد مشمول		
	مالیات	ماده پرداختنی	پرداختی	قسطی	تنظیمی
رسیدگی به دفاتر	۴۴۱,۶۶۹	۷۳۱,۶۵۶	۷۶,۹۱۰	۸۰,۸۵۶۶	۸۹۳,۴۰۳
قسطی و تسویه شده	۴۱۰,۱۲۳	-	۴۱۰,۱۲۳	۴۱۰,۱۲۳	۴۱۶,۵۱۴
رسیدگی به دفاتر	۸۶۳,۰۰۶	۸۵۳,۶۹۹	۳۶۳,۰۰۱	۷۱۷,۴۲۱	۸۹۳,۳۲۹
رسیدگی نشده	-	۱,۶۱۴,۱۱۲	۲۰,۸۸۸	-	۱,۶۳۵,۰۰۰
	۱,۷۱۴,۷۹۷	۳,۱۹۹,۴۶۷			۱۵,۸۶۶,۱۰۶
					۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۲۸-۳- مالیات عملکرد شرکت برای سال ۱۴۰۱ و سال مالی قبل از ۱۴۰۰ قسطی و تسویه گردیده است.

۲۸-۴- جهت عملکرد سال مالی ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ برگ قسطی صادر شده است که بدین مزبور تقسیت شده و پس از پرداخت اقساط تسویه می گردد.

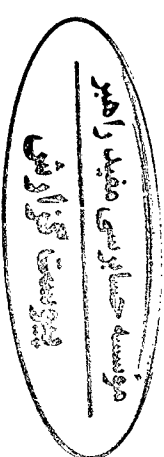
۲۸-۵- محاسبات مالیات عملکرد سال مالی مورد گزارش جهت آن دسته از پروژه هایی که پروژه ساختمانی آنها بعد از سال ۱۳۹۴ اخذ شده است بر اساس مفاد مواد ۵۹ و ۶۴ و ۱۰۵ بر اساس دستورالعمل اجرایی آئین نامه ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم و در نظر گرفتن آرای دیوان عدالت اداری در خصوص آیین نامه مذکور و رویه حوزه مالیاتی شرکت در تعیین مالیات املاک محاسبه و جهت آن دسته از پروژه هایی که پروژه های ساختمانی آنها قبل از سال ۱۳۹۴ اخذ شده است صرفا بر اساس مفاد ماده ۵۹ و ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه و در حسابها منظور شده است. ضمنا طبق مفاد ماده ۱۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم شرکت‌هایی که سهام آنها برای معامله در بورسهای داخلی یا خارجی پذیرفته شده می شوند از سال پذیرش تا سالی که از فهرست شرکتهای پذیرفته شده خارج نشوند بپذیرش شرکت در سازمان بورس اوراق بهادار در سال ۱۳۹۹ و همچنین میزان سهام شتاور شرکت در بورس بیش از ۲۵ درصد می باشد لذا معافیت موضوع ماده ۱۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم برای این شرکت در سال جاری ۲۰ درصد لحاظ شده است.

۲۸-۶- جهت عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ براساس برگ قسطی مالیاتی صادره توسط سازمان امور مالیاتی ذخیره در حسابها منظور شده است. که عمدتا مربوط به تشخیص مالیات توسط ممیز جهت درآمد شناسایی شده از بابت فروش قدر السهم ملک الف محدوده (نیر) می باشد که نسبت به موضوع مورد اشاره اعتراض شده و در جریان بررسی می باشدلذا به توضیح مبلغ ۲۱۱,۶۸۶ میلیون ریال علاوه بر اصل مبلغ مالیات، بابت جرائم مورد مطالعه قرار گرفته که پس از پرداخت اصل مالیات درخواست بخصومه‌گی جرائم به سازمان امور مالیاتی ارسال خواهد شد.

(مبالغ به میلیون ریال)	پرداخت	
	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مالیات مربوط به صورت سود و زیان:		
هرینه مالیات بر درآمد سال جاری	۷۸۰۸ و ۷۸۰۷-۱	(۱,۶۴۵,۰۰۰)
هرینه مالیات بر درآمد سال مالی قبل		(۳۹۱,۴۵۳)
هرینه مالیات بر درآمد سال مالی قبل		(۱,۹۳۶,۴۵۳)
		(۱,۱۵۵,۷۱۳)

۲۸-۷- اجزای اصلی هرینه مالیات بر درآمد به شرح زیر است:

