

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به انضمام صورتهای مالی
شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)
برای سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳

فهرست مندرجات

شماره صفحه

بخش اول:

۱-۷

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

بخش دوم:

۱

تاییدیه صورتهای مالی توسط هیئت مدیره

الف - صورتهای مالی اساسی تلفیقی

۲

. صورت سود و زیان تلفیقی

۳

. صورت وضعیت مالی تلفیقی

۴

صورتهای تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی

۵

صورتهای جریانهای نقدی تلفیقی

ب- صورتهای مالی اساسی جداگانه شرکت سرمایه گذاری آینده ساز
(سهامی خاص)

۶

. صورت سود و زیان جداگانه

۷

. صورت وضعیت مالی جداگانه

۸

. صورتهای تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

۹

. صورتهای جریانهای نقدی جداگانه

۱۰-۶۲

پ- یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق (حسابداران رسمی)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

گزارش حسابرسی صورتهای مالی

اظهار نظر مشروط نسبت به صورت های مالی تلفیقی و صورت های مالی جداگانه

۱- صورتهای مالی تلفیقی و جداگانه شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ و صورتهای سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه، و جریانهای نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۴۴، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۳، ۱-۴ و ۵ و همچنین به استثنا آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۲ و ۴-۲، بخش مبانی اظهار نظر مشروط، صورتهای مالی یاد شده، وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص) در تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبههای بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبانی اظهار نظر مشروط

۲- به شرح یادداشت توضیحی ۱۳ صورتهای مالی شرکت اصلی اقدام به سرمایه گذاری مشارکتی (به صورت مساوی و تعدادی نیز جهت پیمانکار سازنده) در ساخت پروژه ساختمانی نموده که شامل مبلغ ۱٫۵۵۸ میلیارد ریال (بیش از ۲۰ میلیون دلار) بابت اجرای پروژه ساختمانی سعدی در شهر دوشنبه کشور تاجیکستان، شامل پیش پرداخت خرید ۱۰ دستگاه آپارتمان از سهم شریک به مبلغ ۳۳ میلیارد ریال معادل ۲٫۷ میلیون دلار (مازاد بر سهم مشارکت) می باشد. در این خصوص شریک پروژه اقدام به اخذ مبلغ ۱۵ میلیون دلار تسهیلات از بانک ICD (بانک اعطا کننده تسهیلات) نموده و شریک (شرکت ساوتکنیک اینترنشنال) مبلغ یاد شده را به عنوان آورده شرکا منظور نموده و همچنین به دلیل حقوقی شدن ضمانت نامه صادره توسط بانک تاجیک صادرات (ضامن تسهیلات)، قسمتی از بلوک A پروژه طی حکمی توقیف گردیده است (یادداشت ۵-۱۳). همچنین به شرح یادداشت توضیحی ۲۱ و ۳۲ صورتهای مالی شرکت طی سال مورد رسیدگی نیز اقدام به پرداخت مبلغ ۶۸۵ میلیارد ریال (معادل مبلغ ۷۸۰٫۰۰۰ دلار) به شرکت ساوتکنیک اینترنشنال (شریک پروژه بابت سهم از هزینه مشارکت طی دوره مالی) نموده است. با عنایت به قوانین و مقررات ساخت پروژه

گرفتن شروع پروژه از سال ۱۳۸۶ و فقدان اطلاعات و مستندات در خصوص برنامه زمان بندی تکمیل نهایی پروژه، نحوه فروش و بازگشت مبالغ سرمایه گذاری، منوط به مشخص شدن کلیه موارد فوق الذکر و تعیین نتیجه دعوی حقوقی مطروحه و اخذ اسناد مالکیت می باشد.

۳- به شرح یادداشت های توضیحی ۱۴ و ۲۶ صورتهای مالی و بر خلاف استانداردهای حسابداری شناسایی سرقتی ناشی از تحصیل شرکت های فرعی و وابسته (بنا گستران آینده ساز و آسین گستر مشفق) که می بایستی براساس ارزش منصفانه خالص دارایی های قابل تشخیص شرکت های سرمایه پذیر صورت می گرفت براساس ارزش دفتری خالص دارایی ها اندازه گیری شده است. همچنین صورتهای مالی شرکت های فرعی "یونوبتن"، "سرمایه گذاری نوین کارکنان آینده ساز کیش"، و "شرکت ترنج" (شرکت فرعی)، به شرح یادداشت توضیحی ۱۸ در صورت های مالی گروه تلفیق نگردیده و سرمایه گذاری در سهام شرکت توسعه عمران نایین (سهامی عام) به روش ارزش ویژه شناسایی نگردیده و در سرفصل سرمایه گذاری های بلند مدت طبقه بندی شده است. هرچند از بابت موارد مذکور اصلاح صورتهای مالی تلفیقی ضرورت دارد لیکن دلیل فقدان اطلاعات و مدارک کافی، تعیین آثار مالی آن بر صورتهای مالی تلفیقی مورد گزارش در شرایط حاضر برای این موسسه امکانپذیر نمی باشد.

۴- در ارتباط با سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته موارد ذیل قابل ذکر می باشد:

۴-۱ به شرح یادداشت ۱۷ صورتهای مالی در خصوص سرمایه گذاری در شرکت سیمان عمران انارک (سهامی خاص)، مبلغ ۱,۸۸۲ میلیارد ریال از مانده دریافتی های شرکت مزبور مربوط به پرداخت ۴ میلیون دلار آمریکا طی دو فقره قرارداد تامین مالی (هر قرارداد ۲ میلیون دلار آمریکا) به شرکت گروه صنعتی اشتالز فولاد خاورمیانه و مبلغ ۱,۹۸۸ میلیارد ریال اسناد دریافتی از شرکت مزبور بابت واگذاری تعداد ۱۵۰۰ سهم شرکت گروه صنعتی اشتالز فولاد خاورمیانه می باشد. علیرغم سررسید مطالبات مزبور تا کنون صرفاً مبلغ ۴۸۸ میلیارد ریال از قرارداد ریالی دریافت و از بابت بقیه مطالبات ارزی و مطالبات ریالی وجهی دریافت نشده است. ضمن اینکه به دلیل طرح دعوی حقوقی مانده مطالبات ارزی مذکور در حسابها تسعیر نشده است. همچنین در خصوص شرکت بین المللی پیمانکاری عمومی ایران (سهامی خاص)، دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها و پیش پرداختها به ترتیب شامل مبلغ ۱,۰۸۴ میلیارد ریال (شامل مطالبات ارزی معوق از شرکت توسعه پترو ایران به مبلغ ۴/۱۵۱ میلیارد ریال که در مرجع قضایی در حال رسیدگی است) و ۷۳۴ میلیارد ریال اqlام راکد و سنواتی است که از این بابت ذخیره های در حسابها منظور نشده است. به نظر این موسسه احتساب ذخیره از بابت موارد فوق با عنایت به استفاده از روش ارزش ویژه ضروری است لیکن تعیین مبلغ ذخیره موکول به انجام بررسی و برآورد توسط مدیریت بر مبنای مستندات و شواهد موجود مربوط به قابلیت بازافت موارد فوق الذکر می باشد.

۴-۲- به شرح یادداشت ۱۷ صورتهای مالی در خصوص سرمایه گذاری در شرکت بین المللی پیمانکاری عمومی ایران (سهامی خاص)، مانده حسابهای مرتبط با قرارداد مشارکت همیار" بالغ بر ۹۱۸ میلیارد ریال دارایی پس از کسر مبلغ ۴۸۰ میلیارد ریال پیش پرداخت مالیات و مبلغ ۱۴۸ میلیارد ریال بدهی میباشد که عمدتاً از سنوات قبل منتقل گردیده است و تسویه نهایی آن موکول به خاتمه پیمان مورد مشارکت و تحویل قطعی آن می باشد. چگونگی بازیافت داراییها و تسویه بدهی های مربوط برای این موسسه مشخص نمی باشد همچنین صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت پیشگام صنعت فرا ساحل قشم که ۲۲ درصد از سهام آن متعلق به شرکت می باشد نیز به موسسه ارائه نشده است. تعیین پیامدهای احتمالی ناشی از دسترسی به صورتهای مالی فوق الذکر بر صورتهای مالی تلفیقی مورد گزارش با توجه به روش ارزش ویژه برای این موسسه امکان پذیر نشده است.

۵- به شرح یادداشت توضیحی ۱۶ صورتهای مالی، شرکت کیش بتن جنوب (سهامی خاص) (شرکت مشمول تلفیق)، بر اساس برگهای تشخیص و مطالبه بابت مالیات عملکرد سالهای ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ جمعاً به مبلغ ۲۹۵ میلیارد ریال (شامل مبلغ ۲۵ میلیارد ریال جریمه)، مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سال ۱۴۰۱ به مبلغ ۳۲۲ میلیارد ریال (شامل مبلغ ۱۹۴ میلیارد ریال جریمه) و جرائم موضوع ماده ۱۶۹ قانون مالیاتهای مستقیم مبلغ ۸/۵ میلیارد ریال بیش از مبلغ پرداختی توسط حوزه مالیاتی مطالبه گردیده که این امر مورد اعتراض شرکت واقع و از بابت آنها ذخیره ای در حسابها منظور نگردیده است. مضافاً مالیات عملکرد و مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سال ۱۴۰۲ تاکنون توسط مقامات مالیاتی رسیدگی نشده است. هر چند تعدیل صورتهای مالی تلفیقی از بابت موارد فوق الذکر ضروری است، لیکن تعیین مبلغ دقیق آن منوط به رسیدگی و اعلام نظر نهایی مقامات مالیاتی می باشد.

۶- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های موسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورتهای مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی، مستقل از گروه است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر مشروط، کافی و مناسب است.

تاکید بر مطلب خاص

۷- عدم انتقال بخشی از اسناد مالکیت و سهام شرکت اصلی
به شرح یادداشت توضیحی ۱۳ تا تاریخ تهیه این گزارش، اسناد مالکیت برخی از اراضی و ساختمانها و همچنین به شرح یادداشت توضیحی ۱۱ تا ۱۸ تا تاریخ تهیه این گزارش، سهام شرکت توسعه عمران

به شرح یادداشت توضیحی ۱۳-۱۲ تا تاریخ تهیه این گزارش، اسناد مالکیت برخی از اراضی و ساختمانها و همچنین به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۸ تا تاریخ تهیه این گزارش، سهام شرکت توسعه عمران ناین (سهامی عام) به نام شرکت منتقل نشده است. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است.

۸- پرونده‌های حقوقی شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به مفاد یادداشت توضیحی ۱-۲-۴۲ در خصوص پرونده‌های حقوقی شرکت و همچنین پیگیری های حقوقی مربوط به واگذاری مشاعات پروژه کرانه یک جلب می نماید. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است.

۹- وضعیت پروژه‌های در جریان شرکت مجتمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر (سهامی خاص) به شرح یادداشت توضیحی ۹-۱-۱۲ صورتهای مالی، عملیات اجرائی طرحهای در دست تکمیل شامل سالن چند منظوره ورزشی به مبلغ ۲۷۳ میلیارد ریال و مرکز تجاری بین المللی اراک به مبلغ ۱۹۸ میلیارد ریال به شرح یادداشتهای مزبور به علت کمبود منابع مالی متوقف گردیده است. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است.

۱۰- قرارداد پیمانکاری شرکت بین المللی پیمانکاری عمومی ایران (سهامی خاص) به شرح یادداشت توضیحی ۴-۲-۱۷ صورتهای مالی، موضوع پروژه پیمان سپهر و جفیر افشا گردیده است. مفاد این بند تاثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است.

۱۱- پوشش بیمه‌ای داراییها به شرح یادداشت توضیحی ۱۲ صورتهای مالی، موجودی مواد و کالا و املاک گروه به بهای تمام شده ۲۵٫۵۴۸ میلیارد ریال تا سقف ۹٫۶۶۵ میلیارد ریال از پوشش بیمه‌ای برخوردار می‌باشد. مفاد این بند تاثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است.

مسئولیت‌های هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۱۲- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورتهای مالی تلفیقی و جداگانه شرکت طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورتهای مالی عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده هیات مدیره است. در تهیه صورتهای مالی تلفیقی و جداگانه شرکت، هیات مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای



مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورتهای مالی

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

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

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

شواهد حسابرسی کافی و مناسب در مورد اطلاعات مالی شرکت‌های گروه یا فعالیت‌های تجاری درون گروه به منظور اظهارنظر مناسب نسبت به صورتهای مالی تلفیقی و جداگانه شرکت کسب می‌گردد. حسابرس مسئول هدایت، سرپرستی و عملکرد حسابرسی گروه است. مسئولیت اظهارنظر حسابرس، تنها متوجه حسابرس است.

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.

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

از بین موضوعات اطلاع‌رسانی شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورتهای مالی 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 منع شده باشد یا، هنگامی که در شرایط بسیار نادر، مؤسسه 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 مؤسسه 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

۱۴ مفاده ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام حداکثر ظرف مدت ۸ ماه پس از تصویب مجمع عمومی عادی (موضوع یادداشت ۳۴ صورتهای مالی)، رعایت نشده است.

۱۵ تکالیف مجمع عمومی عادی صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۳۱ در خصوص بندهای ۲، ۳، ۷ و ۱۸ این گزارش منتج به نتیجه نهایی نشده است.



۱۶- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳-۴۱ صورتهای مالی، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این مؤسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی گیری رعایت شده است. مضافاً به استثنا دریافت و پرداخت به صورت قرض الحسنه صورت گرفته، نظر این مؤسسه به شواهدی حاکی از اینکه سایر معاملات مزبور در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۷- گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد بالاهمیتی 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 حسابرسی

۱۸- در خصوص ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار، مفاد ماده ۲ دستورالعمل "شناسایی و ثبت نهادهای مالی فعال در بازار اوراق بهادار نزد سازمان بورس و اوراق بهادار"، موضوع "الزام به ثبت نهادهای مالی واجد شرایط نزد سازمان"، رعایت نگردیده است.

۲۹ شهریورماه ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق (حسابداران رسمی)

حسابرس مستقل و بازرسی قانونی

منصور یزدانیان منصور اعظمی

عضویت (۸۴۱۳۱۴) عضویت (۸۰۰۰۶۱)

KARBORD TANGHIGH
مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی) (LACPA)

پیشگام

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)
صورت های مالی تلفیقی و جداگانه
سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

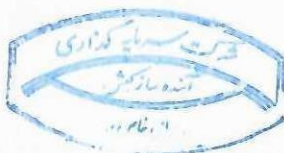
با احترام

به پیوست صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	
۲	الف- صورت های مالی اساسی تلفیقی
۳	• صورت سود و زیان تلفیقی
۴	• صورت وضعیت مالی تلفیقی
۵	• صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی
۶	• صورت جریان های نقدی تلفیقی
۷	ب- صورت های مالی اساسی جداگانه شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)
۸	• صورت سود و زیان
۹	• صورت وضعیت مالی
۱۰-۶۲	• صورت تغییرات در حقوق مالکانه
	• صورت جریان های نقدی
	• یادداشت های توضیحی

صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۱ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل
	رئیس هیئت مدیره غیر موظف	داود کرمی	صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز
	نائب رئیس هیئت مدیره موظف	سیدمجید صانعی موسوی	سبک سازه پارس
	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره	مازیار صبحی	کیش بتن جنوب
	عضو هیئت مدیره موظف	مهدی عسگری مهدی آبادی	توسعه سلامت نگر آینده ساز
	عضو هیئت مدیره غیر موظف	غلامرضا مقیمی	آینده ساز کیهان کیش



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

صورت سود و زیان تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

یادداشت	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲	(مبالغ به میلیون ریال)
۵	۲۲,۲۳۳,۹۲۳	۱۴,۷۶۱,۴۸۰	درآمدهای عملیاتی
۶	(۵,۰۰۰,۸۰۴)	(۳,۴۷۵,۷۹۲)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
	۱۷,۲۳۳,۱۱۹	۱۱,۲۸۵,۶۸۸	سود ناخالص
۷	(۱,۴۱۴,۱۷۹)	(۸۹۳,۴۸۰)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۸	۱۹۲,۲۵۳	۱۰۸,۱۷۹	سایر درآمدها
۹	(۱۰۲,۱۹۳)	(۱۰۲,۱۹۳)	سایر هزینه ها
	۱۵,۹۰۹,۰۰۰	۱۰,۳۹۸,۱۹۴	سود عملیاتی
۱۰	(۷۸,۶۲۵)	(۴,۸۵۰)	هزینه های مالی
۱۱	۴۴۱,۹۳۴	۵۵۸,۰۴۹	سایر درآمدهای غیرعملیاتی
۱۷-۲-۳	۱۶,۲۷۲,۳۰۹	۱۰,۹۵۱,۳۹۳	سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته
	۴,۷۳۰,۶۶۸	۵,۰۹۰,۲۶۱	سهم گروه از سود شرکت های وابسته
	۳۴,۷۴۵	-	سود خرید زیر قیمت شرکت های وابسته
	۲۱,۰۳۷,۷۲۲	۱۶,۰۴۱,۶۵۴	سود قبل از کسر مالیات
۳۳	(۵۹,۵۷۴)	(۶۷,۱۹۷)	هزینه مالیات بر درآمد:
	۲۰,۹۷۸,۱۴۸	۱۵,۹۷۴,۴۵۷	سال جاری
			سود خالص
	۱۹,۶۳۸,۲۹۸	۱۴,۸۵۹,۷۳۸	قابل انتساب به:
	۱,۳۳۹,۸۵۰	۱,۱۱۴,۷۱۹	مالکان شرکت اصلی
	۲۰,۹۷۸,۱۴۸	۱۵,۹۷۴,۴۵۷	منافع فاقد حق کنترل

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



Handwritten signatures and a blue rectangular stamp of the Future Investment Company (شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش) are present at the bottom of the page. The stamp includes the text 'شرکت سرمایه گذاری' (Investment Company), 'آینده ساز کیش' (Future Investment), and 'ساکن خاص' (Special Resident).

شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی تلفیقی

به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت	دارایی ها
			دارائیهای غیر جاری
۲,۲۹۵,۸۰۱	۲,۸۵۹,۵۹۰	۱۲	دارایی های ثابت مشهود
۳,۹۳۵,۱۵۷	۴,۱۹۱,۴۴۴	۱۳	سرمایه گذاری در املاک
۱,۶۷۷,۸۴۲	۱,۵۷۵,۶۴۹	۱۴	سرقفلی
۲۴,۸۸۳	۲۶,۶۶۶	۱۵	دارایی های نامشهود
۴,۰۰۲	۴,۰۰۲	۱۶	سرمایه گذاری در شرکت فرعی
۹,۲۵۴,۵۱۵	۱۴,۹۵۲,۱۰۲	۱۷	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۱,۷۳۵,۸۰۹	۸۷۶,۹۹۶	۱۸	سرمایه گذاری های بلند مدت
۷۸,۵۴۵	۱,۱۴۰,۵۱۷	۱۹	دریافتی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵,۹۹۲,۲۲۷	-	۲۰	سایر دارایی ها
۲۵,۰۹۸,۷۸۱	۲۵,۶۲۶,۹۶۷		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۶۱۱,۷۲۵	۱,۱۸۹,۱۴۸	۲۱	پیش پرداختها
۶۶۱,۸۱۲	۲۵,۵۴۸,۶۸۰	۲۲	موجودی املاک، مواد و کالا
۸,۱۷۹,۳۲۸	۷,۲۱۵,۰۳۰	۱۹	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۶۹۷,۶۳۶	۵۴۴,۵۳۷	۲۳	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱,۳۲۲,۷۶۰	۶۱۲,۸۵۳	۲۴	موجودی نقد
۱۷,۴۲۳,۳۶۱	۳۵,۱۱۰,۲۴۸		جمع دارایی های جاری
۴۲,۵۲۲,۱۴۲	۶۰,۷۳۷,۲۱۵		جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۱۱,۱۰۰,۰۰۰	۱۱,۱۰۰,۰۰۰	۲۵	سرمایه
(۴,۸۷۲)	۳۳,۸۸۰	۲۶	آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل
۱,۱۶۷,۹۹۶	۲,۵۶۴,۴۵۷	۲۷	اندوخته قانونی
۲۲,۹۳۳,۹۶۴	۲۸,۳۶۶,۴۰۱		سود انباشته
(۲۵)	(۲۵)	۲۸	سهام خزانه
۲۵,۱۹۷,۰۶۳	۴۲,۰۶۴,۷۱۳		حقوق مالکانه قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۱,۹۸۴,۲۶۰	۱,۸۹۸,۵۱۶	۲۹	منافع فاقد حق کنترل
۳۷,۱۸۱,۳۲۳	۴۳,۹۶۳,۲۲۹		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
-	۷۵۰,۰۰۰	۳۲	بدهی های غیر جاری
۲۰۳,۰۳۴	۲۶۳,۵۱۶	۳۱	پرداختنی های بلندمدت
۲۰۳,۰۳۴	۱,۰۱۳,۵۱۶		ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
			جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۴,۲۸۲,۹۵۱	۸,۱۰۰,۱۲۲	۳۲	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۶۳,۰۳۵	۶۰,۴۹۷	۳۳	مالیات پرداختنی
۲۵۸,۷۴۹	۴,۵۲۹,۲۶۴	۳۴	سود سهام پرداختنی
۱۱۰,۶۳۸	۲,۳۱۹,۸۹۱	۳۰	تسهیلات مالی
۴۲۲,۴۱۲	۷۵۰,۱۹۶	۳۵	پیش دریافت ها
۵,۱۳۷,۷۸۵	۱۵,۷۶۰,۴۷۰		جمع بدهی های جاری
۵,۳۴۰,۸۱۹	۱۶,۷۷۳,۹۸۶		جمع بدهی ها
۴۲,۵۲۲,۱۴۲	۶۰,۷۳۷,۲۱۵		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل	اندوخته قانونی	سود انباشته	سهام خزانه	حقوق مالکان شرکت اصلی	منافع فاقد حق کنترل	جمع حقوق مالکانه
مانده در ۱۴۰۲/۰۱/۰۱	۳,۰۰۰,۰۰۰	۸,۱۰۰,۰۰۰	-	۳۰۰,۰۰۰	۱۵,۶۸۳,۰۴۹	۲۷,۰۸۳,۰۰۴	۹۵۰,۴۶۱	۲۸,۰۳۳,۴۶۵
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۲	-	-	-	-	-	-	-	-
سود خالص سال ۱۴۰۲	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش منافع در شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	-	-
تغییرات ناشی از تغییر درصد سهامداری و سایر اصلاحات	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش سرمایه در جریان	۸,۱۰۰,۰۰۰	(۸,۱۰۰,۰۰۰)	-	-	-	-	-	-
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	-	-
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-
مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۱,۱۰۰,۰۰۰	(۴,۸۷۲)	۱,۱۶۷,۹۹۶	۲۲,۹۳۳,۹۶۴	(۲۵)	۳۵,۱۹۷,۰۶۳	۱,۹۸۴,۲۶۰	۳۷,۱۸۱,۳۲۳
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۳	-	-	-	-	-	-	-	-
سود خالص سال ۱۴۰۳	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش منافع در شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	-	-
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۱,۱۰۰,۰۰۰	۳۳,۸۱۰	۲,۵۶۴,۴۵۷	۲۸,۳۶۶,۴۰۱	(۲۵)	۴۲,۰۶۴,۷۱۳	۱,۸۹۸,۵۱۶	۴۳,۹۶۳,۲۲۹

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



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

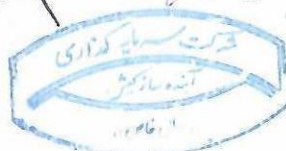
صورت جریان های نقدی تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۷,۶۹۷,۵۷۰	۵,۹۵۴,۷۳۰
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۶۲,۱۱۲)	(۸۶,۹۵۷)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۷,۶۳۵,۴۵۸	۵,۸۶۷,۷۷۳
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	(۸۳۶,۴۶۶)	(۱,۰۲۶,۸۷۰)
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	(۵,۷۴۸)	(۶,۵۷۹)
وجوه حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۵۴۲,۱۷۹	۱,۵۱۶
پرداخت به شرکت های وابسته	(۲,۵۵۰,۸۷۷)	-
دریافت نقدی بابت سود سپرده بانکی	۸,۰۷۸	۲۲۳,۵۵۸
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۲,۸۴۲,۸۳۴)	(۸۰۸,۳۷۵)
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۴,۷۹۲,۶۲۴	۵,۰۵۹,۳۹۸
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
پرداخت های نقدی ناشی از تحصیل بخشی از شرکت های فرعی و سایر تغییرات	(۲۹,۱۵۴)	(۱۲۷,۶۱۸)
دریافت های ناشی از تسهیلات و ابطال سپرده های مسدودی بابت تسهیلات	۳,۳۰۷,۲۳۱	۹۲,۳۴۱
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱,۱۴۱,۴۳۷)	(۲۲۶,۴۹۰)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	(۲۶۶,۸۴۸)	(۹۴,۶۸۴)
دریافت از شرکت های وابسته	۲,۵۲۲,۴۰۹	-
پرداخت های نقدی بابت سود سهام به مالکان شرکت اصلی	(۹,۷۰۸,۸۳۸)	(۶,۵۰۰,۰۰۰)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام به منافع فاقد حق کنترل	(۱۸۷,۲۳۴)	(۱۵۳,۳۵۶)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۵,۵۰۳,۸۷۱)	(۷,۰۰۹,۸۰۷)
خالص افزایش در موجودی نقد	۱,۳۲۲,۷۶۰	۳,۲۷۳,۵۲۹
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۱,۳۴۰	(۳۶۰)
تاثیر تغییرات نرخ ارز	۶۱۲,۸۵۳	۱,۳۲۲,۷۶۰
مانده موجودی نقد در پایان سال	۳۷۸,۷۷۰	-
معاملات غیرنقدی	۳۸	

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

صورت سود و زیان جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳	یادداشت
۱۴,۶۱۵,۰۹۳	۳۲,۴۶۱,۲۴۴	۵ درآمدهای عملیاتی
-	(۳,۹۷۸,۹۳۴)	۶ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۴,۶۱۵,۰۹۳	۲۸,۴۸۲,۳۱۰	سود ناخالص
(۳۶۲,۰۵۵)	(۵۶۸,۷۹۴)	۷ هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۴,۲۵۳,۰۳۸	۲۷,۹۱۳,۵۱۶	سود عملیاتی
۹,۱۲۶	۱۵,۶۹۸	۱۱ درآمدهای غیر عملیاتی
۱۴,۲۶۲,۱۶۴	۲۷,۹۲۹,۲۱۴	سود قبل از کسر مالیات
-	-	۳۳ هزینه مالیات بر درآمد
۱۴,۲۶۲,۱۶۴	۲۷,۹۲۹,۲۱۴	سود خالص

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع جداگانه محدود به سود خالص سال جداگانه می باشد، صورت سود (زیان) جامع جداگانه آرایه نشده است.