۲۸-۷-۱- دلیل افزایش مالیات عملکرد سال جاری در مقایسه با سال مالی قبل عمدتا ناشی از شناسایی درآمد فروش از محل واگذاری پروژه های تکمیل شده و فروخته شده طی سال می باشد که بر اساس ماده ۵۹، ۷۷ و ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه می گردد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۸-۲۸- تطبیق هزینه مالیات بر درآمد دوره جاری و حاصل ضرب سود حسابداری در نرخ های مالیات قابل اعمال به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱۵,۸۶۶,۱۰۶	۱۲,۱۶۴,۵۸۷
۱,۶۴۵,۰۰۰	۸۹۰,۰۰۰
۱,۶۴۵,۰۰۰	۸۹۰,۰۰۰

سود قبل از مالیات

مالیات بر درآمد بر اساس نرخ های یادداشت توضیحی ۵-۲۸

اثر هزینه های غیر قابل قبول برای مقاصد مالیاتی:

سایر هزینه های غیر قابل قبول و ...

۲۹- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	یادداشت
مانده پرداخت نشده	اسناد پرداختنی	جمع
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	جمع
۵,۴۴۹	۸۸,۹۸۶	سال ۱۳۹۹
۷,۰۲۰	۲,۲۷۰,۶۳۱	سال ۱۴۰۰
۲۲,۰۲۹	۲۸۵,۱۲۴	سال ۱۴۰۱
۲,۵۴۹,۸۸۲	۰	سال ۱۴۰۲
۲,۵۸۴,۳۸۰	۲۸۵,۱۲۴	۸,۳۹۸,۸۵۳
۰	۰	(۷,۵۷۱,۱۱۰)
۲,۵۸۴,۳۸۰	۲۸۵,۱۲۴	۸۲۷,۷۴۳

تسویه از محل فروش پروژه

۲۹-۲

۱-۲۹- سود نقدی هر سهم سال ۱۴۰۰ مبلغ ۱۲۰ ریال و سال ۱۴۰۱ مبلغ ۳۰۰ ریال و سال ۱۴۰۲ مبلغ ۳۰۰ ریال بوده است.

۲-۲۹- گردش حساب مزبور طی سال به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه توسعه	گروه توسعه	صندوق سرمایه	سایر سهامداران	جمع کل
ساختمان تدبیر	اقتصادی تدبیر	گذاری تدبیرگران		
۲۴۵,۱۲۷	۲۸۵,۱۲۴	۰	۲۹۷,۴۹۲	۸۲۷,۷۴۳
۴,۰۱۹,۱۵۹	۶۳,۹۵۵	۱۴۵,۷۶۳	۱,۸۱۰,۳۶۰	۶,۰۳۹,۲۳۷
۰	(۱۳۰,۰۰۰)	(۷۲,۸۸۲)	(۱,۹۷۴,۵۹۴)	(۲,۱۷۷,۴۷۶)
۴,۲۶۴,۲۸۶	۲۱۹,۰۷۹	۷۲,۸۸۱	۱۳۳,۲۵۸	۴,۶۸۹,۵۰۴

مانده در ابتدای سال

سود سهام مصوب

پرداخت نقدی سود سهام

مانده پایان سال

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳۰- پیش دریافت‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	موضوع پیش دریافت	یادداشت
۲,۵۹۸,۰۸۰	۹۳۸,۵۳۱	فروش پروژه عرفانی، شهران، زنجان شمالی و کوهک	۳۰-۱
۱,۱۹۱,۰۰۰	۵۳۴,۹۹۷	فروش پروژه عرفانی	۳۰-۷
۲۰۳,۴۵۲	.	فروش پروژه قلندری و درخشان	
۴۵۶,۸۴۸	.	فروش پروژه قلندری	
۴,۴۴۹,۳۸۰	۱,۴۷۳,۵۲۸		
۱,۰۸۱,۰۰۰	۱,۰۸۱,۰۰۰	فروش پروژه موج	۱۸-۱-۵
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مشارکت در ساخت پروژه مروارید کردستان	۳۰-۵
.	۲۰۰,۰۰۰	مشارکت در ساخت پروژه آپادانا ۱	۳۰-۵
.	۱۸۶,۳۳۳	فروش ملک فرشته (بلوار خیام)	۳۰-۶
۶۸,۴۷۸	۶۸,۴۷۸	فروش ملک پیامبران	۳۰-۳
.	۶۴,۴۲۸	فروش پروژه طور (زیتون)	۳۰-۶
.	۵۴,۷۲۱	فروش پروژه شهران	۳۰-۶
۱۰۰,۸۰۰	۱۰۰,۸۰۰	بابت ۲۳ قطعه اراضی اسلامشهر	۳۰-۴
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	مشارکت در ساخت پروژه اولیایی بابلسر	۳۰-۵
۳۹,۵۲۰	.	فروش پروژه پل رومی	
۲۲,۰۰۰	۲۲,۰۰۰	فروش سهم الشرکه پروژه ولنچک ۲۴	۳۰-۲
۱۴,۲۶۲	۱۴,۳۶۸	فروش املاک مسکن مهر	
۱۵,۴۶۷	۱۵,۴۶۷	فروش سهم الشرکه پروژه وطن	۳۰-۲
۱۴,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	فروش اراضی مرمر و اولیایی	
۲۸۷,۶۳۷	۷۹,۱۶۶		
۱,۹۹۳,۱۶۴	۲,۲۵۰,۷۶۱		
۶,۴۴۲,۵۴۴	۳,۷۲۴,۲۸۹		
(۱,۰۴۳,۸۹۷)	(۱,۱۲۹,۳۱۳)		۳۰-۸
(۹,۴۰۰)	(۹,۰۳۰)		
۵,۳۸۹,۲۴۷	۲,۵۸۵,۹۴۶		

اشخاص وابسته:

گروه توسعه ساختمان تدبیر
شرکت رویا ساختمان آریا
موسسه دانش بنیان برکت
شرکت کاغذ سبز خوزستان

سایر اشخاص:

مهدی بسنجیده
بهلول لطفی
شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار
بهامین عطار شوشتری
امیر رضا روحانی
علی فرخ زاد
حسین علی پور
شهرداری اسلامشهر
شرکت توسعه ساختمانی پاریسیان
شرکت بهین پایای پاسارگاد و آقای وحید خالقی
رضا پیل پایه
خریداران مسکن مهر علی آباد
رضا سلطانی
مهدی بسنجیده
سایر

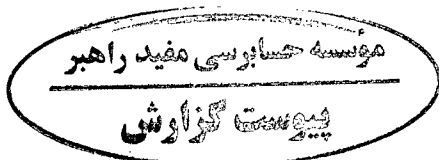
تهاتر با اسناد دریافتنی (یادداشت ۱۸)

تهاتر با حسابهای دریافتنی (یادداشت ۱۸)

۳۰-۱- مبلغ فوق مربوط به فروش ۳ واحد از پروژه عرفانی و فروش قدرالسهم پروژه های شهران، زنجان شمالی و کوهک به گروه توسعه ساختمان تدبیر می باشد. که براساس درصد پیشرفت فیزیکی و تکمیل پروژه به درآمد منظور خواهد شد.

۳۰-۲- مبالغ فوق مربوط به فروش بخشی از قدرالسهم شرکت در پروژه های مزبور می باشد که شناسایی درآمد حاصل از فروش آن، بر اساس مفاد قراردادهای فیما بین در زمان تکمیل و تحویل پروژه از سوی شریک انجام خواهد شد.

۳۰-۳- مبلغ فوق بابت تاخیر پرداخت اصل مطالبات قرارداد فروش پروژه پیامبران توسط آقای امیررضا روحانی طبق توافق صورت گرفته می باشد که با توجه به در جریان بودن پرونده دعوی آن در مراجع قضایی، درآمد مزبور پس از تعیین تکلیف نهایی شناسایی خواهد شد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳۰-۴- مبلغ فوق مربوط به وجوه دریافتی از شهرداری اسلامشهر بابت واگذاری بخشی از اراضی اسلامشهر در سنوات قبل می باشد، توضیح اینکه در سنوات قبل ۲۳ قطعه از اراضی متعلق به شرکت در اسلامشهر، طی مبادیه نامه به مبلغ ۵۸ میلیارد ریال به شهرداری اسلامشهر واگذار و ثمن معامله با توجه به قصد شرکت جهت اخذ پروانه از شهرداری به حساب پیش پرداخت ها (یادداشت توضیحی ۴-۲۰ صورت های مالی) منظور شده است. با توجه به عدم ایفای تعهدات شهرداری در ارائه پروانه، در سال ۱۴۰۱ طبق توافق نامه فیما بین قرارداد واگذاری مذکور ملغی و مقرر گردید ارزش روز ۱۲ قطعه از اراضی در اختیار شهرداری اسلامشهر، به شرکت پرداخت گردد. در این خصوص در سال ۱۴۰۱ مبلغ ۱۰۱ میلیارد ریال از سوی شهرداری در ازای ۷ قطعه در اختیار به حساب شرکت واریز، لیکن به دلیل عدم توافق در خصوص ارزش ۱۲ قطعه از زمین های مذکور، وجوه دریافتی در سرفصل مزبور منعکس نموده است. همچنین ۷ قطعه از اراضی مذکور از سنوات قبل در اختیار نیروی انتظامی بوده که تا کنون وجوهی از این بابت دریافت نشده و توافق نامه ای نیز در این خصوص منعقد نگردیده است. لازم به توضیح است که ۴ قطعه از اراضی مذکور نیز در سال ۱۴۰۲ در اختیار شرکت قرار گرفته است. آثار مالی احتمالی ناشی از موارد مذکور منوط به توافقات نهایی فی مابین می باشد.