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



Handwritten signatures and a blue circular stamp of the Audit Committee (کمیته حسابرسی) are present at the bottom of the page.

شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی جداگانه

به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
دارایی ها		
داراییهای غیر جاری		
۱۲ دارایی های ثابت مشهود	۳۲,۸۸۵	۳۱,۵۲۸
۱۳ سرمایه گذاری در املاک	۲,۹۵۹,۶۴۷	۳,۸۱۸,۹۲۱
۱۵ دارایی های نامشهود	۲,۱۰۷	۳,۲۰۴
۱۶ سرمایه گذاری در شرکت های فرعی	۵,۱۵۳,۱۴۳	۵,۱۱۴,۲۵۵
۱۷ سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۱,۰۳۹,۱۱۲	۹۹۷,۰۱۷
۱۸ سرمایه گذاری های بلند مدت	۷۸۷,۵۵۲	۷۳۷,۱۳۰
جمع دارایی های غیر جاری	۹,۹۷۴,۴۴۶	۱۰,۷۰۲,۰۵۵
دارایی های جاری		
۲۱ پیش پرداخت ها	۵۹۶,۰۴۵	۱,۶۳۷
۱۹ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۳۶,۳۹۹,۳۷۵	۱۵,۷۹۴,۱۱۸
۲۳ سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۲۰,۵۶۸	۵۳,۲۲۵
۲۴ موجودی نقد	۱۰۰,۶۰۱	۷۴,۶۹۳
جمع دارایی های جاری	۳۷,۱۱۶,۵۸۹	۱۵,۹۲۳,۶۷۳
جمع دارایی ها	۴۷,۰۹۱,۰۳۵	۲۶,۶۲۵,۷۲۸
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
۲۵ سرمایه	۱۱,۱۰۰,۰۰۰	۱۱,۱۰۰,۰۰۰
۲۷ اندوخته قانونی	۲,۴۰۹,۵۶۹	۱,۰۱۳,۱۰۸
سود انباشته	۲۷,۹۰۲,۸۴۴	۱۴,۱۷۹,۴۹۱
جمع حقوق مالکانه	۴۱,۴۱۲,۴۱۳	۲۶,۲۹۲,۵۹۹
بدهی ها		
بدهی های غیر جاری		
۳۱ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۸,۷۰۲	۱۱,۵۱۲
جمع بدهی های غیر جاری	۸,۷۰۲	۱۱,۵۱۲
بدهی های جاری		
۳۲ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲,۵۶۹,۳۵۹	۳۲۱,۶۱۷
۳۳ مالیات پرداختنی	-	-
۳۴ سود سهام پرداختنی	۳,۱۰۰,۵۶۱	-
جمع بدهی های جاری	۵,۶۶۹,۹۲۰	۳۲۱,۶۱۷
جمع بدهی ها	۵,۶۷۸,۶۲۲	۳۳۳,۱۲۹
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۴۷,۰۹۱,۰۳۵	۲۶,۶۲۵,۷۲۸

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



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)
 صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه
 سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته قانونی	سود انباشته	جمع کل
۳,۰۰۰,۰۰۰	۸,۱۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۷,۱۳۰,۴۳۵	۱۸,۵۳۰,۴۳۵
-	-	-	۱۴,۲۶۲,۱۶۴	۱۴,۲۶۲,۱۶۴
-	-	-	-	-
۸,۱۰۰,۰۰۰	(۸,۱۰۰,۰۰۰)	-	(۶,۵۰۰,۰۰۰)	(۶,۵۰۰,۰۰۰)
-	-	-	(۷۱۳,۱۰۸)	-
-	-	۷۱۳,۱۰۸	۱۴,۱۷۹,۴۹۱	۲۶,۲۹۲,۵۹۹
۱۱,۱۰۰,۰۰۰	-	۱,۰۱۳,۱۰۸	-	-
-	-	-	۲۷,۹۲۹,۲۱۴	۲۷,۹۲۹,۲۱۴
-	-	-	(۱۲,۸۰۹,۴۰۰)	(۱۲,۸۰۹,۴۰۰)
-	-	-	(۱,۳۹۶,۴۶۱)	-
-	-	۱,۳۹۶,۴۶۱	۲۷,۹۰۲,۸۴۴	۴۱,۴۱۲,۴۱۳
۱۱,۱۰۰,۰۰۰	-	۲,۴۰۹,۵۶۹	-	-

مانده در ۱۴۰۲/۰۱/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۲

سود خالص سال ۱۴۰۲

افزایش سرمایه در جریان

سود سهام مصوب

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۳

سود خالص سال ۱۴۰۳

سود سهام مصوب

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

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



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

صورت جریان های نقدی جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۳۷	۶,۵۷۱,۰۶۵
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۳۳	(۱,۳۱۸)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۹,۲۶۰,۶۸۵	۶,۵۶۹,۷۴۷
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	(۱۱,۶۰۸)	(۲۰,۵۲۷)
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	-	(۳,۲۰۵)
دریافت نقدی بابت سود سپرده بانکی	۱,۰۸۴	۹,۴۲۲
پرداخت به شرکت های وابسته	(۲,۱۷۸,۹۹۳)	-
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۲,۱۸۹,۵۱۷)	(۱۴,۳۱۰)
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۷,۰۷۱,۱۶۸	۶,۵۵۵,۴۳۷
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	۳۴	(۶,۵۰۰,۰۰۰)
دریافت از شرکت های وابسته	۲,۶۶۳,۸۸۴	-
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۷,۰۴۴,۹۵۴)	(۶,۵۰۰,۰۰۰)
خالص افزایش در موجودی نقد	۲۶,۲۱۴	۵۵,۴۳۹
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۷۴,۶۹۳	۱۹,۶۳۲
تاثیر تغییرات نرخ ارز	(۳۰۶)	(۳۷۸)
مانده موجودی نقد در پایان سال	۱۰۰,۶۰۱	۷۴,۶۹۳
معاملات غیرنقدی	-	-
	۳۸	

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



Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page. There is a large circular stamp with the text 'شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش' (Kish Future Investment Company) and a smaller rectangular stamp below it with the text 'آینده ساز کیش' (Kish Future).

Handwritten signature at the bottom right of the page.

شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

گروه شامل شرکت "سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)" و شرکت های فرعی آن است. شرکت "سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)" به شناسه ملی ۱۰۸۶۱۵۲۷۷۲۹ در تاریخ ۱۳۸۰/۰۴/۱۱ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شد و طی شماره ۱۱۳۰ مورخ ۱۳۸۰/۰۴/۱۸ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی کیش (محل ثبت) به ثبت رسیده است. در حال حاضر، شرکت، شرکت اصلی و نهایی گروه "صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز" است. نشانی مرکز اصلی شرکت جزیره کیش، بلوار خیام، خیابان رودکی، جنب باشگاه اسپرت کلاب، پلاک ۴۸، طبقه اول، واحد ۴ و محل فعالیت اصلی آن در جزیره کیش واقع است.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت اصلی طبق ماده ۲ اساسنامه، اقدام به هر گونه فعالیت اقتصادی و سرمایه گذاری، بازرگانی، ساختمانی، مالی، خدماتی، مشاوره ای مدیریتی، پیمانکاری، واردات و صادرات، حمل و نقل، انبارداری، اخذ و اعطای نمایندگی مستقیمی یا با مباشرت با مشارکت حقوقی یا مدنی یا سایر اشخاص حقوقی و حقیقی ایرانی یا خارجی می باشد. فعالیت اصلی شرکت طی سال مورد گزارش سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی و غیر بورسی بوده است. فعالیت شرکت های فرعی آن عمدتاً به شرح یادداشت ۶-۲-۱۸ است.

۱-۳- تعداد کارکنان

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

شرکت		گروه	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
نفر	نفر	نفر	نفر
۲۴	۲۶	۳۳۷	۳۴۳
-	-	۱۵	-
۲۴	۲۶	۳۵۲	۳۴۳

کارکنان قراردادی

کارکنان رسمی

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱- آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدیدنظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا

نیستند به شرح زیر است:

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۴۳ درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان، که الزامات آن در مورد کلیه صورتهای مالی که دوره مالی آنها از ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع می شود، لازم الاجرا است. هدف این استاندارد تعیین اصولی برای گزارش اطلاعات مفید به استفاده کنندگان صورتهای مالی درباره ماهیت، زمانبندی و عدم اطمینان درآمد عملیاتی و جریان های نقدی حاصل از قرارداد با یک مشتری است. برای دستیابی به این هدف، شرکت باید درآمد عملیاتی را به گونه ای شناسایی کند که بیانگر انتقال کالا یا خدمات تعهد شده به مشتریان به مبلغ ما به ازایی باشد که واحد تجاری انتظار دارد در قبال آن کالا و خدمات، نسبت به آن محقق باشد. الزامات شناخت و اندازه گیری این استاندارد، در مورد سایر درآمد های کسب شده در روال فعالیتهای عادی، از جمله سایر درآمد های غیر عملیاتی نیز کاربرد دارد. براساس ارزیابی مدیریت الزامات استاندارد مذکور تاثیر قابل ملاحظه ای بر صورت های مالی تلفیقی و جداگانه نخواهد داشت.

۳- اهم رویه های حسابداری

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

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



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۲- مبانی تلفیق

۳-۲-۱- صورت های مالی تلفیقی گروه حاصل تجميع اقلام صورتهای مالی شرکت اصلی و شرکتهای فرعی (شرکتهای تحت کنترل) آن پس از حذف معاملات و مانده حسابهای درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات فیما بین است.

۳-۲-۲- شرکت از تاریخ به دست آوردن کنترل تا تاریخی که کنترل بر شرکت های فرعی را از دست می دهد، درآمدها و هزینه های شرکت های فرعی را در صورت های مالی تلفیقی منظور می کند.

۳-۲-۳- سهام تحصیل شده شرکت توسط شرکتهای فرعی، به بهای تمام شده در حسابها منظور و در صورت وضعیت مالی تلفیقی به عنوان کاهنده حقوق مالکانه تحت سرفصل «سهام خزانه» منعکس می گردد.

۳-۲-۴- سال مالی شرکت های فرعی در ۲۹ اسفند ماه هر سال خاتمه می یابد. با این حال، صورتهای مالی شرکت های مذکور به همان ترتیب در تلفیق مورد استفاده قرار می گیرد. با این وجود، در صورت وقوع هر گونه رویدادی تا تاریخ صورت های مالی شرکت که تاثیر عمده ای بر کلیت صورتهای مالی تلفیقی داشته باشد آثار آن از طریق اعمال تعدیلات لازم در اقلام صورت های مالی شرکت های فرعی، به حساب گرفته می شود.

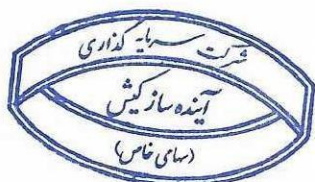
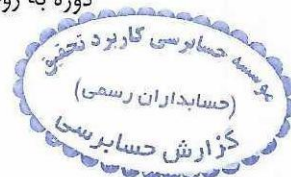
۳-۲-۵- صورتهای مالی تلفیقی با استفاده از رویه های حسابداری یکسان در مورد معاملات و سایر رویدادهای مشابهی که تحت شرایط یکسان رخ داده اند، تهیه می شود.

۳-۲-۶- تغییر منافع مالکیت در شرکتهای فرعی که منجر به از دست دادن کنترل گروه بر شرکتهای فرعی نمی شود، به عنوان معاملات مالکانه به حساب گرفته می شود. مبالغ دفتری منافع دارای حق کنترل و منافع فاقد حق کنترل به منظور انعکاس تغییرات در منافع نسبی آنها در شرکتهای فرعی، تعدیل می شود. هر گونه تفاوت بین مبلغ تعدیل منافع فاقد حق کنترل و ارزش منصفانه ما به ازای پرداخت شده یا دریافت شده به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت عنوان "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی شده و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

۳-۲-۷- زمانی که گروه کنترل شرکت فرعی را از دست می دهد، سود یا زیانی در صورت سود و زیان تلفیقی شناسایی می شود که از تفاوت بین الف) جمع ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی و ارزش منصفانه هر گونه منافع باقیمانده و ب) مبلغ دفتری خالص دارایی ها (شامل سرقفلی)، در تاریخ از دست دادن کنترل، به کسر منافع فاقد حق کنترل محاسبه و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود. همه مبالغی که قبلا در ارتباط با آن شرکت فرعی در سایر اقلام سود و زیان جامع شناسایی شده است، به شیوه ای همانند زمانی که گروه به طور مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط به واحد تجاری فرعی را واگذار می کند، به حساب گرفته می شود. ارزش منصفانه هر گونه سرمایه گذاری باقیمانده در واحد تجاری فرعی پیشین، در زمان از دست دادن کنترل به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری محسوب می شود.

۳-۳- سرقفلی

۳-۳-۱- ترکیب های تجاری با استفاده از روش تحصیل به حساب منظور می شود. سرقفلی، براساس مازاد "حاصل جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، به علاوه مبلغ هر گونه منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده، و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای)" بر "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل"، اندازه گیری می شود و طی ۲۰ دوره به روش خط مستقیم مستهلک می گردد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۳-۲- چنانچه، "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل مازاد بر جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، مبلغ منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای) باشد"، مازاد مذکور، پس از بررسی مجدد درستی شناسایی و شیوه های اندازه گیری موارد فوق توسط واحد تجاری تحصیل کننده، در تاریخ تحصیل در صورت سود و زیان تلفیقی به عنوان سود خرید زیر قیمت شناسایی شده و به واحد تحصیل کننده منتسب می شود.

۳-۳-۳- منافع فاقد حق کنترل در تاریخ تحصیل، به میزان سهم متناسبی از مبالغ شناسایی شده خالص دارایی های قابل تشخیص واحد تحصیل شده، اندازه گیری می شود.

۳-۴- درآمد عملیاتی

۳-۴-۱- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل بهای تمام شده زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش پرداخت به پیمانکاران نمی شود.

۳-۴-۲- هرگونه زیان موردانتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

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

۳-۵- تسعیر ارز

۳-۵-۱- اقلام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی تسعیر می شود. تفاوت ناشی از تسعیر مانده صندوق ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود.

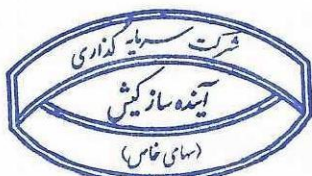
۳-۶- مخارج تامین مالی

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

۳-۷- دارایی های ثابت مشهود

۳-۷-۱- 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 نگه داری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۳-۷-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ابزارآلات	۳، ۴، ۵ و ۱۰ ساله-۱۵٪، ۲۵٪ و ۳۵٪	خط مستقیم-نزولی
ماشین آلات و تجهیزات	۱۰، ۱۵، ۲۰، ۲۵، ۳۰ ساله-۷٪، ۱۰٪، ۱۲٪، ۲۰٪ و ۲۵٪	خط مستقیم-نزولی
وسایل نقلیه	۴، ۶ و ۱۰ ساله-۲۵٪، ۳۰٪ و ۳۵٪	خط مستقیم-نزولی
اثاثه ومنصوبات	۳، ۴، ۵ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
ساختمان	۲۵ ساله- ۷٪ و ۸٪	خط مستقیم-نزولی
تاسیسات و محوطه سازی	۸٪، ۷٪، ۱۲٪، ۱۰٪ و ۱۵٪- ۱۰ و ۱۵ ساله	خط مستقیم-نزولی

۳-۷-۳- 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 حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك پذیر (به استثنای ساختمان ها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای 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 بالا ست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به مدت باقی مانده تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۳-۸- سرمایه گذاری در املاک

۳-۸-۱- سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود.

۳-۹- دارایی نامشهود

۳-۹-۱- دارایی های نامشهود به بهای تمام شده، اندازه گیری و در حسابها ثبت میشود. مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان، و مخارج اداری، عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمیشود. شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است، متوقف میشود. بنابراین، مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود، در مبلغ دفتری آن منظور نمیشود.

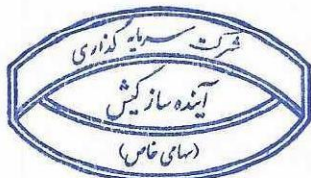
۳-۹-۲- استهلاك دارایی نامشهود با عمر مفید با توجه به الگو مصرف منابع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ ها و روشهای زیر محاسبه میشود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
نرم افزار	۳ و ۴ ساله	مستقیم
حق الامتیاز	۳ ساله	مستقیم

۳-۱۰- زیان کاهش ارزش دارایی ها

۳-۱۰-۱- 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.

۳-۱۰-۲- 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.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۱۰-۳- مبلغ بازیافتنی 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.

۳-۱۰-۴- تنها در صورتیکه مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در 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.

۳-۱۰-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی 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.

۳-۱۱- موجودی املاک، مواد و کالا

۳-۱۱-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۳-۱۱-۱-۱- مخارج ساخت املاک در برگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد.

۳-۱۱-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.

۳-۱۱-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۳-۱۱-۱-۴- سایر مخارج مشترک بر اساس درصد سطح اشغال همکف هر بلوک نسبت به کل سطح زیربنای پروژه محاسبه و به هر بلوک تخصیص می یابد.

۳-۱۱-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش درصد تکمیل پروژه (نسبت مخارج تحمیل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی) استفاده میشود.

۳-۱۱-۱-۶- 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" اندازه گیری می شود.

۳-۱۱-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده، به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» منعکس می شود.

۳-۱۱-۳- موجودی مواد و کالا

۳-۱۱-۳-۱- موجودی مواد و کالا بر مبنای "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" گروه های اقلام مشابه اندازه گیری می شود. در صورت فرونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها با بکارگیری روشهای زیر تعیین می شود:

روش مورد استفاده

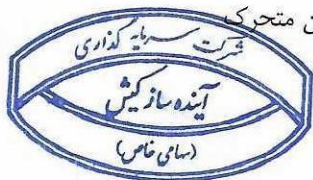
میانگین موزون متحرک

میانگین موزون متحرک

شرح

مواد و مصالح ساختمانی

قطعات و لوازم یدکی و تاسیسات مکانیکی



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۱۲- ذخایر

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتا قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد.

ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.

۳-۱۲-۱- 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 حساب ها منظور می شود.

۳-۱۳- سرمایه گذاری ها

اندامه گیری			
شرکت	گروه	نوع سرمایه گذاری	
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی	سرمایه گذاری های بلندمدت
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	روش ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	سایر سرمایه گذاری های بلندمدت	
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاری ها	ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری ها	سرمایه گذاری سریع المعامله در بازار	سرمایه گذاری های جاری
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها	سایر سرمایه گذاری های جاری	
شناخت درآمد			
شرکت	گروه	نوع سرمایه گذاری	
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تایید صورت های مالی)	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی	انواع سرمایه گذاری ها
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تایید صورت های مالی)	روش ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)	سایر سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام شرکت ها	
در زمان تحقق سود تضمین شده (با توجه به نرخ سود مؤثر)	در زمان تحقق سود تضمین شده (باتوجه به نرخ سود مؤثر)	سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

- ۳-۱۳-۱-۱ روش ارزش ویژه برای سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
- ۳-۱۳-۱-۱-۱ حسابداری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته در صورت های مالی تلفیقی به روش ارزش ویژه انجام می شود.
- ۳-۱۳-۱-۱-۲ مطابق روش ارزش ویژه، سرمایه گذاری در شرکت های وابسته در ابتدا به بهای تمام شده در صورت وضعیت مالی تلفیقی شناسایی و پس از آن بابت شناسایی سهم گروه از سود یا زیان و سایر اقلام سود و زیان جامع شرکت وابسته، تعدیل می شود.
- ۳-۱۳-۱-۱-۳ زمانی که سهم گروه از زیان های شرکت وابسته بیش از منافع گروه در شرکت وابسته گردد (که شامل منافع بلندمدتی است که در اصل، بخشی از خالص سرمایه گذاری گروه در شرکت وابسته می باشد)، گروه شناسایی سهم خود از زیان های بیشتر را متوقف می نماید. زیان های اضافی تنها تا میزان تعهدات قانونی یا عرفی گروه یا پرداخت های انجام شده از طرف شرکت وابسته، شناسایی می گردد.
- ۳-۱۳-۱-۱-۴ سرمایه گذاری در شرکت وابسته با استفاده از روش ارزش ویژه از تاریخی که شرکت سرمایه پذیر به عنوان شرکت وابسته محسوب می شود، به حساب گرفته می شود. در زمان تحصیل سرمایه گذاری در شرکت وابسته، مازاد بهای تمام شده سرمایه گذاری نسبت به سهم گروه از ارزش منصفانه خالص دارایی های قابل تشخیص آن، به عنوان سرقتی در مبلغ دفتری سرمایه گذاری منظور می شود و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می شود و مازاد سهم گروه از خالص ارزش منصفانه دارایی ها و بدهی های قابل تشخیص نسبت به بهای تمام شده سرمایه گذاری، به عنوان سود خرید زیر قیمت در نظر گرفته شده و در صورت سود یا زیان دورهای که سرمایه گذاری تحصیل شده است، شناسایی می گردد.
- ۳-۱۳-۱-۱-۵ از زمانی که شناسایی سرمایه گذاری به عنوان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته خاتمه می یابد و سرمایه گذاری به عنوان نگهداری شده برای فروش طبقه بندی می گردد، گروه استفاده از روش ارزش ویژه را متوقف می سازد. زمانی که گروه منفی را در شرکت های وابسته پیشین حفظ می نماید و آن منافع باقیمانده یک دارایی مالی باشد، گروه منافع باقیمانده را به ارزش منصفانه در آن تاریخ اندازه گیری می نماید و این ارزش منصفانه به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری در نظر گرفته می شود. تفاوت بین مبلغ دفتری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته در زمانی که استفاده از روش ارزش ویژه متوقف شده است و ارزش منصفانه منافع باقیمانده و هر گونه عایدات حاصل از واگذاری بخشی از منافع در شرکت های وابسته، در صورت سود و زیان شناسایی می شود.
- ۳-۱۳-۱-۱-۶ علاوه بر این، گروه تمام مبالغ قبلی شناسایی شده در سایر اقلام سود و زیان جامع مربوط به سرمایه گذاری در شرکت های وابسته را براساس همان مبنایی که شرکت های وابسته در صورت واگذاری مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط ضرورت دارد انجام دهد، حسب مورد در صورت سود و زیان یا سود (زیان) انباشته به حساب می گیرد.
- ۳-۱۳-۱-۱-۷ زمانی که یکی از شرکت های گروه، معاملاتی را با یک شرکت وابسته گروه انجام می دهد، سودها و زیان های ناشی از معاملات با شرکت وابسته در صورت های مالی تلفیقی گروه فقط تا میزان منافع سرمایه گذاران غیروابسته گروه در شرکت
- ۳-۱۳-۱-۱-۸ برای بکارگیری روش ارزش ویژه، از آخرین صورتهای مالی شرکت های وابسته گروه استفاده می شود. هرگاه پایان دوره گزارشگری شرکت متفاوت از پایان دوره گزارشگری شرکت های وابسته باشد، شرکت های وابسته، برای استفاده شرکت، صورتهای مالی را به همان تاریخ صورتهای مالی شرکت تهیه می کند، مگر اینکه انجام آن غیرعملی باشد.
- ۳-۱۳-۱-۱-۹ چنانچه صورتهای مالی شرکت های وابسته گروه که برای بکارگیری روش ارزش ویژه مورد استفاده قرار می گیرد به تاریخی تهیه شود که متفاوت از تاریخ مورد استفاده شرکت است، بابت آثار معاملات یا رویدادهای قابل ملاحظه ای که بین آن تاریخ و تاریخ صورتهای مالی شرکت رخ می دهد، تعدیلات اعمال می شود. به هر حال، تفاوت بین پایان دوره گزارشگری شرکت های وابسته و پایان دوره گزارشگری شرکت، بیش از سه ماه نیست. طول دوره های گزارشگری و هرگونه تفاوت بین پایان دوره های گزارشگری، در دوره های مختلف، یکسان است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۱۴- سهام خزانه

۳-۱۴-۱- سهام خزانه به روش بهای تمام شده شناسایی می شود و به عنوان یک رقم کاهنده در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی ارائه می شود. در زمان خرید، فروش، انتشار یا ابطال ابزارهای مالکانه خود شرکت، هیچ گونه سود یا زبانی در صورت سود و زیان شناسایی نمی شود. مابه‌ازای پرداختی یا دریافتی بطور مستقیم در بخش حقوق مالکانه شناسایی می‌شود.

۳-۱۴-۲- هنگام فروش سهام خزانه، هیچ گونه مبلغی در صورت سود و زیان و صورت سود زیان جامع شناسایی نمی شود و تفاوت خالص مبلغ فروش و مبلغ دفتری در حساب "صرف (کسر) سهام خزانه" شناسایی و ثبت می شود.

۳-۱۴-۳- در تاریخ گزارشگری، مانده بدهکار در حساب "صرف (کسر) سهام خزانه" به حساب سود و زیان انباشته منتقل می شود. مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود (زیان) انباشته، به آن حساب منظور و باقی مانده به عنوان "صرف سهام خزانه" در صورت وضعیت مالی در بخش حقوق مالکانه ارائه و در زمان فروش کل سهام خزانه به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می گردد.

۳-۱۴-۴- هرگاه تنها بخشی از از مجموع سهام خزانه، واگذار شود، مبلغ دفتری هر سهم خزانه بر مبنای میانگین بهای تمام شده مجموع سهام خزانه محاسبه می شود.

۳-۱۵- آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل

در صورتی که واگذاری سهام شرکت فرعی منجر به از دست دادن کنترل نشود، فروش هر گونه سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت فرعی، موجب تغییر نسبت منافع فاقد حق کنترل و منافع دارای حق کنترل می گردد. در چنین شرایطی منافع فاقد حق کنترل بابت این تغییر تعدیل می شود. تفاوت مبلغ این تعدیل با ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی، به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت سرفصل "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی و به مالکان شرکت اصلی منتسب می‌شود.

۳-۱۶- مالیات بر درآمد

۳-۱۶-۱- هزینه مالیات

۳-۱۶-۱-۱- 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.

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

۴-۱- قضاوتها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیرجاری

هیئت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر و اعمال نفوذ و کنترل توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۴-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

۴-۲-۱- برآورد مخارج تکمیل پروژه ها:

برآورد مخارج تکمیل شده توسط تیم طرح و برنامه شرکت بصورت سالیانه محاسبه می گردد و بر اساس روند اقتصادی و شرایط موجود طی سال ویرایش می گردد. این تیم بر اساس اطلاعات دریافتی از واحد های کنترل پروژه، دفتر فنی و پیمان و خرید برآورد های لازم را محاسبه می نمایند.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵- درآمد های عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳		
-	-	۱,۸۶۶,۷۸۴	۲,۶۵۴,۲۹۵	۵-۱	فروش خالص
۱۹,۰۷۳	۹,۴۸۹,۰۷۵	۹,۶۸۶,۹۳۳	۱۵,۹۲۳,۷۸۳	۵-۲	درآمد ساخت املاک
-	-	۹۳۶,۷۷۶	۱,۲۱۷,۰۴۱	۵-۳	درآمد ارائه خدمات
۱۴,۵۹۶,۰۲۰	۲۲,۹۷۲,۱۶۹	۲,۲۷۰,۹۸۷	۲,۴۳۸,۸۰۴	۵-۴	سود سرمایه گذاری ها
۱۴,۶۱۵,۰۹۳	۳۲,۴۶۱,۲۴۴	۱۴,۷۶۱,۴۸۰	۲۲,۲۳۳,۹۲۳		

۵-۱- فروش خالص گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲		۱۴۰۳		تخفیفات (یادداشت ۱-۱-۵)
میلیون ریال	مقدار-واحد	میلیون ریال	مقدار-واحد	
۱,۵۵۲,۲۸۵	۹۷.۴۶۴ تن	۲,۰۹۸,۱۱۸	۱۰۲.۶۲۳ تن	انواع بتون - شرکت کیش بتن جنوب
۱۶۵,۷۱۷	۵۳.۷۴۱ متر مربع	۲۴۸,۴۴۶	۶۲.۰۲۱ مترمربع	انواع پیورس - شرکت کیش بتن جنوب
۶۷,۳۲۳	۲۵۳.۵۹۵ قالب	۱۴۷,۶۳۸	۳۶۵.۷۹۵ قالب	انواع بلوک - شرکت کیش بتن جنوب
۳۴,۱۹۸	۳۷.۷۹۷ قالب	۵۴,۹۸۱	۴۵.۳۵۱ قالب	انواع جدول - شرکت کیش بتن جنوب
۷,۲۴۲	۸.۳۱۶ قالب	۵,۷۹۸	۴.۹۱۴ قالب	کانیو - شرکت کیش بتن جنوب
۱,۴۰۱	۵۷ مترمربع	۵,۰۰۴	۱۷۶ مترمربع	هالوکور - شرکت کیش بتن جنوب
۳,۶۹۵	۶۶۹۸ متر	۶,۷۷۱	۹.۵۰۸ متر	جدول متری - شرکت کیش بتن جنوب
۸۶,۲۴۲	۵۵.۰۱۱ عدد	۹۹,۳۵۱	۱۹۸.۰۱۲ عدد	پیچ و مهره و واشر - شرکت پیچ و مهره صنعتی ایران
۱,۹۱۸,۱۰۳		۲,۶۶۶,۱۰۷		
(۵۱,۳۱۹)		(۱۱,۸۱۲)		
۱,۸۶۶,۷۸۴		۲,۶۵۴,۲۹۵		

۵-۱-۱- تخفیفات مزبور بر اساس تصمیمات مدیریت و حسب شرایط بازار در طی سال ۱۴۰۳ اعمال گردیده و عمدتاً مربوط به فروش بتون بوده است.

۵-۲- درآمد ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۱۹,۰۷۳	۹,۴۸۹,۰۷۵	۹,۶۸۶,۹۳۳	۱۵,۹۲۳,۷۸۳

فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵-۲-۱ درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

۱۴۰۲			۱۴۰۳		
تعداد واحد	مترائز	مبلغ	تعداد واحد	مترائز	مبلغ
واحد	مترمربع	میلیون ریال	واحد	مترمربع	میلیون ریال
۷۹	۱۱,۶۷۶	۷,۲۹۵,۵۱۵	۱۵	۱,۹۱۶	۳,۸۹۸,۲۰۲
۲۹	۳,۵۲۶	۷,۱۴۸,۳۷۲	۲۴	۲,۶۶۷	۴,۵۷۵,۴۱۴
۱۲	۱,۸۸۴	۲۳۲,۴۶۸	۱۶	۲,۹۸۶	۱,۱۹۴,۲۴۴
۱۲۰	۱۷,۰۸۶	۱۴,۶۷۶,۳۵۵	۵۵	۷,۵۶۹	۹,۶۶۷,۸۶۰
۷	۱,۰۴۹	۵۳۲,۳۷۶	۱	۴۷۷	۱۹,۰۷۳
۱	۱۴۹	۱۹۴,۱۸۱	-	-	-
۲	۲۰۲	۲۸۷,۳۸۰	-	-	-
۳	۳۲۳	۲۳۳,۴۹۱	-	-	-
۱۳	۱,۷۲۳	۱,۲۴۷,۴۲۸	۱	۴۷۷	۱۹,۰۷۳
۱۳۳	۱۸,۸۰۹	۱۵,۹۲۳,۷۸۳	۵۶	۸,۰۴۶	۹,۶۸۶,۹۳۳

گروه

واحدهای ساختمانی تکمیل شده
واحد های مسکونی پروژه کرانه یک
واحد های مسکونی پروژه کرانه دو
واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک

واحدهای ساختمانی خریداری شده
واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک
واحدهای مسکونی برج پرشین ساحلی
واحدهای مسکونی مجتمع آداک
واحدهای مسکونی نوبنیاد

شرکت

واحدهای ساختمانی خریداری شده
واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک
واحد های مسکونی شهرک شهریار کیش
واحدهای مسکونی نوبنیاد
واحدهای برج آینده ساز شرقی
واحدهای اداری میرعماد
ساختمان یامد

۱۳	۲,۵۰۶	۱,۳۸۲,۶۰۶	۱	۴۷۷	۱۹,۰۷۳
۴	۲۳۱	۱۴۷,۰۷۲	-	-	-
۸	۸۸۲	۸۳۱,۴۳۲	-	-	-
۷	۱,۲۸۵	۲,۲۷۷,۹۶۱	-	-	-
۲۰	۱,۷۱۳	۲,۸۲۵,۲۲۷	-	-	-
۱۰	۱,۰۹۷	۲,۰۲۴,۷۷۷	-	-	-
۶۲	۷,۷۱۳	۹,۴۸۹,۰۷۵	۱	۴۷۷	۱۹,۰۷۳

۵-۲-۲ کلیه فروش های اموال شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش بر اساس قیمت روز و بر اساس گزارش کارشناسی و به شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش صورت گرفته است.

۵-۲-۳ مترائز قابل فروش و فروش رفته

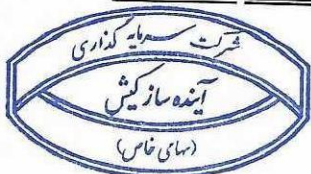
فروش رفته				
قابل فروش	تا ابتدای سال ۱۴۰۲	۱۴۰۳	تا پایان سال ۱۴۰۳	باقیمانده
متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع
۹۷,۴۶۲	۸۴,۰۷۹	۱۱,۶۷۶	۹۵,۷۵۶	۱,۷۰۶
۲۱,۱۶۷	۱۱,۴۹۳	۳,۵۲۶	۱۵,۰۱۹	۶,۱۴۸
۳۷,۵۳۷	۱۷,۰۲۳	۱,۸۸۴	۱۸,۹۰۷	۱۸,۶۳۰
۱۵۶,۱۶۶	۱۱۲,۵۹۶	۱۷,۰۸۶	۱۲۹,۶۸۲	۲۶,۴۸۴

واحد های مسکونی پروژه کرانه یک
واحد های مسکونی پروژه کرانه دو
واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک

۵-۳ درآمد ارائه خدمات

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۶۳۶,۱۶۸	۷۲۶,۴۸۸	
۱۰۲,۰۹۲	۲۲۵,۲۲۵	۵-۳-۱
۱۹۸,۵۱۶	۲۶۵,۳۲۸	۵-۳-۲
۹۳۶,۷۷۶	۱,۲۱۷,۰۴۱	

خدمات هتلداری و رستوران - شرکت امیرکبیر
سایر درآمدهای هتل - شرکت امیرکبیر
خدمات درمانی و رفاهی - شرکت سلامت نگر



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵-۳-۱ سایر درآمدهای هتل عمدتاً ناشی از حق بهره برداری و درآمد اجاره سوئیت شهر بازی، درآمد سالن همایش پروین اعتصامی، سالن های ورزشی، آمفی تئاتر و سفره خانه سنتی می باشد.

۵-۳-۲ درآمد خدمات درمانی و رفاهی مربوط به شرکت سلامت نگر بابت خدمات به بازنشستگان صندوق آینده ساز می باشد که ۱۰ درصد هزینه های درمانی توسط صندوق به صورت ماهانه به گروه پرداخت می گردد.

۵-۴ سود سرمایه گذاری ها

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۱۱,۰۲۲,۹۳۶	۱۷,۳۰۵,۶۳۵	-	-
۱,۳۷۶,۴۳۱	۳,۳۶۵,۹۳۰	-	-
۲,۰۳۳,۵۶۶	۲,۲۶۷,۵۰۷	۲,۰۶۰,۲۰۶	۲,۳۳۳,۵۱۸
۱۴,۴۳۲,۹۳۳	۲۲,۹۳۹,۰۷۲	۲,۰۶۰,۲۰۶	۲,۳۳۳,۵۱۸
۶,۸۵۸	(۱۲۹)	۵۴,۵۵۲	۷۲,۰۵۹
۱۵۶,۲۲۹	۳۳,۲۲۶	۱۵۶,۲۲۹	۳۳,۲۲۷
۱۴,۵۹۶,۰۲۰	۲۲,۹۷۲,۱۶۹	۲,۲۷۰,۹۸۷	۲,۴۳۸,۸۰۴

یادداشت

سود سهام شرکت های فرعی

سود سهام شرکت های وابسته

سود سهام سایر شرکتها

۵-۴-۱

۵-۴-۲

سود فروش سهام

۵-۴-۳

سود اوراق مشارکت و سپرده های بانکی

۵-۴-۱- سود سرمایه گذاری ها به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۷,۴۶۰,۷۵۷	۹,۷۳۷,۵۷۱	-	-
۲,۲۰۰,۳۹۴	۴,۶۳۴,۳۸۱	-	-
۷۲۶,۵۰۳	۲,۳۰۹,۹۹۶	-	-
۴۰۳,۴۳۲	۲۹۰,۹۳۷	-	-
۲۳۱,۷۷۰	۳۳۲,۷۵۰	-	-
۸۰	-	-	-
۱۱,۰۲۲,۹۳۶	۱۷,۳۰۵,۶۳۵	-	-
۱,۲۹۶,۶۹۱	۳,۲۶۸,۳۶۸	-	-
۴۸,۲۷۹	-	-	-
۲۷,۳۰۶	۲۰,۹۵۲	-	-
۴,۱۵۵	۷۶۶۱۰	-	-
۱,۳۷۶,۴۳۱	۳,۳۶۵,۹۳۰	-	-
۱,۹۰۰,۳۸۰	۲,۲۲۳,۰۰۰	۱,۹۰۰,۳۸۰	۲,۲۲۳,۰۰۰
۱۱۹,۵۴۹	-	۱۱۹,۵۴۹	-
۱۳,۶۳۷	۴۴,۵۰۷	۴۰,۲۷۷	۱۱۰,۵۱۸
۲,۰۳۳,۵۶۶	۲,۲۶۷,۵۰۷	۲,۰۶۰,۲۰۶	۲,۳۳۳,۵۱۸
۱۴,۴۳۲,۹۳۳	۲۲,۹۳۹,۰۷۲	۲,۰۶۰,۲۰۶	۲,۳۳۳,۵۱۸

شرکت های فرعی

بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش

کیهان کیش

مجتمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر

آینده گستر

کیش بتن جنوب

سلامت نگر آینده ساز

شرکت های وابسته

سیمان عمران انارک

آماد انرژی دژ

بین المللی پیمانکاری عمومی ایران

سازنده توربو کمپرسور

سایر شرکت ها

پتروشمیران

صنایع فراساحل

سایر

۵-۴-۲ سود فروش سرمایه گذاری ها در شرکت اصلی مربوط به سهام و اوراق بورسی به شرح ذیل می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

بهای فروش	بهای خرید	سود (زیان)
۲,۵۲۸	۲,۶۵۶	(۱۲۸)

نام شرکتهای بورسی

سرمایه گذاری سبحان



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۴-۵- سود شناسایی شده از بابت خرید واحدهای صندوق سپر سرمایه بیدار- ثابت، صندوق سرمایه افرا نماد پایدار- ثابت، صندوق س.آریا، صندوق سرمایه گذاری درآمد پایش و صندوق سرمایه گذاری لیخند فارابی می باشد که به صورت درآمد ثابت و ماهیانه به حساب بانکی شرکت واریز گردیده است.

۵-۵- فروش خالص، درآمد ارائه خدمات و درآمد ساخت املاک، به تفکیک وابستگی اشخاص:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲		۱۴۰۳	
درصد نسبت	درآمد	درصد نسبت به	درآمد عملیاتی
به کل	عملیاتی	کل	
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ
۱۰۰.۰۰	۱۲,۴۹۰,۴۹۳	۱۰۰	۱۹,۷۹۵,۱۱۹
۱۰۰	۱۲,۴۹۰,۴۹۳	۱۰۰	۱۹,۷۹۵,۱۱۹
-	-	۱۰۰	۹,۴۸۹,۰۷۵
۱۰۰	۱۹,۰۷۳	-	-
-	۱۹,۰۷۳	۱۰۰	۹,۴۸۹,۰۷۵

گروه

سایر اشخاص

شرکت

اشخاص وابسته

سایر اشخاص



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵-۶- جدول مقایسه ای درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده:

۱۴۰۲		۱۴۰۳		
درصد سود	درصد سود	سود ناخالص	بهای تمام شده	درآمد عملیاتی
ناخالص به	ناخالص به	درآمد عملیاتی	درآمد عملیاتی	درآمد عملیاتی
۱۶	۱۰	۲۵۲,۴۵۱	۲,۳۰۲,۴۹۳	۲,۵۵۴,۹۴۴
۱۰	۱۰	۹,۸۸۸	۸۹,۴۶۳	۹۹,۳۵۱
۱۶	۱۰	۲۶۲,۳۳۹	۲,۳۹۱,۹۵۶	۲,۶۵۴,۲۹۵
۸۳	۹۰	۶,۵۴۳,۵۲۲	۷۵۱,۹۹۳	۷,۲۹۵,۵۱۵
۹۱	۹۲	۶,۵۸۵,۹۱۸	۵۶۲,۴۵۴	۷,۱۴۸,۳۷۲
۸۶	۷۲	۱۶۶,۹۳۹	۶۵,۵۲۹	۲۳۲,۴۶۸
۸۷	۹۱	۱۳,۲۹۶,۳۷۹	۱,۳۷۹,۹۷۶	۱۴,۶۷۶,۳۵۵
۱۰۰	۹۲	۴۸۷,۹۲۷	۴۴,۴۴۹	۵۳۲,۳۷۶
-	۸۰	۱۵۶,۲۱۴	۳۷,۹۶۷	۱۹۴,۱۸۱
-	۴۳	۱۲۳,۷۸۹	۱۶۳,۵۹۱	۲۸۷,۳۸۰
-	۹۲	۲۱۵,۲۵۹	۱۸,۲۳۲	۲۳۳,۴۹۱
۱۰۰	۷۹	۹۸۳,۱۸۹	۲۶۴,۲۳۹	۱,۲۴۷,۴۲۸
۳۰	۲۴	۲۳۱,۸۶۴	۷۱۹,۸۴۹	۹۵۱,۷۱۳
۲۱	۸	۲۰,۵۴۴	۲۴۴,۷۸۴	۲۶۵,۳۲۸
۲۸	۲۱	۲۵۲,۴۰۸	۹۶۴,۶۳۳	۱,۲۱۷,۰۴۱
۷۲	۷۵	۱۴,۷۹۴,۳۱۵	۵,۰۰۰,۸۰۴	۱۹,۷۹۵,۱۱۹

گروه

فروش خالص

انواع بتن، بلوک و جدول (شرکت کیش بتن جنوب)

انواع پیچ و مهره و واشر (پیچ و مهره صنعتی ایران)

درآمد املاک فروخته شده

واحدهای تکمیل شده

واحد های مسکونی پروژه کرانه یک

واحد های مسکونی پروژه کرانه دو

واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک

واحدهای خریداری شده

واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک

واحدهای مسکونی برج پرشین ساحلی

واحدهای مسکونی مجتمع آداک

واحدهای مسکونی پروژه آینده ساز نوبنیاد

درآمد ارائه خدمات

خدمات هتلداری و رستوران - شرکت امیرکبیر

خدمات (شرکت سلامت نگر)

شرکت

واحدهای ساختمانی خریداری شده

واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک

واحد های مسکونی شهرک شهریار کیش

واحدهای مسکونی نوبنیاد

واحدهای برج آینده ساز شرقی

واحدهای اداری میرعماد



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	گروه	یادداشت	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
-	۲,۲۴۱,۶۹۲	۳,۳۵۶,۵۸۹	۶-۱	۳,۳۵۶,۵۸۹	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی فروش و ارائه خدمات
۳,۹۷۸,۹۳۴	۱,۲۳۴,۱۰۰	۱,۶۴۴,۲۱۵	۶-۲	۱,۶۴۴,۲۱۵	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی ساخت املاک
۳,۹۷۸,۹۳۴	۳,۴۷۵,۷۹۲	۵,۰۰۰,۸۰۴			

۱-۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی فروش و ارائه خدمات

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳	۱۴۰۲	جمع	فروش	ارائه خدمات	جمع
۱,۵۵۰,۰۶۵	-	۱,۵۵۰,۰۶۵	۹۸۵,۵۷۰	-	۹۸۵,۵۷۰
۳۴۹,۶۳۲	۴۹۸,۶۷۲	۸۴۸,۳۰۴	۲۳۷,۵۰۸	۳۷۳,۰۴۹	۶۱۰,۵۵۷
۲۱۸,۷۴۹	۱۸۰,۸۱۱	۳۹۹,۵۶۰	۲۰۳,۰۹۲	۱۴۵,۳۹۹	۳۴۸,۴۹۱
۴۶,۷۴۲	۳۱,۸۹۹	۷۸,۶۴۱	۴۲,۶۰۸	۱۹,۸۰۱	۶۲,۴۰۹
۸۹,۸۵۹	-	۸۹,۸۵۹	۳۲,۹۷۴	-	۳۲,۹۷۴
۳۴,۹۹۲	۲۵۳,۲۵۱	۲۸۸,۲۴۳	۲۱,۸۵۷	۱۳۶,۷۰۷	۱۵۸,۵۶۴
۲,۲۹۰,۰۳۹	۹۶۴,۶۳۳	۳,۲۵۴,۶۷۲	۱,۵۲۳,۶۰۹	۶۷۴,۹۵۶	۲,۱۹۸,۵۶۵
۱۰۱,۹۱۷	-	۱۰۱,۹۱۷	۴۳,۱۲۷	-	۴۳,۱۲۷
۲,۳۹۱,۹۵۶	۹۶۴,۶۳۳	۳,۳۵۶,۵۸۹	۱,۵۶۶,۷۳۶	۶۷۴,۹۵۶	۲,۲۴۱,۶۹۲

۲-۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

انباشته تا پایان سال ۱۴۰۳	گروه	شرکت
۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۶,۴۱۷,۳۸۹	۷۵۱,۹۹۳	۶۵۵,۸۴۰
۲,۰۳۴,۶۵۶	۵۶۲,۴۵۴	۴۱۴,۹۹۵
۱,۰۶۰,۹۵۲	۶۵,۵۲۹	۱۶۳,۲۶۵
۹,۵۱۲,۹۹۷	۱,۳۷۹,۹۷۶	۱,۲۳۴,۱۰۰
۳۷,۹۶۷	۳۷,۹۶۷	-
۱۶۳,۵۹۱	۱۶۳,۵۹۱	-
۱۸,۲۳۲	۱۸,۲۳۲	۴۸,۷۱۹
-	۴۴,۴۴۹	۹۶۹,۴۴۰
-	-	۳۰۳
-	-	۱۰۶,۰۹۴
-	-	۲,۸۲۵,۲۲۷
-	-	۲۹,۱۵۱
-	۲۶۴,۲۳۹	۳,۹۷۸,۹۳۴
۹,۵۱۲,۹۹۷	۱,۶۴۴,۲۱۵	۳,۹۷۸,۹۳۴

واحدهای تکمیل شده

واحد های مسکونی پروژه کرانه یک
واحد های مسکونی پروژه کرانه دو
واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک

واحدهای خریداری شده

واحدهای مسکونی برج پرشین ساحلی
واحدهای مسکونی مجتمع آداک
واحدهای مسکونی نوینباد
واحد های مسکونی پروژه بهاران اراک
واحد های مسکونی شهرک شهریار کیش
واحدهای برج آینده ساز شرقی
واحدهای اداری میرعماد
ساختمان یامد



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۶ در سال مالی مورد گزارش مبلغ ۹۸۵.۵۷۰ میلیارد ریال مواد اولیه عمدتا شامل سیمان، شن و ماسه از داخل کشور خریداری شده است.

۴-۶ مقایسه مقدار تولید با ظرفیت معمول (عملی) به شرح زیر است:

واحد	ظرفیت معمول (عملی)	تولید واقعی سال ۱۴۰۳	تولید واقعی سال ۱۴۰۲
تن	۱۲۶,۰۰۰	۱۰۲,۷۵۸	۹۷,۵۸۹
پالت دستگاه	۱۵۰,۰۰۰	۱۷۲,۰۰۰	۱۶۸,۰۰۰

بتن محصولات بتنی

۱-۴-۶ ظرفیت های معمول (عملی) بر مبنای میانگین اطلاعات تولید ۵ ساله از سنوات گذشته می باشد.