۳۰-۵- مبلغ فوق مربوط به قرارداد مشارکت در ساخت پروژه مروارید کردستان، پروژه آپادانا ۱ و پروژه اولیایی بابلسر می باشد که پس از اتمام ساخت و تنظیم صورتجلسه تقسیم واحد به حساب درآمد منظور خواهد شد.

۳۰-۶- مبالغ فوق مربوط به واریزی خریدار پروژه ها می باشد که انعقاد قرارداد فروش آن ها در دوره آتی انجام شده است و در دوره آتی به درآمد منظور خواهد شد.

۳۰-۷- مبلغ فوق مربوط به فروش ۲ واحد از پروژه عرفانی به شرکت رویا ساختمان آریا می باشد. که براساس درصد پیشرفت فیزیکی و تکمیل پروژه به درآمد منظور خواهد شد.

۳۰-۸- ریز اقلام تهاثر شده با اسناد دریافتنی به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۹۶۰,۸۰۰	۹۶۰,۸۰۰
.	۱۰۰,۰۰۰
۶۸,۴۷۸	۶۸,۴۷۸
۱۴,۶۱۹	۳۵
۱,۰۴۳,۸۹۷	۱,۱۲۹,۳۱۳

مهدی بسنجیده

شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار

امیر رضا روحانی

سایر

۳۰-۹- تا تاریخ تهیه صورت‌های مالی مبلغ ۱,۱۹۹ میلیارد ریال از سرفصل پیش دریافت ها تسویه شده است.

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳۱- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
۱۱,۰۰۸,۸۷۴	۱۳,۹۲۹,۶۵۳	سود خالص
		تعدیلات
۱,۱۵۵,۷۱۳	۱,۹۳۶,۴۵۳	هزینه مالیات بر درآمد
.	۱۶۳,۳۱۷	هزینه مالی
۱۰,۱۷۵	۱۱,۶۴۷	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۸,۰۴۷	۲۹,۰۶۰	استهلاک دارایی‌های غیر جاری
(۱,۱۴۶)	(۴۴۵)	(سود) حاصل از سپرده‌های سرمایه گذاری بانکی
(۱,۲۵۰)	(۱,۰۰۹)	(سود) تسعیر دارایی‌های ارزی غیر مرتبط با عملیات
۱۳۲	.	سایر
۱,۱۹۱,۶۷۱	۲,۱۳۹,۰۲۳	
۸,۹۸۶,۵۹۸	(۲,۵۳۶,۶۱۶)	کاهش (افزایش) دریافتنی عملیاتی
(۳۰,۴۷۱,۱۸۹)	(۴,۳۴۵,۱۰۶)	(افزایش) موجودی املاک و پروژه‌های در جریان ساخت
(۲۲۳,۰۷۵)	(۱۱۹,۷۰۸)	(افزایش) پیش پرداخت عملیاتی
۵,۳۱۶,۷۰۷	(۷,۷۵۴,۷۴۵)	افزایش (کاهش) پرداختنی‌های عملیاتی
۴,۹۹۱,۳۷۰	(۲,۸۰۳,۳۰۱)	افزایش (کاهش) پیش دریافت‌های عملیاتی
(۴۵۵,۸۷۰)	۳,۲۰۲,۴۶۸	(افزایش) کاهش زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک
۵۸۵,۱۶۱	۱,۷۰۰	کاهش سایر دارایی‌ها
۹۳۰,۲۴۷	۱,۷۱۳,۳۶۹	نقد حاصل از عملیات

۳۲- معاملات غیر نقدی

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

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
.	۲۶۹,۰۳۳	تسویه اصل و فرع تسهیلات از محل فروش ملک
۷,۵۷۱,۱۱۰	.	تسویه سود سهام از محل مطالبات ناشی از فروش املاک
۷,۵۷۱,۱۱۰	۲۶۹,۰۳۳	

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳۳- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۳-۱- 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 صاحبان سهام تشکیل می شود. استراتژی کلی شرکت از سال ۱۳۹۹ 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 مدنظر 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. نسبت اهرمی در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ با نرخ ۶۷ درصد خارج از محدوده هدف بوده و بعد از سال با تسویه بخشی از بدهی ها به محدوده هدف نزدیک خواهد شد.

۳۳-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
۳۳,۵۱۹,۰۸۵	۳۷,۳۲۴,۰۴۹	جمع بدهی ها
(۱۰۶,۱۲۰)	(۸۳,۸۲۶)	موجودی نقد
۳۳,۴۱۲,۹۶۵	۳۷,۲۴۰,۲۲۳	خالص بدهی
۵۰,۱۳۲,۹۶۳	۴۲,۲۴۲,۵۴۷	حقوق مالکانه
۶۷	۸۸	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه(درصد)

۳۳-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی 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 می کند، ارائه می نماید. این ریسک ها شامل ریسک بازار، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته مدیریت ریسک که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد، به صورت دوره ای به هیات مدیره گزارش می دهد. شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات این ریسک ها از طریق مدیریت نقدینگی است. رعایت سیاست ها و محدودیت های آسیب پذیری توسط واحد حسابرس داخلی به طور مستمر بررسی می شود.

۳۳-۳- ریسک بازار

فعالیت های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک کاهش تقاضای خرید املاک با توجه به رکود اقتصادی ناشی از افزایش عمومی سطح قیمت ها قرار می دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب پذیری از ریسک مزبور، اقدام به بررسی میدانی و احداث واحدهای مسکونی، تجاری اداری در مناطق پرتقاضا از طریق مشارکت پس از ارزیابی سوابق اجرایی و توان مالی شرکاء می نماید.

۳۳-۳-۱- سایر ریسک های قیمت و ریسک ارز:

بدلیل عدم سرمایه گذاری با اهمیت در اوراق بهادار مالکانه (سهام) ونیز عدم انجام معاملات به ارز ریسک نگهداری اوراق بهادار و ریسک ارز برای این شرکت موضوعیت ندارد.

۳۳-۴- 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. از این رو شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف های قرارداد معتبر و اخذ تضمین کافی، در موارد مقتضی را اتخاذ کرده است تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات مشتریان را کاهش دهد. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود ، مشتریان عمده و طرف های مشارکت را رتبه بندی اعتباری می نماید. با توجه به سیاست شرکت مبنی بر انتقال اسناد مالکیت در قبال وصول کامل مطالبات، در صورت عدم ایفای تعهدات طرف قرارداد مشارکت شرکت متحمل زیان مالی نمی گردد. شرکت آسیب پذیری ریسک اعتباری بااهمیتی نسبت به هیچ یک از طرف های قرارداد ندارد.



شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱-۴-۳۳- آخرین وضعیت کاهش ارزش مطالبات:

(مبالغ به میلیون ریال)

نام مشتری	میزان کل مطالبات	میزان مطالبات سررسید شده	کاهش ارزش
شرکت توسعه عمران رویال و رنسانس و شرکت رامان افروز کوشا	۱۳,۵۴۷,۶۹۷	۷,۵۷۴,۶۰۰	.
رهاورد سازندگی آزادگان رسا	۲۳۲,۰۰۰	.	.
محمد رحیمی طاری-فروش زمین توانبخشی	۴۷۰,۸۶۰	.	.
شرکت پالایش پارسین سپهر	۲,۲۷۲	.	.
فرشاد گل کاری حق	۱,۸۹۸,۶۸۹	.	.
شرکت ستاره طلایی دنیز	۱,۱۰۰,۸۸۹	.	.
امیررضا روحانی	۲۰۷,۲۲۵	۱۳۸,۷۴۷	.
وحید حسن زاده بنابی(شرکت یکتا فلز خاورمیانه)	۲۰۰,۹۰۰	.	.
امیر زینلی	۱۸۷,۲۰۰	.	.
سید حسن خاکبازان	۵۷,۰۰۰	.	.
سید میثم یزدی خواه	۲۰,۹۸۵	۲۰,۹۸۵	.
موسسه رفاه و تامین اتیه امید	۱۰,۰۳۱	۱۰,۰۳۱	.
یوسف فیضی اربابی	۱۰۲,۸۳۸	۱۰۲,۸۳۸	.
کارکنان	۳۰,۸۸۹	.	.
باقری و شکری و رستم پور	۹,۷۸۲	۹,۷۸۲	.
خریداران مسکن مهر	۸,۷۵۲	۱,۵۲۷	.
محمد علی نژاد	۶۳,۱۳۰	.	.
شرکت شهرک صنعتی دارویی برکت	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	.
محمود توکلی	۳,۷۱۰	۳,۷۱۰	.
فرناز قلمچی	۳,۳۷۶	۳,۳۷۶	.
سایر	۵۹,۴۸۹	۴۲,۳۰۷	.
	۱۸,۲۲۱,۷۱۴	۷,۹۱۱,۹۰۳	.

۲-۴-۳۳- بخشی از مطالبات شرکت به مبلغ ۷,۷۱۳,۳۴۷ میلیون ریال در جریان پیگیری حقوقی بوده و مابقی مطالبات سررسید شده در جریان پیگیری وصول از طریق واحد فروش می‌باشد.