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳		
۲۱۰,۰۰۵	۳۲۴,۵۲۹	۵۱۷,۳۱۹	۸۸۵,۴۷۶		حقوق و دستمزد و مزایا
۲۲,۹۸۱	۳۴,۸۷۴	۳۵,۱۹۳	۵۴,۵۱۹		بیمه سهم کارفرما
۷,۹۲۶	۱۱,۳۴۹	۳۲,۵۷۸	۳۱,۰۸۲		استهلاک دارایی های ثابت و نامشهود
-	-	۳۵,۱۷۱	۳۸,۴۰۱		شارژ املاک آماده برای فروش
۱۰,۹۱۰	۳,۱۰۰	۸۳,۵۸۶	۸,۶۵۹	۷-۱	هزینه حق حضور و پاداش هیات مدیره
۲۷,۸۵۰	۶۶,۱۱۰	۵۶,۲۲۹	۹۲,۱۸۲		هزینه تعمیر و نگهداری ساختمان، اثاثه و منصوبات
-	-	۵۵,۸۲۳	۴۹,۸۳۴		هزینه توسعه و بازاریابی
۳۲,۹۳۸	۳۸,۵۲۱	۶۶,۰۱۷	۱۵۱,۹۶۰		هزینه های ثبتی حقوقی و کارشناسی
۱۲,۳۲۳	۹,۲۸۷	۱۷,۰۴۴	۱۹,۲۱۸		اجاره بها
۴,۶۴۱	۱۵,۱۸۸	۱۹,۳۶۶	۳۳,۹۶۷		هزینه های حسابداری و حسابرسی
۳۲,۴۸۱	۶۵,۸۳۶	۲۰۳,۱۴۲	۳۳۱,۰۵۵		سایر
۳۶۲,۰۵۵	۵۶۸,۷۹۴	۱,۱۲۱,۴۶۸	۱,۶۹۶,۳۵۳		
-	-	(۲۲۷,۹۸۸)	(۲۸۲,۱۷۴)		
۳۶۲,۰۵۵	۵۶۸,۷۹۴	۸۹۳,۴۸۰	۱,۴۱۴,۱۷۹		انتقال به پروژه ها

۱-۷-۱ پاداش هیئت مدیره مربوط به پاداش مصوب مجمع شرکت اصلی و گروه می باشد که در وجه اشخاص حقوقی هیئت مدیره پرداخت شده است.

۸- سایر درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت	
۱۴۰۲	۱۴۰۳		
۵۳,۱۳۳	۸۳,۳۷۵	۸-۱	درآمد اجاره
۱۰,۵۷۶	۱۰,۱۸۹		کارمزد نقل و انتقال مالکیت خریداران
۹,۵۴۷	۸۱,۳۵۴		جرائم دریافتی از خریداران بابت تاخیر در تسویه بدهی
۶,۶۸۰	۳,۸۹۸		سود حاصل از فروش مواد اولیه
۲۸,۲۴۳	۱۳,۴۳۷		سایر
۱۰۸,۱۷۹	۱۹۲,۲۵۳		

۱-۸-۱ جرائم تاخیر در وصول اسناد دریافتی واحدهای فروخته شده بر اساس مفاد قراردادهای منعقد به میزان سه درصد در ماه محاسبه و در حساب ها منظور گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۹- سایر هزینه ها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	
۱۴۰۲	۱۴۰۳
۱۰۲,۱۹۳	۱۰۲,۱۹۳
۱۰۲,۱۹۳	۱۰۲,۱۹۳

استهلاک سرقفلی

۱۰- هزینه های مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	
۱۴۰۲	۱۴۰۳
۵۰,۸۹۳	۳۹۴,۱۴۲
(۴۶,۰۴۳)	(۳۱۵,۵۱۷)
۴,۸۵۰	۷۸,۶۲۵

سود کارمزد تسهیلات دریافتی از بانکها

هزینه های مالی جذب شده توسط پروژه های در حال ساخت

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۲,۰۲۵	۱۰,۳۲۰	۱۹,۹۹۶	۱۶,۴۲۴	۱۱-۱
۹,۴۲۲	۱,۰۸۴	۲۲۳,۵۵۸	۸,۰۷۸	
(۳۷۸)	(۳۰۶)	(۳۶۰)	۱,۳۴۰	
-	-	۲۳۹,۶۴۸	-	
-	-	۱,۳۵۰	۳۸۷,۶۶۱	۱۱-۲
(۱,۹۴۳)	۴۶۰۰	۷۳,۸۵۷	۲۸,۴۳۱	
۹,۱۲۶	۱۵,۶۹۸	۵۵۸,۰۴۹	۴۴۱,۹۳۴	

درآمد اجاره

سود حساب های بانکی

سود(زیان) تسعیر موجودی صندوق ارز

فروش املاک

سود ناشی از فروش داراییهای ثابت مشهود

سایر

۱۱-۱- درآمد اجاره در شرکت اصلی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳
۹۳۱	۹,۷۲۰
۶۵۰	۶۰۰
۴۴۴	-
۲,۰۲۵	۱۰,۳۲۰

یادداشت

برج آینده ساز

استاد شهریار کیش

مجمع نویناد

۱۱-۲- مبلغ فوق عمدتاً بابت سود فروش ساختمان اداری دادمان توسط شرکت کرانه به مبلغ ۲۵۹,۵۲۴ میلیون ریال در ازای تسویه بخشی از تحصیل ۲۰ واحد ساختمان از آستان حضر امام خمینی و سود فروش دفتر هماهنگی تهران به مبلغ ۱۱۰,۶۹۴ میلیون ریال و سود فروش یک دستگاه سراتو به مبلغ ۹,۳۶۷ میلیون ریال و سود فروش سالن ماشین برقی شهربازی به مبلغ ۸,۰۷۶ میلیون ریال توسط شرکت امیرکبیر می باشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۲- دارایی های ثابت مشهود

۱۲-۱ گروه:

(مبالغ به میلیون ریال)

زمین	ساختمان	تاسیسات	ماشین آلات و تجهیزات	محوطه سازی	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ابزار آلات	جمع	دارایی های در جریان تکمیل	پیش پرداخت سرمایه ای	کل
بهای تمام شده											
مانده در ابتدای سال ۱۴۰۲	۱۱۸,۹۴۹	۴۷۳,۱۹۶	۹۳,۹۶۸	۳۳۸,۱۲۱	۳۵,۵۹۶	۸۵,۳۶۹	۲,۶۹۸	۱,۱۹۲,۰۷۶	۴۰۱,۵۶۸	۱۴۹,۲۱۹	۱,۷۴۲,۸۶۳
افزایش	۵۹,۳۴۸	۲۹,۴۸۹	۶۳,۳۵۶	۱,۶۲۱	۱۱۸,۱۴۸	۱۴۸,۷۰۷	۱۳۳	۴۲۰,۸۰۲	۴۵۲,۴۳۳	۸۲,۵۰۲	۹۵۵,۷۳۷
واگذار شده	-	-	-	-	-	(۳۵۱)	-	(۳۵۱)	-	-	(۳۵۱)
نقل و انتقال	(۷۰,۲۴۲)	۵۷۹,۹۹۹	۱۶۲,۲۵۲	۲۵,۴۵۲	۲۹,۷۸۲	۳۹,۱۳۷	-	۷۶۶,۳۸۲	(۵۲۹,۳۴۲)	(۱۶۵,۹۰۶)	۷۱,۱۳۳
مانده در پایان سال ۱۴۰۲	۴۸,۷۰۷	۱,۱۱۲,۵۴۳	۲۸۵,۷۱۰	۴۲۶,۹۲۹	۶۶,۹۹۹	۲۷۲,۸۶۲	۲,۸۳۱	۲,۳۷۸,۹۰۹	۳۲۴,۶۵۸	۶۵,۸۱۵	۲,۷۶۹,۳۸۲
افزایش	۵,۰۳۷	۴۳,۷۸۵	۲۰,۷۳۸	۶۲,۶۸۶	۲۸,۲۸۸	۱۰۵,۱۰۲	۵۲	۲۶۷,۶۶۵	۳۱۸,۴۳۵	۲۴۹,۴۰۵	۸۳۵,۵۰۵
واگذار شده	-	(۱۷۷,۹۸۸)	-	(۴,۴۰۰)	-	(۱۳۰)	-	(۱۸۳,۵۵۲)	-	-	(۱۸۳,۵۵۲)
نقل و انتقال	-	۱۵۵,۳۴۷	۲,۴۳۵	۱۵,۳۲۰	-	۴۹,۷۶۱	-	۲۲۲,۸۶۳	(۱۵۷,۶۴۸)	(۶۵,۲۱۵)	-
مانده در پایان سال ۱۴۰۳	۵۳,۷۴۴	۱,۱۳۳,۶۸۷	۳۰۸,۸۸۳	۵۰۰,۵۴۵	۶۹,۸۲۷	۴۲۷,۵۹۵	۲,۸۸۳	۲,۶۸۵,۸۸۵	۴۸۵,۴۴۵	۲۵۰,۰۰۵	۳,۴۲۱,۳۳۵
استهلاک انباشته											
مانده در ابتدای سال ۱۴۰۲	-	۱۲۲,۷۲۶	۶۴,۳۵۶	۱۰۷,۲۷۵	۱۶,۶۶۹	۴۸,۴۶۰	۲,۲۸۶	۳۷۷,۳۱۸	-	-	۳۷۷,۳۱۸
استهلاک	-	۱۹,۳۵۸	۵,۲۲۷	۳۹,۶۷۵	۷۸۱	۲۰,۱۲۹	۱۹۶	۹۶,۴۴۸	-	-	۹۶,۴۴۸
واگذار شده	-	-	-	-	-	(۱۸۵)	-	(۱۸۵)	-	-	(۱۸۵)
مانده در پایان سال ۱۴۰۲	-	۱۴۲,۰۸۴	۶۹,۵۸۳	۱۴۶,۹۵۰	۱۷,۴۵۰	۶۸,۴۰۴	۲,۴۸۲	۴۷۳,۵۸۱	-	-	۴۷۳,۵۸۱
استهلاک	-	۱۵,۲۶۲	۷,۲۷۷	۴۳,۴۶۸	۸۳۰	۲۶,۹۴۱	۱۲۱	۱۱۸,۱۵۹	-	-	۱۱۸,۱۵۹
واگذار شده	-	(۲۴,۶۲۷)	-	(۳,۶۱۱)	-	(۷۹۶)	-	(۲۹,۰۳۴)	-	-	(۲۹,۰۳۴)
نقل و انتقال	-	(۹۶۱)	-	-	-	-	-	(۹۶۱)	-	-	(۹۶۱)
مانده در پایان سال ۱۴۰۳	-	۱۳۱,۷۵۸	۷۶,۸۶۰	۱۸۶,۸۰۷	۱۸,۲۸۰	۹۵,۳۴۵	۲,۶۰۳	۵۶۱,۷۴۵	-	-	۵۶۱,۷۴۵
مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۳	۵۳,۷۴۴	۱,۰۰۱,۹۲۹	۳۲۲,۰۲۳	۳۱۳,۷۲۸	۵۱,۵۴۷	۳۳۲,۲۵۰	۲۸۰	۲,۱۲۴,۱۴۰	۴۸۵,۴۴۵	۲۵۰,۰۰۵	۲,۸۵۹,۵۹۰
مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۲	۴۸,۷۰۷	۹۷۰,۴۵۹	۲۱۶,۱۲۷	۲۷۹,۹۱۹	۴۹,۵۴۹	۲۰۴,۴۵۸	۳۴۹	۱,۹۰۵,۳۲۸	۳۲۴,۶۵۸	۶۵,۸۱۵	۲,۲۹۵,۸۰۱



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

- ۱-۱-۱۲- افزایش زمین بابت هزینه های ثبتی انتقال مالکیت در شرکت مجتمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر می باشد.
- ۱-۱-۱۲- افزایش ساختمان عمدتاً بابت خرید درب و محوطه سازی توسط شرکت کیش بتون جنوب و دریافت یک دستگاه ساختمان پیرو شکایت از آقای محسن طامه مدیر مالی وقت شرکت سلامت نگر آینده ساز و محکومیت ایشان می باشد. کاهش ساختمان عمدتاً بابت فروش دفتر هماهنگی تهران توسط شرکت امیرکبیر و فروش ساختمان اداری واقع در دادمان تهران توسط شرکت کرانه می باشد.
- ۱-۱-۱۲- افزایش تاسیسات عمدتاً بابت تاسیسات پروژه آب و آتش و خرید متعلقات هتل شرکت مجتمع تفریحی امیر کبیر می باشد.
- ۱-۱-۱۲- افزایش ماشین آلات و تجهیزات عمدتاً بابت خرید یک دستگاه لیفتراک ۳ تن دیزل توسان به مبلغ ۲۵,۰۰۰ میلیون ریال و یک دستگاه دیگ بخار به مبلغ ۵,۷۳۰ میلیون ریال و یک دستگاه واش بتن (واش موزاییک) به مبلغ ۳,۹۰۰ میلیون ریال و تعمیرات اساسی ماشین آلات به مبلغ ۹,۳۹۶ ریال و همچنین کاهش ماشین آلات به مبلغ ۴,۴۰۰ میلیون ریال از بابت فروش دو دستگاه بونکر حمل سیمان به مبلغ ۳,۹۶۳ میلیون ریال و فروش لیفتراک هیوندا ۳ تن به مبلغ ۲۵۲ میلیون ریال و فروش کفی ۱۴ متری به مبلغ ۸۰ میلیون ریال توسط شرکت کیش بتون جنوب می باشد.
- ۱-۱-۱۲- افزایش وسایل نقلیه عمدتاً بابت خرید ۱ دستگاه سراتو و ۱ دستگاه نیسان وانت توسط شرکت مجتمع تفریحی امیرکبیر می باشد.
- ۱-۱-۱۲- افزایش اثاثه و منصوبات عمدتاً بابت خرید ملزومات اداری و مبلمان توسط شرکت کیش بتون جنوب و خرید اثاثه و مجهز نمودن پروژه آب و آتش توسط شرکت مجتمع تفریحی امیر کبیر می باشد.
- ۱-۱-۱۲- افزایش دارایی های در جریان تکمیل و کاهش آن عمدتاً بابت پروژه آب و آتش توسط شرکت مجتمع تفریحی امیر کبیر و اتمام ساخت آن و انتقال به طبقه ساختمان می باشد.
- ۱-۱-۱۲- افزایش پیش پرداخت سرمایه ای عمدتاً مربوط به خرید دستگاه تولیدکننده قطعات بتنی (انواع بلوک، جدول و کفپوش) از شرکت پارسیان ماشین سازان تبریز طی قرارداد شماره ۰۳-۰۰۲۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ به مبلغ ۵۲۰ میلیارد ریال توسط شرکت کیش بتون جنوب می باشد.
- ۱-۱-۱۲- مبلغ ۲۷۳۰۰۲۵ میلیون ریال کار در جریان مربوط به استخر شماره ۲ و سالن پذیرایی پس از سالها توقف طرح معماری آن در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ طی قرارداد ۱۴۰۱۲۷/م با مهندسین مشاور گسترش فناوریان ساخت مورد بازنگری قرار گرفت و کاربری آن از استخر شماره ۲ و سالن پذیرایی به سالن چندمنظوره ورزشی تغییر کاربری داد که پس از اجرای فونداسیون و دیوار حایل موتورخانه و اصلاحات در فونداسیون تراز ۱- به علت کمبود منابع مالی متوقف گردید.
- مبلغ ۱۹۸,۲۰۶ میلیون ریال مربوط به پروژه در جریان مرکز تجاری در زمینی به مساحت حدود ۹۵۰۰۰ مترمربع در منتهی الیه ضلع شرقی زمین های مجتمع در مجاورت میدان صنعت با ۸۳۰۰۰ مترمربع زیربنا شامل زیرزمین، همکف، اول، دوم طراحی گردیده است. باتوجه به پروانه اخذ شده در تاریخ ۱۳۸۸/۱۰/۳۰ عملیات خاکبرداری آغاز و به اتمام رسیده است و از تاریخ ۱۳۹۲/۰۷/۱۴ عملیات اجرای فونداسیون آغاز و آبان ماه ۱۳۹۳ به اتمام رسیده و در حال حاضر عملیات اجرایی به دلیل عدم تأمین منابع مالی متوقف میباشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۲-۲- شرکت:

(مبالغ به میلیون ریال)

ماشین آلات و تجهیزات	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ابزار آلات	جمع
۲,۷۷۳	۱۰,۳۳۵	۱۳,۲۲۴	۱,۲۵۸	۲۷,۵۹۰
-	-	۲۰,۵۲۷	-	۲۰,۵۲۷
۲,۷۷۳	۱۰,۳۳۵	۳۳,۷۵۱	۱,۲۵۸	۴۸,۱۱۷
-	-	۱۱,۶۰۸	-	۱۱,۶۰۸
۲,۷۷۳	۱۰,۳۳۵	۴۵,۳۵۹	۱,۲۵۸	۵۹,۷۲۵
۲,۷۴۲	۱,۰۹۵	۳,۶۵۴	۱,۲۵۸	۸,۷۴۹
۷	۲,۱۲۷	۵,۷۰۶	-	۷,۸۴۰
۲,۷۴۹	۳,۲۲۲	۹,۳۶۰	۱,۲۵۸	۱۶,۵۸۹
۶	۱,۹۱۷	۸,۳۲۸	-	۱۰,۲۵۱
-	-	-	-	-
۲,۷۵۵	۵,۱۳۹	۱۷,۶۸۸	۱,۲۵۸	۲۶,۸۴۰
۱۸	۵,۱۹۶	۲۷,۶۷۱	-	۳۲,۸۸۵
۲۴	۷,۱۱۳	۲۴,۳۹۱	-	۳۱,۵۲۸

بهای تمام شده

مانده در ابتدای سال ۱۴۰۲

افزایش

مانده در پایان سال ۱۴۰۲

افزایش

مانده در پایان سال ۱۴۰۳

استهلاک انباشته

مانده در ابتدای سال ۱۴۰۲

استهلاک

مانده در پایان سال ۱۴۰۲

استهلاک

واگذار شده

مانده در پایان سال ۱۴۰۳

مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۳

مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۲

۱۲-۲-۱- افزایش در اثاثیه بابت تجهیز خرید صندلی، میز، کمد، پاریشن، کامپیوتر و پرینتر می باشد.

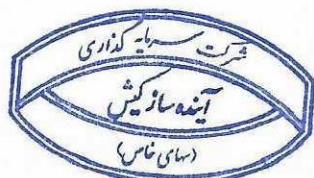
۱۲-۲-۲- دارایی های ثابت مشهود شرکت از پوشش بیمه ای کافی برخوردار می باشد.

۱۲-۳- دارایی های ثابت مشهود گروه تا مبلغ ۹,۵۴۰,۱۶۴ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۳- سرمایه گذاری در املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۴۸,۷۱۹	-	۴۸,۷۱۹	۴۸,۷۱۹	۱۳-۱ ساختمان آینده ساز واقع در شهرک نوین کیش (۸ واحد)
۲۹,۱۵۰	-	۲۹,۱۵۰	۲۹,۱۵۲	۱۳-۲ ساختمان یامد واقع در کیش (۱۰ واحد)
۱۰۶,۰۹۴	-	۱۰۶,۰۹۴	۱۰۶,۰۹۴	۱۳-۳ ساختمان آینده ساز واقع در شهرک صدف کیش (۷ واحد)
۳۲,۷۶۰	۳۲,۷۶۰	۳۲,۷۶۰	۳۲,۷۶۰	۱۳-۴ پیش پرداخت خرید ۱۰ واحد آپارتمان تاجیکستان
۱,۵۴۵,۶۹۲	۱,۵۵۷,۷۲۹	۱,۵۴۵,۶۹۲	۱,۵۵۷,۷۲۸	۱۳-۵ پروژه برج های سعدی تاجیکستان
۹۶۹,۴۴۰	-	۱,۰۸۵,۶۷۶	۱,۰۴۷,۵۳۰	۱۳-۶ ساختمان بهاران واقع در اراک
۱۴۳,۱۷۲	۱۴۳,۱۷۲	۱۴۳,۱۷۲	۱۴۳,۱۷۲	۱۳-۷ ساختمان واقع در مشهد (۹ واحد)
۲۰۴,۰۰۰	۲۰۴,۷۰۹	۲۰۴,۰۰۰	۲۰۴,۷۰۹	۱۳-۸ ملک نمک آبرود
۷۱۰,۰۰۰	۹۹۰,۳۲۱	۷۱۰,۰۰۰	۹۹۰,۳۲۱	۱۳-۹ زمین چابکسر
۱,۵۹۱	۱,۵۹۱	۱,۵۹۱	۱,۵۹۱	۱۳-۱۰ زمین اروند کنار
۲۸,۰۰۰	۲۹,۳۶۵	۲۸,۰۰۰	۲۹,۳۶۵	۱۳-۱۱ زمین تنکابن
۳۰۳	-	۳۰۳	۳۰۳	۱۳-۱۲ ساختمان واقع در محله استاد شهریار کیش (۹ واحد)
۳,۸۱۸,۹۲۱	۲,۹۵۹,۶۴۷	۳,۹۳۵,۱۵۷	۴,۱۹۱,۴۴۴	



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۳-۱- مانده مربوط به بهای تمام شده ی ۸ واحد آپارتمان واقع در شهرک نویناد کیش می باشد. در سال ۱۴۰۳ مالکیت این ساختمان به شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش انتقال یافته است.

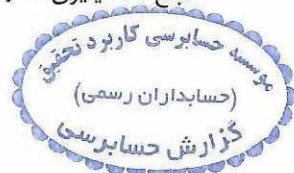
۱۳-۲- مانده مربوط به بهای تمام شده ۶ دانگ ساختمان "یامد کیش" واقع در جزیره کیش مشتمل بر ۱۰ واحد اداری به متراژ ۱۰۹۷.۲ مترمربع میباشد. در سال ۱۴۰۳ مالکیت این ساختمان به شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش انتقال یافته است.

۱۳-۳- ساختمان آینده ساز واقع در شهرک صدف، ۷ واحد است. در سال ۱۴۰۳ مالکیت این ساختمان به شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش انتقال یافته است.

۱۳-۴- مبلغ ۳۲,۷۶۰ میلیون ریال (معادل ۲,۷۶۶,۴۰۰ دلار آمریکا) بابت خرید ۱۰ واحد آپارتمان در برج های سعدی تاجیکستان از قرار هر متر مربع ۱۴۰۰ دلار از شریک پروژه (شرکت ساوتکنیک اینترنشنال) می باشد. (۹۵٪ بهای خرید تادیه شده است) طبق مفاد قرارداد، شرکت ساوتکنیک اینترنشنال مکلف گردیده در صورت تمایل به فروش شرکت سرمایه گذاری آینده ساز، اگر قیمت هر متر مربع کمتر از ۱۹۰۰ دلار باشد، واحدهای مذکور را به قیمت هر مترمربع ۱۹۰۰ دلار از خریدار مجدداً خریداری نماید.

۱۳-۵- مشارکت در سرمایه گذاری و احداث برج های سعدی به تعداد ۳ برج با کاربری مسکونی در یک قطعه زمین به مساحت ۱۰,۰۰۰ مترمربع به نام شرکت ساوتکنیک اینترنشنال واقع در شهر دوشنبه کشور تاجیکستان، خیابان سعدی شیرازی، دارای مجوز کمیته دولتی ساختمان برای احداث برج های مذکور در ۱۶ طبقه از روی زمین بعلاوه ۲ طبقه زیرزمین از دولت تاجیکستان که در سال ۱۳۸۶ اخذ و عملیات اجرایی آن صورت گرفته است. شریک اول طبق قرارداد فی مابین متعهد به واگذاری ۵۰٪ مستحقات به شریک دوم شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش "نموده است. این پروژه در مورخ ۱۳۸۶/۰۲/۰۳ (تاریخ انعقاد قرارداد) شروع و تا تاریخ تهیه صورت های مالی ادامه یافته است. دوره ساخت طبق قرارداد ۳۶ ماه می باشد. عملیات اجرایی پروژه توسط شریک اول صورت می گیرد و شریک دوم فقط نظارت عالیه داشته و متعهد به پرداخت ۵۰ درصد مخارج پروژه می باشد. کلیه مسئولیت های ناشی از مدیریت و اجرای پروژه بر عهده شریک اول می باشد. آورده اولیه هر یک از شرکاء مبلغ ۷,۰۵۰,۰۰۰ دلار می باشد. عملیات پروژه طی سال ۱۳۹۳ لغایت بهمن ماه ۱۳۹۹ به دلیل اختلاف فی مابین متوقف گردید و از آن تاریخ با توجه به توافق و صورتجلسه جدید، ادامه فعالیت عملیاتی پروژه آغاز گردید طی سنوات اخیر عملیات اجرایی پروژه با فعالیت شرکت ساوتکنیک و پیگیریهای این شرکت در حال انجام بوده و طی این مدت هزینه های تعهد شده شرکت نیز بطور کامل پرداخت شده است. در حال حاضر باتوجه به درصد پیشرفت پروژه، عملیات اجرایی مطابق مفاد قرارداد، پایان یافته و واحدها آماده تحویل و فروش می باشند. که در این ارتباط تقسیم نامه اولیه نیز تهیه گردیده و آورده این شرکت طبق برآوردهای اولیه و استعلامهای به عمل آمده، نرخهای فروش به نحوی است که قابلیت بازیافت مخارج انجام شده را توجیه پذیر نموده است.