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳۳-۵- مدیریت ریسک نقدینگی

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

جمع	بیش از ۵ سال	بین ۱ تا ۵ سال	کمتر از ۱۲ ماه	عند المطالبه	
۱۹,۴۴۹,۳۵۴	.	۷,۷۲۱,۷۸۱	۸,۵۳۰,۶۲۶	۳,۱۹۶,۹۴۷	پرداختنی های تجاری
۹۹۳,۵۲۳	.	.	۴۳۳,۷۴۵	۵۵۹,۷۷۸	سایر پرداختنی ها
۲,۵۵۴,۸۴۹	.	۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۵۴,۸۴۹	.	تسهیلات مالی
۳,۱۹۹,۴۶۷	.	.	۳,۱۹۹,۴۶۷	.	مالیات پرداختنی
۴,۶۸۹,۵۰۴	.	.	.	۴,۶۸۹,۵۰۴	سود سهام پرداختنی
۴۶,۴۴۲	۴۶,۴۴۲	.	.	.	بازخرید مزایای پایان خدمت کارکنان
<u>۳۰,۹۳۳,۱۳۹</u>	<u>۴۶,۴۴۲</u>	<u>۹,۷۲۱,۷۸۱</u>	<u>۱۲,۷۱۸,۶۸۷</u>	<u>۸,۴۴۶,۲۲۹</u>	

۳۴- وضعیت ارزی

لیبر	دینار	یورو	یادداشت	
۵۰۰	۱۰۱,۵۰۰	۳,۹۱۵	۲۲-۱	موجودی نقد
۵۰۰	۱۰۱,۵۰۰	۳,۹۱۵		جمع دارایی های پولی ارزی
۵۰۰	۱۰۱,۵۰۰	۳,۹۱۵		خالص دارایی های پولی ارزی - ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۱۱	۶۱	۳,۵۹۳		معادل ریالی خالص دارایی های پولی ارزی ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)
۵۰۰	۱۰۱,۵۰۰	۳,۹۱۵		خالص دارایی های پولی ارزی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۷	۱۹	۲,۶۰۷		معادل ریالی خالص دارایی های پولی ارزی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)

۳۵- معاملات با اشخاص وابسته

۳۵-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش:

(مبالغ به میلیون ریال)

ردیف	شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید خدمات	دریافت قرض الحسبه	باز پرداخت قرض الحسبه	فروش املاک	انقضاء قرارداد مشارکت	تخلفات دریافتی	سایر معاملات
۱	واحد تجاری اصلی	گروه توسعه ساختمان تدبیر	سهامدار اصلی و عضو هیات مدیره	•	۰	۹۶۱,۹۸۳	۶۱۸,۰۲۰	۴,۴۷۴,۸۰۷	۳,۱۲۷,۵۴۲	۸,۶۱۸,۴۷۵	به شرح پانداخت ۲-۲۵
		جمع			۰	۹۶۱,۹۸۳	۶۱۸,۰۲۰	۴,۴۷۴,۸۰۷	۳,۱۲۷,۵۴۲	۸,۶۱۸,۴۷۵	-
۲	شرکت‌های همگروه	شرکت توسعه و عمران امید	عضو هیات مدیره	•	۰	۶۷۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۰	۰	۰	-
۳		شرکت روبا ساختمان آریا	عضو هیات مدیره	•	۰	۰	۰	۶۵۶,۰۰۰,۰۳	۰	۰	-
		جمع			۰	۶۷۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۶۵۶,۰۰۰,۰۳	۰	۰	-
۴		سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی	تحت کنترل واحد سهامدار بهایی	-	۰	۰	۰	۴,۳۲۵,۰۰۰	۰	۰	به شرح پانداخت ۷-۲۵
۵		شرکت توسعه منابع انسانی و خدمات مهندسی تدبیر	تحت کنترل واحد سهامدار بهایی	-	۵۶,۲۲۴	۰	۰	۰	۰	۰	-
۶		شرکت کاغذ سبز خورستان	تحت کنترل واحد سهامدار بهایی	-	۰	۰	۰	۴۵۶,۸۴۹	۰	۰	-
۷		موسسه دانش بنیان برکت	تحت کنترل واحد سهامدار بهایی	-	۰	۰	۰	۲۰۲,۴۵۲	۰	۰	-
۸		بانک کارآفرین	تحت پیوند سهامدار بهایی	-	۰	۰	۰	۴۹۵,۷۲۰	۰	۰	-
	جمع				۵۶,۲۲۴	۰	۰	۵,۳۸۱,۰۲۱	۰	۰	-
	جمع کل				۵۶,۲۲۴	۱,۶۳۱,۹۸۳	۶۶۸,۰۲۰	۱۰,۵۱۱,۸۴۱	۳,۱۲۷,۵۴۲	۸,۶۱۸,۴۷۵	-