شریک اول (ساوتکنیک اینترنشنال) در سنوات گذشته اقدام به دریافت یک فقره وام ۱۵ میلیون دلاری برای تکمیل پروژه از بانک ICD (بانک توسعه اسلامی) به ضمانت نامه صادره توسط (بانک تاجیک صادرات) نموده است، در قبال ضمانت نامه مذکور، شرکا اقدام به در رهن گذاشتن بلوک A پروژه فوق، در بانک صادر کننده ضمانت نامه را نموده اند، لازم به ذکر است که بانک تاجیک صادرات در این فاصله زمانی ورشکسته شده و متعاقب آن اقدام به شکایت علیه شریک اول به دلیل عدم بازپرداخت وام را نموده است. لیکن در نهایت موضوع این شکایت در دادگاه با توجه به پیگیریهای انجام شده به نفع شریک اول و این شرکت صادر گردید. پس از آن مکاتبات با بانک ICD (وام دهنده) صورت گرفت و توافق شد ضمن پیگیری حقوقی موضوع رفع توقیف واحدهای بلوک A، در خصوص پرداخت بدهی وام نیز اقدامات لازم صورت پذیرد که بر اساس آخرین توافقات به عمل آمده (طی نامه صادره مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۰)، آن بانک موافقت نموده که کلاً مبلغ ۱۱ میلیون دلار بابت اصل و سود جرایم پرداخت شود.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱-۵-۱۳- خلاصه مخارج انجام گرفته شرکت بابت پروژه تاجیکستان تا کنون به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۷۸۷,۵۶۵	۱,۵۴۵,۶۹۲	مانده ابتدای سال
۷۴۷,۳۴۸	-	هزینه های ساخت و جاری پروژه
۱۰,۷۷۹	۱۲,۰۳۷	هزینه های بازدید از پروژه
۱,۵۴۵,۶۹۲	۱,۵۵۷,۷۲۹	

۱-۵-۱۳-۱- پروژه در سال ۱۴۰۱ مجدد راه اندازی و ساخت آن شروع شد و در سال ۱۴۰۳ ادامه دارد.

۱-۵-۱۳-۲- پیشرفت فیزیکی پروژه های در جریان کشور تاجیکستان به شرح زیر است:

۱۴۰۲	۱۴۰۳	سال مالی تکمیل	مکان
واقعی	واقعی	طبق برنامه	
پیشرفت فیزیکی	پیشرفت فیزیکی	زمان بندی ساخت	
(درصد)	(درصد)		
۹۴	۹۴	۱۳۸۹	بلوک A
۸۹	۹۶	۱۳۸۹	بلوک B
۷۰	۹۴	۱۳۸۹	بلوک C
۹۱	۹۸	۱۳۸۹	محوطه، مجموعه ورزشی و انشعابات
۹۲	۹۷	۱۳۸۹	استخر

۱-۵-۱۳-۳- سرمایه گذاری در املاک دارای پوشش بیمه ای کافی می باشد.

۱-۵-۱۳-۴- مبالغ ارزی پرداختی بابت پروژه برج های سعدی تاجیکستان به شرح زیر است:

۱۴۰۲	۱۴۰۳	
دلار آمریکا	دلار آمریکا	مانده ابتدای سال
۱۹,۷۲۳,۱۱۹	۲۱,۱۵۲,۳۵۷	اضافات طی سال:
۱,۴۲۹,۲۳۸	-	هزینه های ساخت پروژه و غیره
۲۱,۱۵۲,۳۵۷	۲۱,۱۵۲,۳۵۷	

۱-۵-۱۳-۴-۱- از مبلغ ۲۱,۱۵۲,۳۵۷ دلار شرکت مبلغ ۱۲۹,۳۸۳ دلار دارای بدهی ارزی می باشد.

۱-۵-۱۳-۶- گروه به منظور احداث یک مرکز تجاری بین المللی در محوطه مجتمع شرکت فرعی، مجتمع سیاحتی تفریحی امیر کبیر (سهامی خاص)، به مساحت زیربنای ۸۰۵۰۹/۷۵ مترمربع در سه طبقه زیرزمین و سه طبقه تجاری در مرداد سال ۱۳۸۷ اقدام به دریافت مجوز (تاریخ اخذ مجوز ۸۸/۲/۲۷) از شهرداری اراک نموده است. در سال مالی ۱۴۰۰ مدیریت مجتمع با انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار پیگیر جذب سرمایه گذار جهت ادامه پروژه بوده و این روند در سال مالی مورد گزارش ادامه داشته است. در سال ۱۴۰۳ تعداد ۷ واحد از واحدهای مسکونی بهاران اراک توسط شرکت امیر کبیر به فروش رسیده است. در سال ۱۴۰۳ مالکیت این ساختمان به شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش انتقال یافته است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

- ۷-۱۳- مانده مربوط به بهای تمام شده ۹ واحد آپارتمان "زائرسرای مشهد" واقع در شهر مشهد مشتمل بر ۹ واحد مسکونی میباشد که در سال ۱۴۰۱ طبق صورت جلسه ۵۶۹ و مبایعه نامه تنظیمی به ارزش کارشناسی از صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز به شرکت منتقل گردید.
- ۸-۱۳- مانده مربوط به بهای تمام شده ی واگذاری یک قطعه زمین به مساحت ۵۹۹ متر مربع برابر سند موجود در چالوس روستای کیاکلا طی صورتجلسه ی ۵۶۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۷ و مبایعه نامه تنظیمی به ارزش کارشناسی از صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز به شرکت منتقل شده است.
- ۹-۱۳- مطابق مصوبه جلسه ۵۶۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۷ و مبایعه نامه تنظیمی به ارزش کارشناسی مبنی بر انتقال شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۱۰.۹۳۵ متر مربع واقع در رودسر-جاده کلاچای به چابکسر- به ارزش ۷۱۰.۰۰۰ میلیون ریال از صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز به شرکت منتقل گردید. افزایش مبلغ بابت تغییر کاربری و هزینه های خدمات فنی و مهندسی - طراحی - نظارت - اجرا - نقشه برداری جهت پروژه شهرک ساحلی چابکسر می باشد.
- ۱۰-۱۳- بهای تمام شده مربوط به شش دانگ ۲۰۵ قطعه زمین واقع در خوزستان شهر آبادان طبق صورت جلسه ۵۶۹ و مبایعه نامه تنظیمی از صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز به ارزش دفتری به شرکت منتقل گردید.
- ۱۱-۱۳- بهای تمام شده مربوط به شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵۱۰ متر مربع واقع در دهستان لنگا تنکابن طبق صورت جلسه ۵۶۹ و مبایعه نامه تنظیمی از صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز به ارزش کارشناسی به شرکت منتقل گردید.
- ۱۲-۱۳- طبق صورت جلسه ۵۶۹ و مبایعه نامه تنظیمی به صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۷ تعداد ۹ واحد آپارتمان در شهرک شهریار کیش به ارزش دفتری از صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز به شرکت منتقل گردید، که شرکت تعداد ۵ واحد از آن را تا پایان سال ۱۴۰۱ به ارزش کارشناسی به فروش رسانیده است.
- ۱۳-۱۳- قسمتی از اراضی و ساختمان ها به نام شرکت منتقل نشده که این موضوع در حال انجام است.

۱۴- سرقفلی

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۲,۰۴۳,۸۶۳	۲,۰۴۳,۸۶۳	بهای تمام شده
		مانده در پایان سال
(۲۶۳,۸۲۸)	(۳۶۶,۰۲۱)	استهلاک انباشته
(۱۰۲,۱۹۳)	(۱۰۲,۱۹۳)	مانده در ابتدای سال
(۳۶۶,۰۲۱)	(۴۶۸,۲۱۴)	استهلاک
۱,۶۷۷,۸۴۲	۱,۵۷۵,۶۴۹	مانده در پایان سال
		مبلغ دفتری



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۵- دارایی های نامشهود

۱۵-۱- گروه:

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	نرم افزار رایانه ای	حق امتیاز خدمات عمومی
۲۱,۵۷۲	۳,۱۵۸	۱۸,۴۱۴
۶,۵۷۹	۶,۵۷۹	-
۲۸,۱۵۱	۹,۷۳۷	۱۸,۴۱۴
۵,۷۴۸	۵,۷۴۸	-
۳۳,۸۹۹	۱۵,۴۸۵	۱۸,۴۱۴
۱,۹۲۲	۱,۸۲۴	۹۸
۱,۳۴۶	۱,۳۴۵	۱
۳,۲۶۸	۳,۱۶۹	۹۹
۳,۹۶۵	۳,۹۶۴	۱
۷,۲۳۳	۷,۱۳۳	۱۰۰
۲۶,۶۶۶	۸,۳۵۲	۱۸,۳۱۴
۲۴,۸۸۳	۶,۵۶۸	۱۸,۳۱۵

بهای تمام شده

مانده در ابتدای سال ۱۴۰۲

افزایش

مانده در پایان سال ۱۴۰۲

افزایش

مانده در پایان سال ۱۴۰۳

استهلاک انباشته

مانده در ابتدای سال ۱۴۰۲

استهلاک

مانده در پایان سال ۱۴۰۲

استهلاک

مانده در پایان سال ۱۴۰۳

مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۳

مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	نرم افزار
۱۴۶	۱۴۶
۳,۲۰۵	۳,۲۰۵
۳,۳۵۱	۳,۳۵۱
۳,۳۵۱	۳,۳۵۱
۶۱	۶۱
۸۶	۸۶
۱۴۷	۱۴۷
۱,۰۹۷	۱,۰۹۷
۱,۲۴۴	۱,۲۴۴
۲,۱۰۷	۲,۱۰۷
۳,۲۰۴	۳,۲۰۴

۱۵-۲- شرکت:

بهای تمام شده

مانده در ابتدای سال ۱۴۰۲

افزایش

مانده در پایان سال ۱۴۰۲

مانده در پایان سال ۱۴۰۳

استهلاک انباشته

مانده در ابتدای سال ۱۴۰۲

افزایش

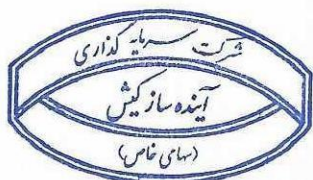
مانده در پایان سال ۱۴۰۲

افزایش

مانده در پایان سال ۱۴۰۳

مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۳

مبلغ دفتری در پایان سال ۱۴۰۲



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۶- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳				
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
۴,۰۱۱,۵۷۶	۴,۰۱۷,۴۶۴	-	۴,۰۱۷,۴۶۴	۸۴.۹۸	۱,۰۷۰,۰۶۴,۳۱۸
۲۶۹,۵۰۰	۳۰۲,۵۰۰	-	۳۰۲,۵۰۰	۵۵.۰۰	۳۰۲,۴۹۹,۷۰۰
۴۵۷,۶۰۵	۴۵۷,۶۰۵	-	۴۵۷,۶۰۵	۱۰۰.۰۰	۴۳,۹۹۹,۹۲۲
۲۰۸,۶۲۱	۲۰۸,۶۲۱	-	۲۰۸,۶۲۱	۹۲.۳۶	۱۹۳,۹۵۷,۷۴۴
۸۷,۲۲۳	۸۷,۲۲۳	-	۸۷,۲۲۳	۹۹.۹۲	۷,۴۹۳,۷۳۰
۱۶,۹۱۸	۱۶,۹۱۸	-	۱۶,۹۱۸	۷۶.۰۰	۱,۵۱۹,۹۱۰
۴,۰۰۲	۴,۰۰۲	-	۴,۰۰۲	۸۰.۳۵	۲,۴۱۰,۳۹۰
۱۰	۱۰	-	۱۰	۹۹.۸۰	۹,۹۸۰
۵۸,۸۰۰	۵۸,۸۰۰	-	۵۸,۸۰۰	۹۸.۰۰	۵,۸۸۰,۰۰۰
-	-	-	-	۰.۰۰	۱۰
۵,۱۱۴,۲۵۵	۵,۱۵۳,۱۴۳	-	۵,۱۵۳,۱۴۳		

بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش

کیش بتن جنوب

مجتمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر

آینده گستر

مهندسی مسکن و نواحی صنعتی آینده ساز

پیچ و مهره های صنعتی ایران

ترنج

آینده ساز کیهان کیش

توسعه سلامت نگر آینده ساز

سبک سازه پارس



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۶-۱- شرکت های فرعی

اطلاعات مربوط به واحدهای تجاری فرعی با اهمیت گروه در پایان سال گزارشگری به شرح زیر است:

اطلاعات مربوط به وابستگی بزرگاری فرعی:

نسبت منافع مالکیت / حق رای گروه				محل شرکت و فعالیت آن	فعالیت اصلی	نام شرکت فرعی
۱۴۰۲		۱۴۰۳				
شرکت	گروه	شرکت	گروه			
۸۴.۶۵	۸۲.۳۲	۸۴.۹۸	۸۵.۴۷	کیش	طراحی و اجرای عملیات ساختمانی و بازرگانی	بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش
۴۹	۹۳.۲۴	۵۵	۹۳.۴۶	کیش	تولید و فروش بتون درجه بندی شده	کیش بتون جنوب
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	اراک	گردشگری و تفریحی	مجمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر
۹۲.۳۶	۹۲.۳۶	۹۲.۳۶	۹۲.۳۶	تهران	سرمایه گذاری در سهام	آینده گستر
۹۹.۹۲	۹۹.۹۲	۹۹.۹۲	۹۹.۹۲	تهران	اجرای پروژه های صنعتی و مسکونی	مهندسی مسکن و نواحی صنعتی آینده ساز
۷۶.۰۰	۷۶.۰۰	۷۶	۷۶.۰۰	مشهد	تولید پیچ و مهره	پیچ و مهره های صنعتی ایران
۸۰.۳۵	۸۰.۳۵	۸۰.۳۵	۸۰.۳۵	تنکابن	تهیه و توزیع کنستانتتره	ترنج
۹۹.۸۰	۹۹.۸۰	۹۹.۸۰	۱۰۰.۰۰	کیش	مشارکت در اجرای پروژه های ساختمانی	آینده ساز کیهان کیش
۹۸.۰۰	۹۸.۱۰	۹۸	۱۰۰.۰۰	تهران	مدیریت و ارائه خدمات رفاهی به اعضاء صندوق	توسعه سلامت نگر آینده ساز
۰.۰۰	۹۹.۸۰	۰.۰۰	۱۰۰.۰۰	عسلویه	ساخت خانه های پیش ساخته	سبک سازه پارس

۱۶-۱-۱- عمده افزایش سرمایه گذاری در شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش بابت خرید ۸۲۳،۶۶۳ سهم به مبلغ ۲۸،۵۸۷ میلیون ریال توسط شرکت آینده گستر می باشد.

همچنین تعداد ۱،۱۰۹،۹۷۹ سهم توسط شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش از شرکت مجتمع تفریحی امیر کبیر خریداری شده است.

۱۶-۱-۲- عمده افزایش سرمایه گذاری در شرکت کیش بتون جنوب بابت خرید ۳۲،۹۹۹،۷۰۰ سهم توسط شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش از شرکت مجتمع تفریحی امیر کبیر می باشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۷- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده / ارزش ویژه	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
					۱۴۰۳	۱۴۰۲
سیمان عمران انارک	۱,۷۳۳,۱۰۰,۲۶۸	۳۲.۷۹	۷,۴۴۳,۵۶۲	-	۷,۴۴۳,۵۶۲	۳,۴۹۸,۰۷۷
بین المللی پیمانکاری عمومی ایران	۱۰,۲۵۱,۳۳۴	۳۸.۵۵	۳,۳۰۱,۹۶۴	-	۳,۳۰۱,۹۶۴	۲,۸۷۳,۰۴۷
آماد انرژی دژ	۷۴,۲۷۶,۰۰۰	۳۱.۰۰	۱,۶۰۶,۸۶۰	-	۱,۶۰۶,۸۶۰	۱,۳۸۶,۰۱۶
سازنده توربوکمپرسور	۱۲۹,۸۴۸,۰۸۱	۳۱.۰۰	۱,۵۸۹,۷۳۴	-	۱,۵۸۹,۷۳۴	۱,۵۳۱,۳۰۳
سرمایه گذاری نوین کارکنان آینده ساز کیش	۱۶,۷۲۶,۷۹۴	۴۴.۰۲	۲۴,۹۲۲	-	۲۴,۹۲۲	۲۴,۹۲۲
فناوری های بتنی به ده آفتاب	۱۲,۳۲۳	۴۷.۲۷	۲۳,۳۹۶	-	۲۳,۳۹۶	۲۴,۷۸۵
یونو بتن	۱۲۰,۰۰۰	۵۳.۹۹	۱۶,۳۶۶	-	۱۶,۳۶۶	۱۶,۳۶۵
بنا گستران آینده ساز	۲۷,۰۹۱,۸۰۸	۱۷.۸۴	۵۲,۱۴۴	-	۵۲,۱۴۴	-
آسین گستر مشفق	۶۱۵,۷۴۸,۱۹۵	۲۰.۵۶	۸۹۳,۱۵۵	-	۸۹۳,۱۵۵	-
			۱۴,۹۵۲,۱۰۳	-	۱۴,۹۵۲,۱۰۳	۹,۳۵۴,۵۱۵
شرکت						
سازنده توربوکمپرسور	۱۲۹,۸۴۸,۰۸۱	۳۱.۰۰	۵۰۳,۹۰۱	-	۵۰۳,۹۰۱	۵۰۳,۹۰۱
آماد انرژی دژ	۷۴,۲۷۶,۰۰۰	۳۱.۰۰	۲۹۱,۴۰۱	-	۲۹۱,۴۰۱	۲۹۱,۴۰۱
سیمان عمران انارک	۱,۵۵۶,۳۶۵,۵۹۰	۲۹.۶۵	۲۰۳,۲۸۰	-	۲۰۳,۲۸۰	۱۶۱,۱۸۵
سرمایه گذاری نوین کارکنان آینده ساز کیش	۱۶,۷۲۶,۷۹۴	۴۴.۰۰	۲۴,۹۲۲	-	۲۴,۹۲۲	۲۴,۹۲۲
بین المللی پیمانکاری عمومی ایران	۴۶۴,۲۵۹	۱.۸۸	۸,۳۶۲	-	۸,۳۶۲	۸,۳۶۲
یونو بتن	۴۰,۰۰۰	۱.۸۰	۷,۰۰۰	-	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰
فناوری های بتنی به ده آفتاب	۲۴۶	۱.۰۱	۲۴۶	-	۲۴۶	۲۴۶
			۱,۰۳۹,۱۱۲	-	۱,۰۳۹,۱۱۲	۹۹۷,۰۱۷



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱-۱۷- اطلاعات مربوط به واحدهای تجاری وابسته با اهمیت گروه در پایان سال گزارشگری به شرح زیر است:

نسبت منافع مالکیت / حق رای گروه				محل شرکت و فعالیت آن	فعالیت اصلی	نام شرکت وابسته
۱۴۰۲	۱۴۰۳	شرکت	گروه			
۲۰.۵۸	۳۲.۷۸	۲۹.۶۵	۳۲.۷۹	دلیجان	تولید سیمان و صنایع جنبی	سیمان عمران انارک
۱.۸۰	۵۳.۹۹	۱.۸۰	۵۳.۹۹	هشتگرد	تولید و فروش مصالح بتون	یونو بتن
۲۰	۴۷.۱۶	۱.۰۱	۴۷.۲۷	کیش	فعالیت اقتصادی و سرمایه گذاری	فناوری های بتنی بهده آفتاب
۱.۸۸	۳۸.۵۵	۱.۸۸	۳۸.۵۵	کیش	تولید و فروش مصالح بتون	بین المللی پیمانکاری عمومی ایران
۴۴.۰۲	۴۴.۰۲	۴۴.۰۰	۴۴.۰۲	تهران	تولید کمپرسور برای استفاده در ایستگاه های گاز	سرمایه گذاری نوین کارکنان آینده ساز کیش
۳۱	۳۱	۳۱	۳۱	تهران	فعالیت انجام کلیه خدمات فنی و مهندسی و بازرگانی	سازنده توربو کمپرسور
۳۱	۳۱	۳۱	۳۱	تهران	طراحی و اجرای مخازن صنایع نفت و گاز پتروشیمی	آماد انرژی دژ
-	-	-	۱۷.۸۴	تهران	تولید و فروش مصالح بتون	بنا گستران آینده ساز
-	-	-	۲۰.۵۶	تهران	تولید، خرید و فروش، واردات و صادرات چدن و آهن	آسین گستر مشفق



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۷-۲- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته

۱۷-۲-۱- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته با اهمیت گروه به شرح زیر است:

بین المللی پیمانکاری عمومی ایران		آمد انرژی دژ		سازنده توربو کمپرسور		سیمان عمران اتارک	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۳۷,۲۱۳,۳۳۲	۳۸,۱۹۶,۷۵۹	۴۵,۰۰۶,۹۴۷	۵۲,۲۴۰,۹۲۹	۱۰,۲۷۰,۰۳۸	۱۶,۴۳۱,۸۱۱	۱۳,۸۳۷,۲۷۲	۱۶,۵۴۵,۳۳۲
۸۴۵,۷۳۲	۶۵۶,۵۶۹	۱,۸۵۸,۶۳۳	۲,۴۷۶,۰۸۰	۹,۱۳۶,۱۴۲	۱۱,۲۵۵,۵۸۹	۹,۹۲۸,۲۰۵	۱۵,۵۸۳,۷۴۶
۱۹,۷۷۵,۱۵۹	۳۰,۲۰۸,۷۷۴	۴۲,۰۲۰,۲۸۰	۴۹,۲۴۷,۶۲۴	۱۴,۴۴۶,۰۵۶	۲۱,۹۷۳,۸۵۸	۱۱,۷۲۷,۸۶۰	۷,۶۶۷,۳۹۶
۸۱,۱۰۱	۷۹,۱۲۰	۲۱۸,۵۴۰	۲۸۵,۹۶۶	۴۰۷,۷۱۵	۵۶۳,۵۶۷	۴۹۳,۰۸۷	۴۳۴,۱۲۱
-	-	-	-	۹,۲۳۸	۱۰,۶۰۰	۸۷۳,۸۲۱	۱,۳۲۴,۰۷۶
۲۱,۶۹۵,۷۰۷	۱۴,۱۶۴,۸۱۵	۱۰,۲۱۱,۱۶۰	۱۶,۶۰۰,۳۹۴	۳,۷۱۶,۸۳۶	۳,۷۵۳,۴۱۴	۱۰,۷۰۶,۴۲۰	۲۰,۱۶۳,۹۰۲
۲,۲۶۷,۲۷۱	۱,۱۱۲,۶۳۰	۹۳۶,۹۶۲	۷۱۲,۳۹۹	۵۴۸,۴۳۲	۵۳۲,۵۶۰	۱۰,۷۰۶,۴۲۰	۱۲,۷۲۰,۶۶۴
۶۰۲,۹۴۸	-	۴۸,۲۷۹	-	۴,۱۵۵	۷۶,۶۱۰	۲,۵۹۴,۵۲۳	۳,۲۶۸,۳۶۷

دارایی های جاری

دارایی های غیر جاری

بدهی های جاری

بدهی های غیر جاری

منافع فاقد حق کنترل

درآمد عملیاتی

سود (زیان) خالص

سود دریافتی از شرکت های وابسته

شرکت های وابسته به تنهایی کم اهمیت		آستین گستر مشفق		بنا گستران آینده ساز	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۱۵۴,۴۶۵	۵۶,۰۶۵	-	۵۳۰,۱۶۶	-	۴۹۰,۹۹۶
۱۲,۵۴۸	۱۰,۷۰۵	-	۱۵,۱۷۱,۵۴۹	-	۷۳۳,۶۲۹
۲۵,۳۰۱	۲۴,۱۰۹	-	۷,۶۳۷,۱۳۲	-	۴۱۷,۶۷۱
۲,۲۲۳	۲,۰۸۳	-	۳,۷۲۰,۴۴۶	-	۵۱۴,۶۶۵
۹۱,۹۸۷	۵۲,۰۴۴	-	-	-	۵۹۹,۷۰۱
۱۳,۸۳۴	(۹,۱۷۵)	-	(۹۳,۹۳۸)	-	۱۱۰,۳۹۰
-	۱,۳۸۹	-	-	-	-

دارایی های جاری

دارایی های غیر جاری

بدهی های جاری

بدهی های غیر جاری

درآمد عملیاتی

سود (زیان) خالص

سود دریافتی از شرکت های وابسته



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۷-۲-۲- صورت تطبیق اطلاعات مالی فوق با مبلغ دفتری شناسایی شده در صورت های مالی تلفیقی:

بین المللی پیمانکاری عمومی ایران		آمد انرژی دژ		سازنده توربو کمپرسور		سیمان عمران انارک	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۸,۲۰۲,۸۰۴	۸,۵۶۵,۴۳۴	۴,۶۲۶,۷۶۰	۵,۱۸۳,۴۱۹	۴,۵۴۳,۱۷۱	۵,۱۳۹,۳۷۵	۱۰,۶۷۰,۷۰۹	۲۲,۷۰۳,۴۸۵
۳,۱۶۲,۱۷۰	۳,۳۰۱,۹۶۴	۱,۴۳۴,۲۹۶	۱,۶۰۶,۸۶۰	۱,۴۰۸,۳۸۳	۱,۵۹۳,۲۰۶	۳,۴۹۸,۰۷۷	۷,۴۴۴,۳۵۵
(۲۸۹,۱۲۴)	-	(۴۸,۲۷۹)	-	۱۲۲,۹۱۹	(۳,۴۷۲)	-	(۷۹۳)
۲,۸۷۳,۰۴۶	۳,۳۰۱,۹۶۴	۱,۳۸۶,۰۱۷	۱,۶۰۶,۸۶۰	۱,۵۳۱,۳۰۲	۱,۵۸۹,۷۳۴	۳,۴۹۸,۰۷۷	۷,۴۴۳,۵۶۲
جمع		شرکت های وابسته به تنهایی کم اهمیت		آسین گستر مشفق		بنا گستران آینده ساز	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۲۸,۱۸۲,۹۳۳	۴۱,۶۳۲,۲۹۱	۱۳۹,۴۸۹	۴۰,۵۷۸	-	۴,۳۴۴,۱۳۷	-	۲۹۲,۲۸۹
۹,۵۶۹,۰۰۰	۱۴,۹۵۶,۳۶۸	۶۶,۰۷۴	۶۴,۶۸۴	-	۸۹۳,۱۵۵	-	۵۲,۱۴۴
(۲۱۴,۴۸۴)	(۴,۲۶۵)	-	-	-	-	-	-
۹,۳۵۴,۵۱۶	۱۴,۹۵۲,۱۰۳	۶۶,۰۷۴	۶۴,۶۸۴	-	۸۹۳,۱۵۵	-	۵۲,۱۴۴

خالص دارایی ها

سهم گروه از خالص دارایی ها

سایر تعدیلات

مبلغ دفتری منافع گروه

خالص دارایی ها

سهم گروه از خالص دارایی ها

سایر تعدیلات

مبلغ دفتری منافع گروه



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۷-۲-۳- سهم از سود واحدهای تجاری در صورت های مالی تلفیقی:

بین المللی پیمانکاری عمومی ایران		آمد انرژى دژ		سازنده ثوربو کمپرسور		سیمان عمران انارک		سود خالص استهلاک سرقفلی سایر تعدیلات-سهم گروه از اصلاح اشتباهات سهم از سود واحد تجاری وابسته
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۸۷۴,۰۳۰	۴۲۸,۹۱۸	۲۹۰,۴۵۸	۲۲۰,۸۴۴	۱۷۰,۰۱۴	۱۶۵,۰۹۴	۳,۵۰۹,۷۸۳	۴,۱۷۱,۰۴۰	
-	-	-	-	-	-	-	-	
۴۳,۸۷۳	-	۲۷۳,۱۹۵	-	(۵۰,۱۱۴)	(۳۰,۰۵۲)	(۳۳,۴۴۱)	(۲۲۵,۵۵۶)	
۹۱۷,۹۰۳	۴۲۸,۹۱۸	۵۶۳,۶۵۳	۲۲۰,۸۴۴	۱۱۹,۹۰۰	۱۳۵,۰۴۲	۳,۴۷۶,۳۴۲	۳,۹۴۵,۴۸۴	

جمع		شرکت های وابسته به تنهایی کم اهمیت		آسین گستر مشفق		بنا گستران آینده ساز		سود خالص استهلاک سرقفلی سایر تعدیلات-سهم گروه از اصلاح اشتباهات سهم از سود (زیان) واحد تجاری وابسته
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۴,۸۵۰,۸۰۹	۴,۹۸۶,۲۷۶	۶,۵۲۴	-	-	(۱۹,۳۱۴)	-	۱۹,۶۹۴	
-	-	-	-	-	-	-	-	
۲۳۹,۴۵۲	(۲۵۵,۶۰۸)	۵,۹۳۹	-	-	-	-	-	
۵,۰۹۰,۲۶۱	۴,۷۳۰,۶۶۸	۱۲,۴۶۳	-	-	(۱۹,۳۱۴)	-	۱۹,۶۹۴	

۱۷-۲-۴- در سال ۱۴۰۳ مبلغ درآمد پیمان شرکت بین المللی پیمانکاری عمومی ایران بابت پروژه های سپهر و جفیر معادل ۳۵,۹۷۰ میلیارد ریال با احتساب تعدیل ۷.۹ میلیون دلار محاسبه گردیده است. با توجه به الحاقیه شماره ۳ قرارداد، تعدیلات و کسورات نهایی بخش خرید و اجرا توسط کارفرما در حال بررسی و نهایی سازی می باشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۸- سایر سرمایه گذاری های بلندمدت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳	یادداشت
مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده
۱,۷۳۵,۸۰۹	۸۷۶,۹۹۶	۸۷۶,۹۹۶
۷۳۷,۱۳۰	۷۸۷,۵۵۲	۷۸۷,۵۵۲

گروه

سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

شرکت

سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

۱۸-۱- سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری				
۲۶۸,۶۲۶	۲۶۸,۶۲۶	-	۲۶۸,۶۲۶	۱۰	۹۶۰,۰۰۰
۲۳۳,۷۹۰	۲۳۳,۷۸۹	-	۲۳۳,۷۸۹	۱۱	۳۲,۶۶۶
۱۲۳,۵۴۴	۱۲۳,۵۴۴	-	۱۲۳,۵۴۴	۱۰	۲۸۹,۰۰۰,۰۰۰
۸۵,۱۳۱	۱۳۴,۴۸۸	-	۱۳۴,۴۸۸	۶	۱۳,۱۵۰,۰۰۰
۷۸,۶۴۵	۷۸,۶۴۵	-	۷۸,۶۴۵	۱۰	۱۴۲,۲۰۴,۴۰۱
۱۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	-	۱۵,۰۰۰	۲	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۶	۱۶	-	۱۶	-	۱,۰۰۰
۵,۸۶۳	۵,۸۶۳	-	۵,۸۶۳	-	۳۹,۶۶۴,۰۰۰
۹۶۸	۹۶۸	-	۹۶۸	-	۲۵۰,۰۰۰
۱,۳۰۰	۳,۲۷۶	-	۳,۲۷۶	-	۱,۷۷۰
۸,۷۷۵	۸,۷۷۵	-	۸,۷۷۵	-	۸,۷۷۵,۰۰۰
۸۸۲,۴۹۳	-	-	-	-	-
۲۷,۶۸۱	-	-	-	-	-
۳,۹۷۷	۴,۰۰۶	-	۴,۰۰۶	-	-
۱,۷۳۵,۸۰۹	۸۷۶,۹۹۶	-	۸۷۶,۹۹۶	-	-

گروه

صنایع فراساحل

گروه سرمایه گذاران کیش

پتروشیمیران

صنایع لاستیکی پارمیدا

توسعه عمران نایین

شرکت توسعه و نوآوران ارکان کیش

پولاد فرآینده شهریار

لوله و ماشین سازی اراک

کارتن مشهد

شهرک صنعتی آفتاب

توسعه بازرگانی مشفق

آسین گستر مشفق

شرکت بناگستران آینده ساز

سایر شرکت ها

شرکت

صنایع فراساحل

گروه سرمایه گذاران کیش

پتروشیمیران

صنایع لاستیکی پارمیدا

توسعه عمران نایین

پولاد فرآینده شهریار

لوله و ماشین سازی اراک

کارتن مشهد

شهرک صنعتی آفتاب

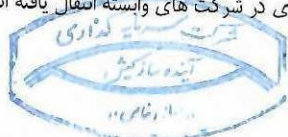
سایر شرکت ها

۱۸-۱-۱- با توجه به میزان سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران نایین به مبلغ ۷۸,۶۴۵ میلیون ریال، بر اساس رویه سازمان بورس و اوراق بهادار،

مراحل اخذ مجوز مربوطه جهت انجام معامله توافقی در تابلو بورس به منظور انتقال سهام به نام این شرکت طبق میایعه نامه فی مابین با

صندوق حمایت و بازتستستی آینده ساز، در شرف انجام می باشد.

۱۸-۲- شرکت های آسین گستر مشفق و بناگستران آینده ساز به دلیل نفوذ قابل ملاحظه به طبق سرمایه گذاری در شرکت های وابسته انتقال یافته است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۹- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۹-۱- دریافتنی های کوتاه مدت گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳			
خالص	خالص	کاهش ارزش	ناخالص	یادداشت
۳,۱۴۸,۰۸۹	۳,۷۵۶,۷۱۶	-	۳,۷۵۶,۷۱۶	۱۹-۳
۲,۶۹۶,۸۱۱	۲۴۶,۴۱۹	-	۲۴۶,۴۱۹	۴۱-۲
۱,۴۶۳,۶۶۰	۱,۸۸۶,۶۲۷	-	۱,۸۸۶,۶۲۷	۱۹-۵
۱۲۵,۳۴۰	۱۳۴,۷۰۳	-	۱۳۴,۷۰۳	
۴,۲۸۵,۸۱۱	۲,۲۶۷,۷۴۹	-	۲,۲۶۷,۷۴۹	
۷,۴۳۳,۹۰۰	۶,۰۲۴,۴۶۵	-	۶,۰۲۴,۴۶۵	
۱۱,۲۳۴	۸۷,۰۵۴	-	۸۷,۰۵۴	
۲۲۸,۳۳۱	۳۲۲,۴۲۴		۳۲۲,۴۲۴	۴۱-۲
۱۱۵,۰۰۷	۱۳۳,۴۲۴	-	۱۳۳,۴۲۴	
۵,۶۷۸	۱۸,۲۷۷	-	۱۸,۲۷۷	
۱۸,۰۳۶	۵,۰۷۴	-	۵,۰۷۴	
۸۹,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	-	۳۵۰,۰۰۰	۱۹-۱-۱
۲۷۸,۲۴۲	۲۷۴,۳۱۲	-	۲۷۴,۳۱۲	
۷۳۴,۲۹۴	۱,۱۰۳,۵۱۱	-	۱,۱۰۳,۵۱۱	
۷۴۵,۵۲۸	۱,۱۹۰,۵۶۵	-	۱,۱۹۰,۵۶۵	
۸,۱۷۹,۴۲۸	۷,۲۱۵,۰۳۰	-	۷,۲۱۵,۰۳۰	

تجاری

اسناد دریافتنی

سایر مشتریان

حساب های دریافتنی

اشخاص وابسته

سایر مشتریان

سود سهام دریافتنی

سایر دریافتنی ها

اسناد دریافتنی

سایر اشخاص

حساب های دریافتنی

اشخاص وابسته

کارکنان (وام و مساعده)

سپرده های موقت

اداره دارایی و تامین اجتماعی

ودیه اجاره

سایر

۱-۱۹-۱- و دیه اجاره بابت ۹ واحد اداری ساختمان دفتر مرکزی شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش می باشد که تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۶ قرارداد آن منعقد شده است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۹-۲- دریافتنی های کوتاه مدت شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳	یادداشت	تجاری
خالص	کاهش ارزش	ناخالص	اسناد دریافتنی
۲,۲۲۸	-	۲,۲۲۸	۱۹-۳
-	-	۲,۲۲۸	سایر مشتریان
۲,۲۲۸	-	۲,۲۲۸	
۱۲,۵۶۱,۰۷۱	-	۲۰,۸۴۱,۳۷۲	۱۹-۴
۲۰,۸۴۱,۳۷۲	-	۲۰,۸۴۱,۳۷۲	حساب های دریافتنی
۱۲۴,۶۰۶	-	۱۲۸,۵۲۷	اشخاص وابسته
۱۲۴,۶۰۶	-	۱۲۸,۵۲۷	سود سهام دریافتنی
۱۲,۶۸۵,۶۷۷	-	۲۰,۹۶۹,۸۹۹	
۱۲,۶۸۵,۶۷۷	-	۲۰,۹۶۹,۸۹۹	
۲۰,۹۷۲,۱۲۷	-	۲۰,۹۷۲,۱۲۷	
۲۰,۹۷۲,۱۲۷	-	۲۰,۹۷۲,۱۲۷	
۲,۹۶۹,۲۶۶	-	۱۵,۰۰۴,۵۲۹	۱۹-۴
۳۸,۶۳۹	-	۴۶,۵۸۲	حساب های دریافتنی
۸۹,۰۰۰	-	۳۵۰,۰۰۰	اشخاص وابسته
۱۱,۵۳۶	-	۲۶,۱۳۷	کارکنان (وام و مساعده)
۳,۱۰۸,۴۴۱	-	۱۵,۴۲۷,۲۴۸	ودیعه اجاره
۳,۱۰۸,۴۴۱	-	۱۵,۴۲۷,۲۴۸	سایر
۱۵,۷۹۴,۱۱۸	-	۳۶,۳۹۹,۳۷۵	
۱۵,۷۹۴,۱۱۸	-	۳۶,۳۹۹,۳۷۵	

۱۹-۳- اسناد دریافتنی تجاری از سایر مشتریان به شرح ذیل است:

اسناد دریافتی تجاری از سایر شرکتها به شرح ذیل

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲

۱۴۰۳

گروه

خالص	خالص	کاهش ارزش	ناخالص	
۱,۵۲۴,۲۲۱	۲,۶۷۹,۰۶۹	-	۲,۶۷۹,۰۶۹	اسناد مربوط به پیش فروش واحدهای ساختمانی پروژه کرانه ۱
۶۰۲,۸۲۵	۲۶۹,۶۰۱	-	۲۶۹,۶۰۱	اسناد مربوط به پیش فروش واحدهای پروژه بهاران
۱,۸۷۱,۰۷۴	۱,۴۵۲,۴۹۱	-	۱,۴۵۲,۴۹۱	اسناد مربوط به پیش فروش واحدهای کرانه ۲
۳۷,۶۲۴	۵۲,۷۹۱	-	۵۲,۷۹۱	اسناد دریافتی از خریداران و مستاجران سایر واحد های مسکونی
-	۲۸,۸۶۰	-	۲۸,۸۶۰	باشگاه آلومینیوم اراک
۳۲,۸۶۹	۱۴,۴۸۵	-	۱۴,۴۸۵	سایر
۴,۰۶۸,۶۱۳	۴,۴۹۷,۲۹۷	-	۴,۴۹۷,۲۹۷	
(۹۲۰,۵۲۴)	(۷۴۰,۵۸۱)	-	(۷۴۰,۵۸۱)	۳۵
۳,۱۴۸,۰۸۹	۳,۷۵۶,۷۱۶	-	۳,۷۵۶,۷۱۶	تهاتر با پیش دریافتها

شرکت

سایر

شرکت

سایر



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴-۱۹- گردش حساب های دریافتی شرکت سرمایه گذاری آینده ساز مرتبط با اشخاص وابسته به شرح ذیل است:

مانده ۱۴۰۲/۲/۲۹	فروش املاک	خرید املاک	شناسایی سود سهام	تهاتر با بدهی ها	سایر تهاتر حساب ها	پرداخت وجه یا فاکتور هزینه	دریافت وجه یا فاکتور هزینه	مانده ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۷۵,۸۸۵	-	-	-	-	۲۶,۳۸۱	۲,۰۵۰,۸۷۷	(۲,۰۲۲,۴۰۹)	۱۳۰,۷۳۴
۷,۹۰۵,۹۹۹	۹,۴۸۹,۰۷۵	(۲,۸۲۵,۲۲۷)	۹,۷۳۷,۵۷۱	-	۱۴۱,۶۹۳	۳۳۴,۰۱۹	(۱,۴۵۰,۹۴۵)	۲۳,۳۳۲,۱۸۵
۲۳۶,۷۴۸	-	-	۳۳۲,۷۵۰	-	(۱۷۷,۵۰۹)	-	(۵۹,۲۳۹)	۳۳۲,۷۵۰
۹۱۰,۸۹۰	-	-	۲,۳۰۹,۹۹۶	(۳۱۱,۵۶۲)	(۵۹۹,۳۲۸)	-	-	۲,۳۰۹,۹۹۶
۱,۵۵۲,۳۷۵	-	-	۲۹۰,۹۳۷	-	-	۱۵۵,۴۷۷	(۵۸۹,۱۹۴)	۱,۴۰۹,۵۹۵
۸۱۶	-	-	-	-	-	۱۳۷,۰۴۲	(۹۶,۷۶۲)	۴۱,۰۹۶
۱۱	-	-	-	-	-	۷,۵۰۷	-	۷,۵۱۸
۵۶۲	-	-	-	-	-	۶۹۵	-	۱,۲۵۷
۳,۲۴۶,۹۷۷	-	-	۴,۶۳۴,۳۸۱	(۳,۲۵۱,۰۱۱)	-	۴,۵۳۷	(۵۰۳)	۴,۶۳۴,۳۸۱
۸۰	-	-	-	-	-	-	(۸۰)	-
۷,۶۹۶	-	-	-	-	-	۲,۱۹۸	-	۹,۸۹۴
۱,۲۹۶,۶۹۱	-	-	۳,۲۶۸,۳۶۸	-	۷۷۲,۱۷۹	-	(۲,۰۶۸,۸۷۰)	۳,۲۶۸,۳۶۸
۲۵,۰۴۰	-	-	۲۰,۹۵۲	-	-	-	(۲۵,۰۴۰)	۲۰,۹۵۲
۱۶۵,۶۵۳	-	-	-	-	-	-	-	۱۶۵,۶۵۳
۴,۱۵۵	-	-	۷۶,۶۱۰	-	-	-	-	۸۰,۷۶۵
۱۰۰,۷۵۷	-	-	-	-	-	-	-	۱۰۰,۷۵۷
۱۵,۵۳۰,۳۳۷	۹,۴۸۹,۰۷۵	(۲,۸۲۵,۲۲۷)	۲۰,۶۷۱,۵۶۵	(۳,۵۶۲,۵۷۳)	۱۶۳,۴۱۶	۲,۶۹۲,۳۵۲	(۶,۳۱۳,۰۴۲)	۲۵,۸۴۵,۹۰۱

صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز
شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش
کیش بتن جنوب
مجتمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر
شرکت آینده گستر
شرکت مهندسی مسکن و نواحی صنعتی آینده ساز
پیچ و مهره
ترنج
شرکت کیهان کیش
توسعه سلامت نگر آینده ساز
سبک سازه پارس
سیمان عمران انارک
شرکت بین المللی پیمانکاری عمومی ایران
شرکت آماد انرژی دژ
شرکت سازنده توربو کمپرسور
شرکت سرمایه گذاری نوین کارکنان آینده ساز کیش



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۹-۵- حساب های دریافتی تجاری از سایر مشتریان به شرح ذیل است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳		
خالص	خالص	کاهش ارزش	ناخالص
۱,۰۷۸,۸۳۷	۱,۵۳۷,۸۲۳	-	۱,۵۳۷,۸۲۳
۱۱۷,۴۲۸	۱۷۰,۱۳۴	-	۱۷۰,۱۳۴
۳۴۷,۴۴۹	۶۹۷,۶۲۱	-	۶۹۷,۶۲۱
۱۵,۲۱۷	۴۱۲,۳۳۶	-	۴۱۲,۳۳۶
-	۶۲,۲۱۴	-	۶۲,۲۱۴
-	۵۶,۸۳۱	-	۵۶,۸۳۱
-	۱۵,۷۵۹	-	۱۵,۷۵۹
-	۱۲,۴۷۹	-	۱۲,۴۷۹
۴,۵۴۷	۱۷,۹۸۰	-	۱۷,۹۸۰
۱۳,۹۶۳	۳۵,۸۹۴	-	۳۵,۸۹۴
-	۲۳۱,۷۱۲	-	۲۳۱,۷۱۲
-	۸۵,۶۵۶	-	۸۵,۶۵۶
-	۸۰,۵۵۱	-	۸۰,۵۵۱
۲۲۸,۵۴۲	۱۱۰,۱۰۰	-	۱۱۰,۱۰۰
۱,۸۰۵,۹۸۳	۳,۵۲۷,۰۹۰	-	۳,۵۲۷,۰۹۰
(۳۴۲,۳۲۴)	(۱,۶۴۰,۴۶۳)	-	(۱,۶۴۰,۴۶۳)
۱,۴۶۳,۶۵۹	۱,۸۸۶,۶۲۷	-	۱,۸۸۶,۶۲۷

گروه

حساب دریافتی پیش فروش واحدهای ساختمانی پروژه کرانه ۱
حساب دریافتی پیش فروش واحدهای پروژه بهاران
حساب دریافتی پیش فروش واحدهای کرانه ۲
حساب دریافتی از خریداران و مستاجران سایر واحد های مسکونی و خدماتی
شرکت دام دووار
شرکت پایا پژوه ارژن
شرکت نیک سازه تابان کیش
شرکت سعید کیش
مجید باقری-مطیعی زاده(پیمانکار تالار)
شرکت مهندسی و ساختمان شمس عمران
شرکت گروه انرژی مهستان
شرکت پدید
شرکت آتی سازان آرتا
سایر

تهاتر با پیش دریافتها

۳۵

۱۹-۶- دریافتی های بلند مدت:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳		
خالص	خالص	کاهش ارزش	ناخالص
۷۸,۲۶۷	۱,۱۳۵,۲۶۳	-	۱,۱۳۵,۲۶۳
۲۷۸	۵,۲۵۴	-	۵,۲۵۴
۷۸,۵۴۵	۱,۱۴۰,۵۱۷	-	۱,۱۴۰,۵۱۷

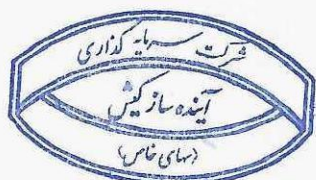
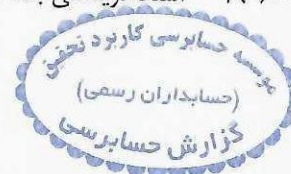
یادداشت

۱۹-۳-۱

اسناد دریافتی

حصه بلند مدت وام کارکنان

۱۹-۶-۱- اسناد دریافتی بلند مدت مربوط به فروش املاک شرکت امیرکبیر می باشد که در زمان تحویل اسناد وصول می گردد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۰- سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	
۱۴۰۲	۱۴۰۳
۵,۹۹۲,۲۲۷	-
۵,۹۹۲,۲۲۷	-

زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

۲۰-۱- مساحت زمین ۴,۸۶۰ مترمربع و با کاربری مسکونی، تجاری و خدماتی واقع در فاز ۷ شهرک صدف کیش می باشد. شایان ذکر است مجوز ساخت اخذ شده و فرآیند اجرایی پروژه شروع شده است و مبالغ مربوطه نیز به املاک در جریان ساخت یادداشت ۲-۲۲ انتقال یافته است.

۲۱- پیش پرداخت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
-	-	۵۵۸,۴۷۹	۵۳۳,۹۳۲	پیش پرداخت خرید مواد و قطعات یدکی
۱,۶۳۷	۵۹۶,۰۴۵	۲۳,۰۲۶	۶۱۸,۰۲۶	۲۱-۱ پیش پرداخت هزینه
-	-	۷,۸۰۱	۳,۴۷۴	پیش پرداخت مالیات
-	-	۷,۰۶۰	۱۴,۷۸۲	بیمه دارایی ها
-	-	۳,۵۵۲	۲,۹۶۲	پیش پرداخت پشتیبانی سیستمها
-	-	۱۱,۸۰۷	۱۵,۹۷۲	سایر
۱,۶۳۷	۵۹۶,۰۴۵	۶۱۱,۷۲۵	۱,۱۸۹,۱۴۸	

۲۱-۱- پیش پرداخت شرکت اصلی به شرکت ساوتکنیک اینترنشنال تاجیکستان بابت پروژه سعدی تاجیکستان می باشد.