۳۵-۲- به استثنای موارد زیر که بر اساس، روابط خاص فی مابین شرکت‌های ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) صورت گرفته، سایر معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیت نداشته است:

۳۵-۲-۱- فروش ۲ واحد از پروژه عرفانی به شرکت روبا ساختمان آریا و ۳ واحد از آن پروژه به شرکت گروه توسعه ساختمان تدبیر و همچنین فروش ۴ واحد از پروژه پاس عطیمیه و فروش قدرالسهم پروژه های شهران، زینجان شمالی و کوچک به گروه توسعه ساختمان تدبیر بر اساس گزارش کارشناس رسمی و بدون برگزاری مزایده جهت تسویه بدهی سنواتی انجام شده است.

۳۵-۲-۲- با توجه به نظام نامه منقده، بخش عمده ای از املاک شرکت از سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی به بهای کارشناسی خریداری و در صورتیکه ملک دارای متصرف و معارض باشد، تهدد رفع تصرف آن به عهده سازمان اموال و املاک بوده و در صورت عدم امکان ساخت ملک به ارزش کارشناسی روز مسترد و ملک جدید در قبال آن دریافت می گردد.

۳۵-۲-۳- شرکت با توجه به سیاست های ستاد ملزم به تأمین نیرو انسانی از شرکت توسعه منابع انسانی و خدمات مهندسی تدبیر (بدون برگزاری تشریفات مناقصه و با ۵ درصد بالاسری) می باشد.

۳۵-۲-۴- فروش املاک به شرکت‌های عضو گروه در سال مورد گزارش حدود ۴۵ درصد از کل فروش ها بوده و بهای خرید و فروش املاک به واحدهای گروه و وابسته و سایر اشخاص طبق ضوابط ابلاغی ستاد بر اساس بهای کارشناسان رسمی معتمد و منتخب ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) صورت پذیرفته و فروش ها به اشخاص وابسته نیز بدون شرط دریافت درصد نقدی و عمدتاً بصورت تسویه و بهایر حسابهای فی مابین صورت گرفته است.

۳۵-۲-۵- تأمین مالی پروژه های شهران، زینجان شمالی، کوچک و یوکان بر اساس قرارداد مشارکت از سوی گروه توسعه ساختمان تدبیر (واحد اصلی) بر اساس کارشناسی رسمی صورت گرفته و در برخی موارد از محل بدهی به هلدینگ سهم مشارکت تأمین شده است.

۳۵-۲-۶- فروش املاک به شرکت‌های عضو گروه در سال مورد گزارش حدود ۴۵ درصد از کل فروش ها بوده و بهای خرید و فروش املاک به واحدهای گروه و وابسته و سایر اشخاص طبق ضوابط ابلاغی ستاد بر اساس بهای کارشناسان رسمی معتمد و منتخب ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) صورت پذیرفته و فروش ها به اشخاص وابسته نیز بدون شرط دریافت درصد نقدی و عمدتاً بصورت تسویه و بهایر حسابهای فی مابین صورت گرفته است.

۳۵-۲-۷- تأمین مالی پروژه های شهران، زینجان شمالی، کوچک و یوکان بر اساس قرارداد مشارکت از سوی گروه توسعه ساختمان تدبیر (واحد اصلی) بر اساس کارشناسی رسمی صورت گرفته و در برخی موارد از محل بدهی به هلدینگ سهم مشارکت تأمین شده است.