۲۲- موجودی املاک، مواد و کالا

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۵,۷۶۵,۲۸۵	۲۱,۸۸۸,۰۹۰	۲۲-۲ املاک در جریان ساخت
۳۷۶,۳۸۱	۳,۱۲۴,۳۸۱	۲۲-۳ موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش
۴۴,۸۴۳	۳۶,۱۳۹	کالای ساخته شده- کیش بتون جنوب
۲۳۲,۲۳۹	۲۸۴,۲۸۹	مواد اولیه و بسته بندی
۶۱,۷۴۰	۷۱,۲۶۱	قطعات و لوازم یدکی
۱۲۹,۸۹۱	۱۴۳,۰۸۷	۲۲-۴ سایر موجودی ها
۱,۴۳۳	۱,۴۳۳	زمین در قالب اجاره سرمایه ای
۶,۶۱۱,۸۱۲	۲۵,۵۴۸,۶۸۰	

۲۲-۱- موجودی مواد اولیه و بسته بندی، کالای ساخته شده، قطعات و لوازم یدکی آسیب پذیر گروه تا مبلغ ۹,۶۶۵,۰۲۴ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از حریق، سیل و زلزله بیمه شده است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۲-۲- گردش اموال در جریان ساخت

۱۴۰۲									۱۴۰۳								
پروژه ساخت									پروژه ساخت								
جمع	پروژه مسکونی VIP	پروژه مسکونی منطقه تنبک کنگان	۱۸۰ واحد مسکونی در منطقه کنار عسلویه	پروژه مرکز تجاری بین المللی اراک	پروژه مسکونی اراک	پروژه مسکونی کرانه دو	پروژه مسکونی کرانه یک	جمع	پروژه مسکونی VIP	پروژه مسکونی منطقه تنبک کنگان	۱۸۰ واحد مسکونی در منطقه کنار عسلویه	پروژه مسکونی اراک	پروژه مسکونی کرانه دو	پروژه مسکونی کرانه یک	جمع		
۳۵۸,۳۳۵	۱۱۷,۳۲۲	-	-	-	۱۳۰,۰۴۷	۴۹,۱۶۲	۶۱,۸۰۴	۳۷۲,۶۴۷	۱۳۱,۶۳۴	-	-	-	۱۳۰,۰۴۷	۴۹,۱۶۲	۶۱,۸۰۴		
۱۱,۴۹۴,۶۳۹	۶۱,۸۴۷	۷,۵۸۲	۶,۴۲۸	۱۹۳,۲۷۳	۱,۵۰۵,۲۵۹	۲,۵۶۰,۰۲۳	۷,۱۶۰,۲۱۶	۱۳,۱۹۱,۱۳۹	۳۷۰,۴۵۵	۷,۵۸۲	۶,۴۲۸	۲,۳۰۸,۱۴۱	۲,۶۷۰,۶۲۳	۷,۸۲۷,۸۹۹			
۷۹۹,۸۷۸	-	-	-	-	۴۹۸,۶۹۳	۸۵,۳۸۸	۲۱۵,۷۹۷	۸۴۵,۹۲۱	-	-	-	۵۴۴,۷۳۶	۸۵,۳۸۸	۲۱۵,۷۹۷			
۱۳,۶۵۲,۸۵۲	۱۷۹,۱۶۹	۷,۵۸۲	۶,۴۲۸	۱۹۳,۲۷۳	۲,۱۲۳,۹۹۹	۲,۶۹۴,۵۷۳	۷,۴۲۷,۸۱۷	۱۴,۴۰۹,۷۰۷	۵۰۲,۰۸۹	۷,۵۸۲	۶,۴۲۸	-	۲,۹۸۲,۹۳۴	۲,۸۰۵,۱۷۳	۸,۱۰۵,۵۰۰		
۱۴,۳۱۲	۱۴,۳۱۲	-	-	-	-	-	-	۵,۹۹۲,۲۹۷	-	-	۵,۹۹۲,۲۹۷	-	-	-	-		
۱,۸۸۹,۷۷۳	۳۰,۸۶۰	-	-	-	۸۰۲,۸۸۲	۱۱۰,۶۰۰	۶۶۷,۶۸۳	۱۱,۱۷۷,۲۱۹	۷,۶۴۹,۳۵۷	-	-	۲,۵۲۸,۹۹۴	۶۲۴,۶۵۱	۱۰۰,۶۷۹	۲۳۳,۵۳۸		
۴۶,۰۴۳	-	-	-	-	۴۶,۰۴۳	-	-	۳۱۵,۵۱۷	۲۶۳,۵۷۶	-	-	-	۵۱,۹۴۱	-	-		
۱,۱۵۰,۱۲۸	۳۲۲,۹۲۰	-	-	-	۸۴۸,۹۲۵	۱۱۰,۶۰۰	۶۶۷,۶۸۳	۱۷,۴۳۵,۰۳۳	۷,۹۱۲,۹۳۳	-	-	۸,۵۲۱,۳۹۱	۶۷۶,۵۹۲	۱۰۰,۶۷۹	۲۳۳,۵۳۸		
۱۴,۶۰۴,۹۸۰	۵۰۲,۰۸۹	۷,۵۸۲	۶,۴۲۸	۱۹۳,۲۷۳	۲,۹۸۲,۹۲۴	۲,۸۰۵,۱۷۳	۸,۱۰۵,۵۰۰	۳۱,۸۴۴,۷۴۰	۸,۴۱۵,۰۲۲	۷,۵۸۲	۶,۴۲۸	۸,۵۲۱,۳۹۱	۲,۶۵۹,۵۱۶	۲,۹۰۵,۸۵۲	۸,۲۲۹,۰۳۸		
(۱۹۳,۲۷۳)	-	-	-	(۱۹۳,۲۷۳)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(۸۲,۰۲۵)	-	-	-	-	(۴۱,۳۴۲)	(۲۵,۲۷۹)	(۱۵,۴۰۴)	(۹۰,۲۸۳)	-	-	-	-	(۴۵,۷۷۸)	(۲۹,۱۰۰)	(۱۵,۴۰۵)		
(۸,۲۹۱,۵۳۴)	-	-	-	-	(۷۳۲,۷۶۱)	(۱,۳۷۲,۲۳۳)	(۶,۱۸۴,۵۵۰)	(۹,۵۷۰,۲۸۳)	-	-	-	-	(۷۷۶,۲۷۵)	(۱,۹۲۵,۲۱۹)	(۶,۸۶۸,۷۸۹)		
(۲۷,۰۸۶۳)	-	-	-	-	(۱۷۲,۱۷۲)	(۴۳,۹۰۶)	(۵۳,۷۸۵)	(۲۹۶,۰۸۴)	-	-	-	-	(۱۹۱,۷۵۰)	(۵۰,۵۴۳)	(۵۳,۷۹۱)		
(۸,۸۲۷,۶۹۵)	-	-	-	(۱۹۳,۲۷۳)	(۹۴۸,۲۷۵)	(۱,۴۴۲,۴۰۸)	(۶,۲۵۳,۷۳۹)	(۹,۹۵۶,۶۵۰)	-	-	-	-	(۱,۰۱۳,۸۰۳)	(۲,۰۰۴,۸۶۲)	(۶,۹۳۷,۹۸۵)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
۵,۷۶۵,۲۸۵	۵۰۲,۰۸۹	۷,۵۸۲	۶,۴۲۸	-	۲,۰۳۴,۶۴۹	۱,۳۶۲,۷۶۵	۱,۸۵۱,۷۶۱	۲۱,۸۸۸,۰۹۰	۸,۴۱۵,۰۲۲	۷,۵۸۲	۶,۴۲۸	۸,۵۲۱,۳۹۱	۲,۶۴۵,۷۱۳	۹۰۰,۹۹۰	۱,۳۹۱,۰۵۳		

مانده در ابتدای سال
زمین
مخارج ساخت
مخارج تامین مالی
افزایش طی سال
زمین
مخارج ساخت
مخارج تامین مالی
مخارج انباشته
انتقال به دارایی ثابت
زمین
مخارج ساخت
مخارج تامین مالی
سهم خارج از گروه
مانده در پایان سال

۲۲-۲-۱ پروژه بهاران اراک به مبلغ ۱۴۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۲۲-۲-۲ پروژه های کرانه ۱ و ۲ جمعاً به مبلغ ۸,۱۲۵ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۲۲-۲-۳ مبلغ مندرج در بهای تمام شده زمین پروژه مسکونی VIP در سال جاری مربوط به تمدید الحاقیه پروانه ساختمانی و مبلغ مندرج در مخارج ساخت پروژه مسکونی صدف در سال جاری عمدتاً مربوط به اخذ مجوز ساخت می باشد.

۲۲-۲-۴ اقدام تشکیل دهنده مخارج ساخت و تحصیل از طریق ترکیب تجاری طی سال پیش زیر می باشد.

۲۲-۲-۵ دو واحد از واحدهای مسکونی کرانه ۱ و ۲ در راستای اجرای توافق نامه شماره ۱۴۰۳/۲۱۱۱۲۰۵۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۳ و صورتجلسه شماره ۱۴۰۳/۲۱۱۱۲۰۵۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ فی مابین سازمان منطقه آزاد کیش، صندوق حمایت و بازنشتی آینده ساز و شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش و بر اساس ارزش کارشناسی رسمی دادگستری به شماره ۱۴۰۳/۰۲۹۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۴ (ارزش کارشناسی واحد کرانه یک مبلغ ۷۰۲,۱۰۸ میلیون ریال و واحد کرانه دو مبلغ ۳۷۷,۱۹۴ میلیون ریال) از شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش به شرکت کیش بتون جنوب منتقل شده است. طبق توافق نامه فوق الاشاره مقرر گردید در ازای تسویه مطالبات سازمان منطقه آزاد کیش، شرکت کیش بتون جنوب کالا و خدمات به منطقه آزاد ارائه دهد. واحدهای مذکور به صورت قراردادی و بر اساس مبادیه نامه انتقال یافته است و مراحل اخذ پایان کار و صدور سند رسمی توسط سازنده پروژه در دست اقدام می باشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

نوع مخارج	۱۴۰۳					۱۴۰۲				
	پروژه مسکونی کرانه یک	پروژه مسکونی کرانه ۲	پروژه مسکونی اراک	پروژه مسکونی صدف	پروژه مسکونی VIP	پروژه مسکونی کرانه یک	پروژه مسکونی کرانه ۲	پروژه مسکونی اراک	پروژه مسکونی VIP	جمع
حق پذیره و صدور پروانه ساختمانی	-	-	-	۲,۴۱۱,۱۱۸	۷,۶۱۲,۲۹۰	۳۱,۲۷۷	-	-	۲۹۳,۸۸۹	۳۲۵,۱۶۶
مواد و مصالح و تجهیزات	۳۴,۸۴۲	-	۸۶,۵۹۷	۷,۴۸۵	۱,۷۳۰	۸۸,۹۵۵	۳۴,۶۹۵	۳۲۴,۳۰۴	۱۲,۲۷۷	۴۶۰,۲۳۱
صورتح وضعیت های پیمانکاران	۱۱,۲۰۹	-	۱۲۴,۲۲۵	۹۸,۵۸۰	۵,۸۱۶	۲۵,۱۹۴	۱۲,۲۲۴	۲۴۷,۱۹۶	-	۲۸۴,۷۱۴
حقوق و دستمزد	۸۰,۳۴۷	-	۱۱۲,۵۴۲	۱۰,۷۶۸	۱۰,۱۸۰	۵۳,۸۰۹	۲۱,۸۹۰	۶۷,۳۲۷	-	۱۴۳,۰۳۵
آب و برق و سوخت	۷,۵۹۴	-	۹,۰۲۴	۲۵	۳۹۶	۷,۰۷۳	۱۶,۳۸۳	۷,۳۲۲	-	۳۰,۷۸۸
حمل و نقل و اجاره ماشین آلات	۲۱۳	-	۱,۰۴۸	۸۰	۱۰۲	۱,۹۰۵	۵۸۷	۱۱,۴۸۶	-	۱۳,۹۷۹
حق الزحمه مشاورین	-	-	۴,۲۱۹	-	-	۱۵۲	۴۱۲	۲,۰۶۵	-	۲,۶۲۹
انشعاب آب و برق و گاز	۳,۸۸۱	-	۱,۳۷۷	-	-	۲۰۷,۱۲۳	-	-	-	۲۰۷,۱۲۳
ابزار و لوازم و تجهیزات کارگاهی	۴۵۶	-	-	۱۰۹	۵۴۰	۱,۵۸۰	۴۸	۶,۵۳۷	-	۸,۱۶۵
استهلاک دارائیها	۹۵۰	-	۵۴۴	-	-	۹۹۹	۳۹۸	۸۵۸	-	۲,۲۵۵
تعمیرات و نگهداری	۲,۳۱۴	-	۲۷۷	-	۱,۷۸۹	۴,۸۱۴	۳,۹۳۶	۴,۷۷۰	-	۱۳,۵۱۹
بیمه ها	۳۸	-	۱,۱۰۶	۳۱۰	-	۲۲۵	۳۷۷	۱۰۲	-	۷۰۴
سهم بلوک از مشاعات	۲۹,۵۲۴	-	-	-	-	۲۰۶,۷۷۳	-	-	-	۲۰۶,۷۷۳
سهم از هزینه های عمومی و اداری	۴۹,۹۱۸	۱۱,۶۴۸	۱۵۳,۹۱۴	-	-	۳۳,۶۵۵	۱۴,۲۴۲	۱۰۷,۰۴۲	-	۱۵۴,۹۳۹
سایر سربار ساخت	۲,۲۵۲	۸۹,۰۳۱	۱۰۹,۷۷۸	۵۱۹	۱۶,۵۱۴	۴,۱۴۹	۵,۳۰۸	۲۳,۸۵۴	۲,۴۴۲	۲۵,۷۵۳
	۲۲۳,۵۲۸	۱۰۰,۶۷۹	۶۲۴,۶۵۱	۲,۵۲۸,۹۹۴	۷,۶۴۹,۳۵۷	۶۶۷,۶۸۳	۱۱۰,۶۰۰	۸۰۲,۸۸۲	۳۰۸,۶۰۸	۱,۸۸۹,۷۷۳

۲-۲-۲- سایر اطلاعات مربوط به پروژه

شرح	واحد اندازه گیری	۱۴۰۳					۱۴۰۲				
		پروژه مسکونی کرانه ۱	پروژه مسکونی کرانه ۲	پروژه مسکونی بهاران اراک	پروژه مسکونی vip	خدمات صدف	پروژه مسکونی کرانه ۱	پروژه مسکونی کرانه ۲	پروژه مرکز تجاری بین المللی بهاران اراک	پروژه مسکونی	پروژه مسکونی
تعداد واحدها	دستگاه	۴۴	۳۹	۸۸	۲,۰۰۰	۱۰۰	۷۱	۶۸	-	۱۰۰	۲۰۵۱۳.۷۷
متراژ قابل فروش	متر مربع	۹۴۱۲.۸	۶۱۴۷.۷۸	۱۸۶۲۹.۳۲	۲۵۵,۰۰۰	۱۵,۴۹۳	۱۳۲۸۲.۶۱	۹۶۷۳.۶۷	۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
برآورد زمان تکمیل	تاریخ	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	-	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۱۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۸/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۶/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
مبلغ برآورد اولیه	میلیون ریال	۵,۰۸۴,۰۰۰	۱,۷۸۴,۰۰۰	۱,۹۶۷,۰۰۰	۱۰۰,۳۸۹,۹۲۵	۲۰,۳۴۷,۹۵۳	۵,۰۸۴,۰۰۰	۱,۷۸۴,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۶۷,۰۰۰	۱,۹۶۷,۰۰۰
برآورد مخارج تکمیل	میلیون ریال	۳۹,۰۰۴	۴۹	۷۰۰	۱۰۰,۳۸۹,۹۲۵	۲۰,۳۴۷,۹۵۳	۲۱۸,۴۸۶	۱۷۴,۱۴۸	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۲,۰۰۰	۳۳۲,۰۰۰
درصد تکمیل (نسبت هزینه سال جاری)		۹۹.۸۵	۱۰۰.۰۰	۷۶.۰۰	۷.۰۰	۱۱.۰۰	۹۷.۷۵	۹۷.۷۵	۸۰.۰۰	۹۲.۹۷	۹۲.۹۷



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۲-۳- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

تفکیک مبلغ مندرج در صورت وضعیت مالی تحت عنوان فوق، از اقلام زیر تشکیل شده است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲			۱۴۰۳			
مبلغ	مترائ	تعداد واحد	مبلغ	مترائ	تعداد واحد	
میلیون ریال	مترمربع	دستگاه	میلیون ریال	مترمربع	دستگاه	
۱۵۶,۲۱۹	۱۸۵	۱	۱۵۶,۲۱۹	۱۸۵	۱	برج مسکونی صدف آینده ساز
۱۴۲,۶۲۰	۲۰۲	۲	-	۲۰۲	۲	واحد برج مسکونی آداک کیش
۳۴,۳۷۷	۱۴۹	۱	-	۱۴۹	۱	واحدهای مسکونی برج پرشین ساحل
۲۱,۷۱۱	۵۱۷	۵	۸,۳۷۶	۵۱۷	۵	مجموعه آینده ساز نویناد
۱۲,۴۶۰	۲۱۹	۲	۱۲,۴۶۰	۲۱۹	۲	دو واحد مجتمع مسکونی باغ ساحلی
۶,۱۹۴	۸۰۹	۱۴	۶,۱۹۴	۸۰۹	۱۴	آپارتمانهای مجتمع استاد شهریار
۲,۸۰۰	۷۶	۱	۳,۷۹۱	۷۶	۱	آپارتمان مسکونی مجتمع افتاب
-	-	-	۲۱۳,۵۸۸	۱۲۶	۱	املاک پروژه سینا رزیدنس
-	-	-	۳۰,۲۲۰	۴۳۰	۲	مجتمع مسکونی آینده ساز صدف
-	-	-	۲,۶۱۶,۸۳۳	۱,۷۱۳	۲۰	آپارتمان مسکونی میرعماد
-	-	-	۷۶,۷۰۰	۷۰	۱	مجتمع مسکونی فروردین
۳۷۶,۳۸۱			۳,۱۲۴,۳۸۱			

۲۲-۳-۱- واحد های ساختمانی آماده برای فروش تا سقف ۲۱,۹۷۵ میلیارد ریال بیمه شده است.

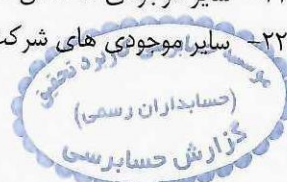
۲۲-۴- سایر موجودی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳	تعداد	واحد	
۴,۶۰۶	۴,۶۰۶	۶۸۰	متر مربع	پارکت کفپوش لمینت
۳,۶۸۱	۳,۶۸۱	۱۷	دستگاه	هات پللیت پنج شعله بوش
۲,۴۷۷	-	۱۰۰	متر	کابل ۱۲۰+۷۰*۳ Nyy
۲,۲۶۰	۲,۰۷۹	۱۰۰	متر	سیم برق افشان ۲.۵*۱
۲,۱۱۵	۲,۰۲۳	۲۳	دستگاه	هود دیواری ۶۰ بوش
۲,۰۵۸	۲,۰۵۸	۷۰۰	متر مربع	پنل تراکتا - سنگ مصنوعی
۲,۰۵۰	۱,۸۶۴	۲۲	دستگاه	هات پللیت چهارشعله بوش
۲,۰۲۰	۱,۹۷۷	۱۳۸,۳۸۶	متر	سیم برق افشان ۱.۵*۱
۱,۹۷۱	۱,۶۶۸	۱۳	دستگاه	اسپلیت دیواری AR۲۴
۳۹,۱۳۶	۶۴,۷۵۶			موجودی مواد بهاران اراک
۶۷,۵۱۷	۵۸,۳۷۵			سایر
۱۲۹,۸۹۱	۱۴۳,۰۸۷			

۲۲-۴-۱- سایر موجودی ها شامل ۱,۱۹۲ نوع کالا می باشد.

۲۲-۴-۱- سایر موجودی های شرکت تا سقف ۹۱۷ میلیارد ریال دارای پوشش بیمه ای می باشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۳- سرمایه گذاری های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	یادداشت	۱۴۰۳		۱۴۰۲	
		بهای تمام شده	کاهش ارزش	خالص	خالص
سرمایه گذاری های سریع معامله در بازار سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس / فرابورس سایر اوراق بهادار	۲۳-۱	۵۷۰,۶۰۹	(۳۸,۵۵۶)	۵۳۲,۰۵۳	۴۹۲,۱۲۶
		۱۲,۴۸۴	-	۱۲,۴۸۴	۱۷۵,۵۱۰
		۵۸۳,۰۹۳	(۳۸,۵۵۶)	۵۴۴,۵۳۷	۶۶۷,۶۳۶
		-	-	-	۳۰,۰۰۰
سپرده سرمایه گذاری های کوتاه مدت		۵۸۳,۰۹۳	(۳۸,۵۵۶)	۵۴۴,۵۳۷	۶۹۷,۶۳۶
شرکت					
سرمایه گذاری های سریع معامله در بازار سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس / فرابورس سایر اوراق بهادار		۲۰,۵۶۸	-	۲۰,۵۶۸	۲۳,۲۲۵
		-	-	-	-
		۲۰,۵۶۸	-	۲۰,۵۶۸	۲۳,۲۲۵
		-	-	-	۳۰,۰۰۰
سپرده سرمایه گذاری های کوتاه مدت		۲۰,۵۶۸	-	۲۰,۵۶۸	۵۳,۲۲۵

۲۳-۱- سرمایه گذاری های سریع معامله در بازار گروه به شرح ذیل است.

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۳		۱۴۰۲	
	بهای تمام شده	کاهش ارزش	خالص	خالص
معادن بافق	۱,۸۲۸	-	۱,۸۲۸	۱,۸۲۸
عمران و توسعه فارس	۲۳۰,۳۱۳	-	۲۳۰,۳۱۳	-
ملی شیمی کشاورز	۴۲,۰۴۰	-	۴۲,۰۴۰	-
شرکت سرمایه گذاری سبحان	۶,۲۸۷	-	۶,۲۸۷	۱۰۷,۰۷۸
توسعه معادن کرومیت کاوندگان	۶۴,۳۲۳	-	۶۴,۳۲۳	-
حمل و نقل بین المللی خلیج فارس	۵۸,۶۹۲	-	۵۸,۶۹۲	-
معادن روی	۲,۵۹۳	-	۲,۵۹۳	۲,۵۹۳
زرین معدن آسیا	۲,۱۵۳	-	۲,۱۵۳	۲,۱۵۳
بانک سامان	۶,۴۶۷	-	۶,۴۶۷	۶,۴۶۷
نفت تهران	۴,۳۹۹	-	۴,۳۹۹	۴,۳۹۹
شهرسازی و خانه سازی باغمیشه	۱۵,۱۴۱	-	۱۵,۱۴۱	-
پتروشیمی جم	۱۱۰,۶۰۷	-	۱۱۰,۶۰۷	۲۹۰,۲۵۵
توسعه معادن و فلزات	۲۵,۵۲۲	-	۲۵,۵۲۲	۲۵,۵۲۲
سایر	۲۴۴	-	۲۴۴	۵۱,۸۳۱
	۵۷۰,۶۰۹	(۳۸,۵۵۶)	۵۳۲,۰۵۳	۴۹۲,۱۲۶



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

2.

(مبالغ به میلیون ریال)

۲۴- موجودی نقد

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲
موجودی نزد بانکها - ریالی	۵۸۲,۵۳۱	۱,۳۰۴,۴۱۹	۹۱,۰۷۴	۷۲,۸۹۶
موجودی نزد بانک ها - ارزی	۳,۹۹۰	۲,۳۱۸	-	-
موجودی صندوق - ارزی	۹,۸۶۲	۱,۷۹۴	۹,۵۲۷	۱,۴۸۷
موجودی صندوق - ریالی	۱,۹۵۹	۴۶۷	-	-
تنخواه گردان	۱۴,۵۱۱	۱۳,۷۶۲	-	۳۱۰
	۶۱۲,۸۵۳	۱,۳۲۲,۷۶۰	۱۰۰,۶۰۱	۷۴,۶۹۳

۲۴-۱- موجودی صندوق در شرکت اصلی شامل ۲,۴۰۰ یورو و ۱۰,۸۵۶ دلار آمریکا، ۱۶۶ لیر ترکیه، ۴ سامانی تاجیکستان می باشد که با نرخ سنا تسعیر گردید.

۲۵- سرمایه

۲۵-۱- سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ مبلغ ۱۱,۱۰۰ میلیارد ریال شامل ۱۱/۱ میلیارد سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی با نام و تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهام داران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۳		۱۴۰۲	
تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت
۱۱,۰۹۹,۹۹۹,۹۶۰	۱۰۰.۰	۱۱,۰۹۹,۹۹۹,۹۶۰	۱۰۰.۰
۱۰	۰.۰	۱۰	۰.۰
۱۰	۰.۰	۱۰	۰.۰
۱۰	۰.۰	۱۰	۰.۰
۱۰	۰.۰	۱۰	۰.۰
۱۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز
شرکت کیش بتن جنوب
شرکت توسعه سلامت نگر آینده ساز
شرکت سبک سازه
شرکت کیهان کیش

۲۶- اثار معاملات با منفع فاقد حق کنترل

آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل بمبلغ ۳۳,۸۸۰ میلیون ریال عمدتاً مربوط به تحصیل بخش دیگری از سهام شرکت کرانه (شرکت فرعی) طی سال ۱۴۰۳ می باشد.