شرکت بهمنار کاشانه تهران (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲-۲۵- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی‌های تجاری	سایر دریافتی‌ها	برداشتی تجاری	سایر برداشتی‌ها	برداشتی‌های بلند مدت	سود سهام برداشتی	پیش دریافت‌ها	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
									طلب	خالص	طلب	خالص
شرکت اصلی و نهایی	گروه توسعه ساختمان تدبیر	۰	۰	(۱,۷۷۰,۴۰۰)	(۳,۸۵,۹۱۳)	۰	(۴,۲۴۴,۲۸۶)	(۹,۳۸,۵۳۱)	۰	(۷,۲۵۹,۱۳۰)	۰	(۶,۹۷,۶۶۶)
	گروه توسعه اقتصادی تدبیر	۰	۰	۰	۰	۰	(۲,۱۹,۰۷۹)	۰	۰	(۲,۱۹,۰۷۹)	۰	(۷۸۵,۱۲۴)
	جمع	۰	۰	(۱,۷۷۰,۴۰۰)	(۳,۸۵,۹۱۳)	۰	(۶,۴۸۳,۳۶۵)	(۹,۳۸,۵۳۱)	۰	(۷,۵۷۸,۲۰۹)	۰	(۷,۲۸۲,۷۹۰)
	شرکت توسعه عمران امید	۰	۹۸	(۱,۱۹۹,۷۰۷)	۰	۰	۰	۰	۹۸	(۱,۱۹۹,۶۰۹)	۰	۰
	شرکت روبا ساختمان آریا	۰	۰	(۳,۲۸۱)	۰	۰	۰	(۵,۳۴,۹۹۷)	۰	(۵,۳۷,۲۷۸)	۰	(۱,۱۹۲,۴۳۰)
شرکت های همگروه	جمع	۰	۹۸	(۱,۴۰۱,۹۸۸)	۰	۰	۰	(۵,۳۴,۹۹۷)	۹۸	(۱,۷۳۶,۸۸۷)	۰	(۱,۱۹۲,۴۳۰)
	سازمان اموال و املاک ستاد اجرایی	۰	۰	(۸,۴۰۸,۷۷۶)	۰	(۷,۶۶۳,۵۹۱)	۰	۰	۰	(۱۶,۰۷۲,۳۶۷)	۰	(۲,۰۵۰,۶۶۷)
	شرکت پالایش پارسین سپهر	۰	۲,۲۷۲	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۲۷۲	۰	۱,۱۱۰	۰
	موسسه رفاه و تامین آتیه امید	۱۰,۰۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰,۰۳۱	۰	۹,۱۳۱	۰
	شرکت شهرک صنعتی دارویی برکت	۴,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴,۰۰۰	۰	۴,۰۰۰	۰
موسسه حسابرسی مفید راهبر	شرکت منابع انسانی و خدمات فنی	۰	۲۷۲	۰	۰	۰	۰	۰	۲۷۲	۰	۲۷۲	۰
	شرکت گسترش الکترونیک سین	۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷	۰	۷	۰
	شرکت توسعه عمران و روتال و روزنس و	۱۶,۸۳۹,۷۲۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۶,۸۳۹,۷۲۲	۰	۱۶,۸۳۹,۷۲۲	۰
	شرکت ریلان افروز کوشا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۲,۰۳,۴۵۱)
	موسسه فلتیخ پیمان برکت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۲,۰۳,۴۵۱)
جمع کل	شرکت کاشانه سبز خورستان	۱,۵۶۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۵۶۵	۰	۰	(۳,۵۶۰,۰۰۰)
	صندوق سرمایه گذاری تدبیر کران فونا	۰	۰	۰	۰	۰	(۷,۲۸۸,۱۱۱)	۰	۰	(۷,۲۸۸,۱۱۱)	۰	۰
	جمع	۱۶,۸۵۵,۳۲۵	۲,۵۴۳	(۸,۴۰۸,۷۷۶)	۰	(۷,۶۶۳,۵۹۱)	(۷,۲۸۸,۱۱۱)	۰	۱۶,۸۵۷,۸۷۰	(۱۶,۱۴۵,۲۳۸)	۱۶,۸۵۴,۲۴۳	(۲۱,۱۶۶,۷۳۵)
	جمع کل	۱۶,۸۵۵,۳۲۵	۲,۵۴۳	(۱۱,۳۸۱,۱۶۴)	(۳,۸۵,۹۱۳)	(۷,۶۶۳,۵۹۱)	(۴,۵۵۶,۳۴۶)	(۱,۴۷۲,۵۳۸)	۱۶,۸۵۴,۳۴۱	(۲۵,۴۶۰,۳۴۴)	۱۶,۸۵۴,۳۴۱	(۲۹,۶۴۱,۹۵۵)

موسسه حسابرسی مفید راهبر
 سازمان امور مالیاتی
 تهران

شرکت بهساز کاشانه تهران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳۶- تعهدات، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی

۳۶-۱- بدهی‌های احتمالی

۳۶-۱-۱- در خصوص تعهد تحویل و انتقال سند پروژه‌های پیوند، خلیج فارس و شهریار به سازمان اموال و املاک ستاد اجرائی فرمان حضرت امام (ره)، با توجه به وجود روابط خاص فی مابین این شرکت و سازمان جهت تحویل و انتقال سند، خسارت تاخیر متصور نمی‌باشد.

۳۶-۲- شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه‌ای بااهمیت ناشی از قراردادهای منعقد و مصوب و دارایی‌های احتمالی می‌باشد.

۳۷- رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت‌های مالی رویداد بااهمیتی که مستلزم افشاء در یادداشت‌های توضیحی یا تعدیل اقلام صورت‌های مالی باشد، رخ نداده است.

۳۸- سود سهام پیشنهادی

۳۸-۱- پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، مبلغ ۱۰,۳۹۳ میلیارد ریال (مبلغ ۶۹ ریال برای هر سهم) است.