۲۷- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ مبلغ ۱,۳۹۶,۴۶۱ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۸- سهام خزانه

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲		۱۴۰۳	
بهای تمام شده	بهای تمام شده	تعداد سهام	درصد مالکیت
۲۵	۲۵	۲۵	۰.۰۰۱
۲۵	۲۵		

سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت فرعی

۲۹- منافع فاقد حق کنترل

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳
۲۱۱,۲۳۶	۲۰۳,۳۰۰
۲۷,۷۶۸	۲۷,۰۸۵
۱,۷۴۵,۲۵۶	۱,۶۶۸,۱۳۱
۱,۹۸۴,۲۶۰	۱,۸۹۸,۵۱۶

سرمایه

اندوخته قانونی

سود انباشته

۳۰- تسهیلات مالی

۳۰-۱- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه

۱۴۰۲	۱۴۰۳
۷۶,۲۴۲	۲,۴۸۲,۲۱۸
۴۴,۲۳۷	۴۸,۵۶۱
۱۲۰,۴۷۹	۲,۵۳۰,۷۷۹
(۹,۸۴۱)	(۲۹۰,۵۴۴)
	۷۹,۶۵۶
۱۱۰,۶۳۸	۲,۳۱۹,۸۹۱
-	-
۱۱۰,۶۳۸	۲,۳۱۹,۸۹۱

بانکها

صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز (شرکت مهندسی بازرگانی پیچ و مهره های صنعتی ایران)

سود و کارمزد سال های آتی

سود و کارمزد و جرائم معوق

حصه بلند مدت

حصه کوتاه مدت

۳۰-۲- به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳
۱۱۰,۶۳۸	۴۸,۵۶۱
-	۵۴۴,۵۷۶
	۱,۷۲۶,۷۵۴
۱۱۰,۶۳۸	۲,۳۱۹,۸۹۱

۱۵ تا ۲۰ درصد

۲۰ تا ۲۵ درصد

۲۵ تا ۳۰ درصد

۳۰-۳- به تفکیک بانک ها:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳
-	۱,۸۴۶,۹۳۴
-	۴۲۴,۳۹۶
۴۴,۲۳۷	۴۸,۵۶۱
۶۶,۴۰۱	-
۱۱۰,۶۳۸	۲,۳۱۹,۸۹۱

بانک رفاه

بانک پارسیان

صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز

بانک مسکن



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴-۳۰- به تفکیک واثاق:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳
۴۴,۲۳۷	۱,۷۲۶,۷۵۳
۶۶,۴۰۱	۵۹۳,۱۳۸
۱۱۰,۶۳۸	۲,۳۱۹,۸۹۱

ملک و تجهیزات
چک و سفته

۵-۳۰- به تفکیک سررسید:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳
۱۱۰,۶۳۸	-
-	۲,۳۱۹,۸۹۱
۱۱۰,۶۳۸	۲,۳۱۹,۸۹۱

۱۴۰۳

۱۴۰۴

۶-۳۰- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت های تامین مالی:

(مبالغ به میلیون ریال)

تسهیلات مالی

۲۷۲,۶۸۷
۵۹,۹۷۲
۱۵,۸۹۱
۴۶,۰۴۳
۴,۸۵۰
(۲۲۶,۴۹۰)
(۹۴,۶۸۴)
۳۲,۳۶۹
۱۱۰,۶۳۸
۳,۳۰۷,۲۳۱
۳۱۰,۳۰۷
(۱,۱۴۱,۴۳۷)
(۲۶۶,۸۴۸)
۲,۳۱۹,۸۹۱

مانده در ۱۴۰۲/۰۱/۰۱

دریافت های نقدی

تغییر طبقه بندی مانده تسهیلات شرکت پیچ و مهره از پرداختی ها

سود و کارمزد جرائم منظور شده به حساب املاک در جریان ساخت شرکت کرانه

سود و کارمزد جرائم

پرداخت های نقدی بابت اصل

پرداخت های نقدی بابت سود

سپرده مسدودی

مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

دریافت های نقدی

سود و کارمزد جرائم ثبت شده در هزینه های مالی

پرداخت های نقدی بابت اصل

پرداخت های نقدی بابت سود

مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۷-۳۰- مانده حساب صندوق حمایت و بازتنهستگی آینده ساز در پایان سال ۱۴۰۱ بابت قرارداد ۱۱-۳۰۴۸ مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۴ مشارکت در سرمایه در

گردش با نرخ ۱۸ درصد (مضوبه شورای عالی پول و اعتبار) و مبلغ تسهیلات معادل ۴۸,۵۶۱ میلیون ریال می باشد. بابت تسهیلات دریافتی

معادل ۷,۲۰۰ میلیون ریال سفته به عنوان وثیقه به صندوق حمایت و بازتنهستگی آینده ساز ارائه شده است.

۸-۳۰- یک قطعه زمین به پلاک ثبتی ۶۱۶۴-۲۵۲۲-۱۴/۳۲۶۷ از سوی شرکت مجتمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر نزد بانک مسکن در

رهن گذاشته شد و در زمان تسویه میبایست فک رهن صورت می پذیرفت ولیکن مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۸ به دلیل محکوم شدن

شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش مبنی بر پرداخت جریمه از سوی بانک مسکن به مبلغ ۴۸,۷۴۸ میلیون ریال،

فک رهن از سوی بانک مسکن تا زمان تسویه مبلغ مزبور از سوی شرکت یاد شده، صورت نخواهد گرفت.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۸,۳۱۵	۱۱,۵۱۲	۱۵۱,۶۷۹	۲۰۳,۰۳۴	مانده در ابتدای سال
۳,۱۹۷	۱۶,۱۶۳	۷۰,۰۵۹	۱۳۱,۷۳۶	ذخیره تأمین شده
-	(۱۸,۹۷۳)	(۱۸,۷۰۴)	(۷۱,۲۵۴)	پرداخت شده طی سال
۱۱,۵۱۲	۸,۷۰۲	۲۰۳,۰۳۴	۲۶۳,۵۱۶	

۳۲- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

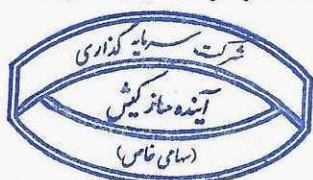
۳۲-۱- گروه:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت		۱۴۰۲	۱۴۰۳	
تجاری				
اسناد پرداختنی				
۳۲-۱-۱	۸۸۲,۱۳۴	۴۵,۳۸۷		
	۸۸۲,۱۳۴	۴۵,۳۸۷		
حساب های پرداختنی				
اشخاص وابسته- صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز				
۴۱-۲	۱۸,۷۴۵	-		
۳۲-۱-۲	۴,۹۰۸,۹۲۵	۳,۰۵۲,۹۵۰		
	۴,۹۲۷,۶۷۰	۳,۰۵۲,۹۵۰		
سایر پرداختنی ها				
اسناد پرداختنی اشخاص وابسته				
۴۱-۲	۴۷۲,۰۰۰	-		
	۱۰۰,۰۰۱	-		
۴۱-۲	۲۴۲,۳۴۹	۱۶۴,۴۳۶		
	۱۹۵,۳۹۵	۳۰۲,۷۴۴		
	۳۰۴,۸۵۰	۳۲۰,۶۴۹		
	۳۶,۵۸۸	۵۰,۱۶۶		
	۱۱۰,۲۶۲	۶۱,۹۹۳		
	۳۸۸,۲۱۷	۴۳,۳۹۴		
	۱۷,۲۸۳	۵,۹۸۰		
	۴۲۳,۳۷۳	۲۳۵,۲۵۲		
	۲,۲۹۰,۳۱۸	۱,۱۸۴,۶۱۴		
	۸,۱۰۰,۱۲۲	۴,۲۸۲,۹۵۱		

۳۲-۱-۱- اسناد پرداختنی تجاری گروه عمدتاً به شرکت سرمایه گذاری توسعه کیش به مبلغ ۸۲۳,۳۸۷ میلیون ریال بابت اخذ مجوز زمین TS۶۸ و مبلغ ۱۷,۸۹۱ میلیون ریال به پیمانکاران پروژه بهاران اراک و مبلغ ۳۹,۸۵۶ میلیون ریال به سایر اشخاص می باشد.

۳۲-۱-۲- حساب های پرداختنی تجاری گروه به سایر مشتریان عمدتاً به سازمان منطقه آزاد کیش به مبلغ ۳۶۹۰,۷۳۴ میلیون ریال بابت تمدید الحاقیه پروژه VIP و تغییر نام و مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت اقساط خرید زمین TS۶۸ از شرکت سرمایه گذاری توسعه کیش و مبلغ ۲۱۸,۱۹۱ میلیون ریال به سایر اشخاص می باشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۲-۲- شرکت:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳	یادداشت	تجاری
			حساب های پرداختی
۹,۹۶۰	۲,۱۹۱,۶۱۶	۴۱-۴	اشخاص وابسته
			سایر پرداختی ها
			اسناد پرداختی
-	۱۰۰,۰۰۰		سایر اشخاص
			حساب های پرداختی
۹۹,۹۰۷	۹۴,۳۵۷		ودایع اجاره
۸۱۷	۱۶,۷۴۹		حقوق و مزایای پرداختی
۴,۹۴۷	۱۱,۵۴۵		مالیات های پرداختی
۲,۷۵۰	۴,۰۸۰		هزینه های پرداختی
۲۰۳,۲۳۶	۱۵۱,۰۱۲		سایر
۳۱۱,۶۵۷	۳۷۷,۷۴۳		
۳۱۱,۶۵۷	۳۷۷,۷۴۳		
۳۲۱,۶۱۷	۲,۵۶۹,۳۵۹		

۳۲-۲-۱- گردش حساب های پرداختی شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش مرتبط با اشخاص وابسته به شرح ذیل است:

(مبالغ به میلیون ریال)

کیش بتن جنوب	مجتمع امیرکبیر	شرکت کیهان کیش	توسعه سلامت نگر آینده ساز	جمع
-	-	-	۹,۹۶۰	۹,۹۶۰
-	۸۰,۴۱۷	-	-	۸۰,۴۱۷
-	(۳۱۱,۵۶۲)	(۳,۲۵۱,۰۱۱)	-	(۳,۵۶۲,۵۷۳)
(۱۸,۴۱۶)	۱,۰۷۳,۸۲۹	۴,۵۷۱,۶۲۴	-	۵,۶۲۷,۰۳۷
(۵۰,۰۰۰)	-	-	-	(۵۰,۰۰۰)
۷۰,۷۴۸	-	-	۱۶,۰۲۷	۸۶,۷۷۵
۲,۳۳۲	۸۴۲,۶۸۴	۱,۳۲۰,۶۱۳	۲۵,۹۸۷	۲,۱۹۱,۶۱۶

مانده ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

خرید سهام

تهاتر با مطالبات

سایر تهاتر حساب ها

پرداخت وجه

دریافت وجه یا فاکتور هزینه

مانده ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

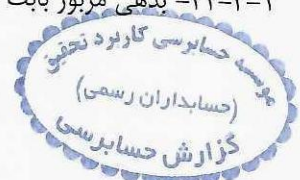
۳۲-۳- پرداختی های بلندمدت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳	یادداشت
-	۷۵۰,۰۰۰	

شرکت سرمایه گذاری توسعه کیش

۳۲-۳-۱- بدهی مزبور بابت اقساط خرید زمین TS۶۸ می باشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

۳۳- مالیات پرداختنی

شرکت		گروه	
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
۱,۳۱۸	-	۸۲,۷۹۶	۶۳,۰۳۵
-	-	۶۷,۱۹۷	۵۹,۵۷۴
(۱,۳۱۸)	-	(۸۶,۹۵۸)	(۶۲,۱۱۲)
-	-	۶۳,۰۳۵	۶۰,۴۹۷

مانده در ابتدای سال
ذخیره مالیات عملکرد سال
پرداختی طی سال

۱-۳۳- شرکت:

(مبالغ به میلیون ریال)

مالیات							درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود (زیان) ابرازی	سال مالی
وضعیت رسیدگی	۱۴۰۲	۱۴۰۳							
	پرداختنی	پرداختنی	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی			
رسیدگی و تسویه شده	-	-	۱	۱	۱	۱,۳۱۸	۵,۲۷۱	۱,۵۵۸,۸۳۵	۱۴۰۰
رسیدگی و تسویه شده	-	-	۱,۹۹۷	۱,۹۹۷	۱,۹۹۷	-	-	۶,۲۹۳,۱۷۸	۱۴۰۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۱۴,۲۶۲,۱۶۵	۱۴۰۲
	-	-	-	-	-	-	-	۲۷,۹۲۹,۲۱۳	۱۴۰۳
	-	-							

۱-۳۳- مالیات عملکرد شرکت تا سال ۱۴۰۲ قطعی و تسویه شده است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

2.

۳۴ سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه و شرکت	
۱۴۰۲	۱۴۰۳
۶,۵۰۰,۰۰۰	۱۲,۸۰۹,۳۹۹
(۶,۵۰۰,۰۰۰)	(۹,۷۰۸,۸۳۸)
-	۳,۱۰۰,۵۶۱

شرکت
اضافات طی سال
پرداخت شده طی سال

گروه

شرکت های فرعی متعلق به منافع فاقد حق کنترل
صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز

۲۵۸,۷۴۹	۱,۴۱۲,۵۰۵
-	۳,۱۱۷,۲۵۹
۲۵۸,۷۴۹	۴,۵۲۹,۷۶۴

۳۵ پیش دریافت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۸۶۲,۳۹۴	۲,۷۰۶,۰۴۶	پروژه مجتمع مسکونی ساحلی کرانه ۱
۵۲۱,۵۶۶	-	پروژه مجتمع مسکونی ساحلی کرانه ۲
۳۵,۷۷۰	۳۵,۷۷۰	پیش دریافت اجاره و شارژ
۲۰۰,۲۸۹	۳۵۷,۴۳۲	پروژه مجتمع مسکونی بهاران اراک
۶۵,۲۴۱	۳۱,۹۹۲	سایر پیش دریافت ها
۱,۶۸۵,۲۶۰	۳,۱۳۱,۲۴۰	
(۹۲۰,۵۲۴)	(۷۴۰,۵۸۱)	۱۹-۳ تهاتر با اسناد دریافتنی
(۳۴۲,۳۲۴)	(۱,۶۴۰,۴۶۳)	۱۹-۴ تهاتر با حساب های دریافتنی
۴۲۲,۴۱۲	۷۵۰,۱۹۶	

۳۶ تجدید طبقه بندی

به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اطلاعات مقایسه ای مربوط در صورت های مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضا با صورت های مالی ارائه شده در دوره مالی قبل مطابقت ندارد.

۳۶-۱- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی دوره ۱۴۰۲ گروه به شرح ذیل است:

(مبالغ به میلیون ریال)

طبق صورت های مالی ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تجدید طبقه بندی	طبق صورت های مالی ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۳,۹۳۵,۱۵۷	(۱,۵۰۴,۲۲۲)	۵,۴۳۹,۳۷۹
۴,۰۰۲	۴,۰۰۲	-
۱,۷۳۵,۸۰۹	(۴,۰۰۲)	۱,۷۳۹,۸۱۱
۶,۶۱۱,۸۱۲	۱,۵۰۴,۲۲۲	۵,۱۰۷,۵۹۰

سرمایه گذاری در املاک
سرمایه گذاری در شرکت فرعی
سرمایه گذاری های بلند مدت
موجودی املاک، مواد و کالا



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۷- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۱۴,۲۶۲,۱۶۴	۲۷,۹۲۹,۲۱۴	۱۵,۹۷۴,۴۵۷	۲۰,۹۷۸,۱۴۸	سود خالص
				تعدیلات
۳۷۸	۳۰۶	۳۶۰	(۱,۳۴۰)	سود و زیان ناشی از تسعیر ارز
-	-	۶۷,۱۹۷	۵۹,۵۷۴	هزینه مالیات بر درآمد
-	-	۴,۸۵۰	۷۸,۶۲۵	هزینه های مالی
(۹,۴۲۲)	(۱,۰۸۴)	(۲۲۳,۵۵۸)	(۸,۰۷۸)	سود سپرده بانکی
-	-	(۱,۳۵۰)	(۳۸۷,۶۶۱)	سود ناشی از فروش داراییهای ثابت مشهود
۷,۹۲۶	۱۱,۳۴۸	۱۹۹,۹۸۶	۱۲۲,۱۲۴	استهلاک دارایی های غیر جاری
-	-	-	۱۰۲,۱۹۳	استهلاک سرقفلی
۳,۱۹۶	(۲,۸۱۰)	۵۱,۳۵۵	۶۰,۴۸۲	افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲,۰۷۸	۷,۷۶۰	۹۸,۸۴۰	۲۵,۹۱۹	جمع تعدیلات
۳۹۷,۲۶۰	۳۲,۶۵۷	۳۴۵,۱۰۴	۱۵۳,۰۹۹	افزایش (کاهش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت
(۵,۹۰۸,۰۰۰)	(۲۱,۰۹۰,۱۴۸)	(۲,۳۸۲,۰۰۱)	(۶۹,۱۰۶)	(افزایش) دریافتنی های عملیاتی
۱۳,۲۸۸	(۵۹۴,۴۰۸)	۱۸,۱۶۲	(۵۷۷,۴۲۳)	(افزایش) کاهش پیش پرداخت های عملیاتی
-	-	(۳۱۸,۱۰۳)	(۱۸,۷۰۵,۱۸۷)	افزایش موجودی اموال و موجودی کالا
(۲۴۴,۹۲۷)	(۱۳۱,۴۰۵)	(۲,۶۴۴,۷۴۴)	(۴,۷۳۸,۷۷۵)	افزایش سرمایه گذاری های بلندمدت
(۵۵۷,۴۱۷)	۸۵۹,۲۷۴	(۷۶۴,۰۶۰)	(۲۵۶,۲۸۷)	افزایش سرمایه گذاری در اموال
-	-	(۵,۹۹۲,۲۲۵)	۵,۹۹۲,۲۲۷	افزایش (کاهش) سایر دارایی ها
-	-	۳۱۴,۹۶۰	۳۲۷,۷۸۴	افزایش (کاهش) پیش دریافت ها
(۱,۳۹۳,۳۸۱)	۲,۲۴۷,۷۴۱	۱,۳۰۴,۳۴۰	۴,۵۶۷,۱۷۱	افزایش (کاهش) پرداختنی های عملیاتی
۶,۵۷۱,۰۶۵	۹,۲۶۰,۶۸۵	۵,۹۵۴,۷۳۰	۷,۶۹۷,۵۷۰	نقد حاصل از عملیات

۳۸- معاملات غیر نقدی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
-	-	-	۳۵۰,۰۰۰	واگذاری ساختمان دامن (دارایی ثابت) در قبال تسویه بخشی از ثمن معامله خرید ساختمان میرعماد - کرانه
-	-	-	۲۸,۷۷۰	خرید قسمتی از دارایی در قبال تسویه سود سهام دریافتی - امیرکبیر
-	-	-	۳۷۸,۷۷۰	



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۹-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. استراتژی کلی شرکت از سال ۱۳۸۶ بدون تغییر باقی مانده است. همچنین مطابق صورت جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۶ هیات مدیره شرکت در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ ۳.۰۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۱.۱۰۰ میلیارد ریال از محل مطالبات مصوب و در مرحله ی ثبت رسمی در اداره ثبت شرکتها می باشد که تا تاریخ تهیه صورت های مالی در جریان بوده است.

۳۹-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی گروه و شرکت در پایان سال به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۳۳۳,۱۲۹	۵,۶۷۸,۶۲۲	۵,۳۴۰,۸۱۹	۱۶,۷۷۳,۹۸۶	جمع بدهی
(۷۴,۶۹۳)	(۱۰۰,۶۰۱)	(۱,۳۲۲,۷۶۰)	(۶۱۲,۸۵۳)	موجودی نقد
۲۵۸,۴۳۶	۵,۵۷۸,۰۲۱	۴,۰۱۸,۰۵۹	۱۶,۱۶۱,۱۳۳	خالص بدهی
۲۶,۲۹۲,۵۹۹	۴۱,۴۱۲,۴۱۳	۳۷,۱۸۱,۳۲۳	۴۳,۹۶۳,۲۲۹	حقوق مالکانه
۱	۱۳	۱۱	۳۷	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه

۳۹-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

هیئت مدیره شرکت، برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت را تجزیه تحلیل می کند. این ریسک ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و سایر ریسک های قیمت)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد.

۳۹-۳- ریسک بازار سهام

۱. توجه به اینکه فعالیت شرکت در بازار سرمایه می باشد، بنابراین نوسانات بازار از طریق سود و زیان حاصل از نگهداشت و خرید و فروش سهام های تحت تملک شرکت، بر سود و زیان شرکت تاثیرگذار می باشد. در این خصوص عوامل موثر بر بازار سرمایه را می توان ریسک سیستماتیک یا ریسک بازار که کلیت بازار سرمایه را تحت الشعاع قرار می دهد، ریسک ناشی از تغییرات نرخ بهره و ارز و ریسک های مربوط به قیمت گذاری و قانون گذاری را نام برد. همچنین با توجه به سرمایه گذاری شرکت در پروژه ساختمانی ناجیکستان، علیرغم وجود ریسک هایی از قبیل فروش واحدهای پروژه، بازیافت بهای تمام شده آن، وارد کردن ارز حاصل از فروش واحدهای مذکور به داخل کشور و ... راه کارهای مناسبی از سوی مدیریت برای پوشش ریسک های مذکور در نظر گرفته شده است.

۳۹-۴- مدیریت ریسک اعتباری

با توجه به مطالبات مشروح در یادداشت ۳-۳۸، ریسک اعتباری با اهمیتی متوجه شرکت نمی باشد.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵-۳۹- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی، از طریق نظارت های 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. عمده بدهی شرکت به سهامدار عمده (صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز) می باشد و با توجه به روابط فی مابین دو شرکت ریسک با اهمیتی متوجه شرکت نمی باشد.

۴۰- وضعیت ارزی

گروه:

سامانی	لیر	دلار	یورو	موجودی نقد
۴	۱۶۶	۱۳,۸۷۰	۶,۲۱۸	خالص معادل ارزی در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۴	۱۶۶	۱۳,۸۷۰	۶,۲۱۸	معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ (میلیون ریال)
۱	۳	۹,۱۵۶	۴,۶۸۴	خالص معادل ارزی در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱	۳	(۱۲۵,۶۶۹)	۶,۲۱۸	معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ (میلیون ریال)
۱	۲	(۸۹,۵۲۷)	۴,۱۰۸	

شرکت:

موجودی نقد

سامانی	لیر	دلار	یورو	خالص معادل ارزی در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۴	۱۶۶	۱۰,۸۵۶	۲,۴۰۰	معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ (میلیون ریال)
۴	۱۶۶	۱۰,۸۵۶	۲,۴۰۰	خالص معادل ارزی در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱	۳	۷,۶۷۱	۱,۸۵۲	معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ (میلیون ریال)
۴	۱۶۶	(۱۲۸,۵۸۳)	۲,۴۰۰	
۱	۲	(۸۶,۸۶۲)	۱,۱۳۶	



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴۱ - معاملات با اشخاص وابسته

۴۱-۱ - معاملات انجام شده گروه با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	ارائه خدمات	تسویه بدهی / (تامین وجه)	هزینه تامین مالی	سود سهام مصوب	تامین مالی
شرکتهای اصلی و نهایی	صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز	۲۶۵,۳۲۸	-	۴,۳۲۴	(۱۲,۸۰۹,۴۰۰)	۲,۰۲۲,۴۰۹
	جمع	۲۶۵,۳۲۸	-	۴,۳۲۴	(۱۲,۸۰۹,۴۰۰)	۲,۰۲۲,۴۰۹
شرکتهای وابسته	پیمانکاری بین المللی عمومی ایران	-	-	-	-	-
	سازنده توربو کمپرسور	-	-	-	۷۶,۶۱۰	-
	سیمان عمران انارک	-	۵۰۰,۰۰۰	-	۳,۲۶۸,۳۶۸	-
	جمع	-	۵۰۰,۰۰۰	-	۳,۳۴۴,۹۷۸	-
	جمع کل	۲۶۵,۳۲۸	۵۰۰,۰۰۰	۴,۳۲۴	(۹,۴۶۴,۴۲۲)	۲,۰۲۲,۴۰۹

۴۱-۲ - مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته گروه به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری	سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	سود سهام پرداختنی	تسهیلات دریافتنی	۱۴۰۳		۱۴۰۲	
							طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت های اصلی و نهایی	صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز	-	۱۸۶,۵۱۲	(۲۶۱,۰۹۴)	(۳,۱۱۷,۲۵۹)	(۴۸,۵۶۱)	-	(۳,۲۴۰,۴۰۲)	-	(۸۸,۴۲۰)
	جمع	-	۱۸۶,۵۱۲	(۲۶۱,۰۹۴)	(۳,۱۱۷,۲۵۹)	(۴۸,۵۶۱)	-	(۳,۲۴۰,۴۰۲)	-	(۸۸,۴۲۰)
شرکتهای وابسته	سرمایه گذاری نوین کارکنان آینده ساز کیش	-	۱۰۰,۷۵۷	-	-	-	۱۰۰,۷۵۷	-	۱۰۰,۷۵۷	-
	آمد انرژی دژ	۱۶۵,۶۵۳	-	-	-	-	۱۶۵,۶۵۳	-	۱۶۵,۶۵۳	-
	شرکت فناوری های پتئی بهده آفتاب	-	۶,۷۶۲	-	-	-	۶,۷۶۲	-	۶,۰۰۰	-
	پیمانکاری بین المللی عمومی ایران	-	-	-	-	-	-	-	۴۶۱,۷۳۴	-
	سازنده توربو کمپرسور	۸۰,۷۶۶	-	-	-	-	۸۰,۷۶۶	-	۴,۱۵۵	-
	یونو بتن	-	۲۸,۳۹۳	-	-	-	۲۸,۳۹۳	-	۱۶,۱۲۱	-
	سیمان عمران انارک	-	-	(۴۷۲,۰۰۰)	-	-	-	(۴۷۲,۰۰۰)	۲,۰۶۵,۴۶۹	-
	جمع	۲۴۶,۴۱۹	۱۳۵,۹۱۲	(۴۷۲,۰۰۰)	-	-	(۸۹,۶۶۹)	-	۲,۸۱۹,۶۸۹	-
سایر اشخاص وابسته	چکاد آسایش آینده ساز	-	-	-	-	-	-	-	۲۸,۱۴۶	-
	شرکت بناگستران آینده ساز	-	-	-	-	-	-	-	۱,۲۹۱	-
	جمع	-	-	-	-	-	-	-	۲۹,۴۳۷	-
	جمع کل	۲۴۶,۴۱۹	۳۲۲,۴۲۴	(۷۳۳,۰۹۴)	(۳,۱۱۷,۲۵۹)	(۴۸,۵۶۱)	(۸۹,۶۶۹)	(۳,۲۴۰,۴۰۲)	۲,۸۴۹,۱۲۶	(۸۸,۴۲۰)



سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

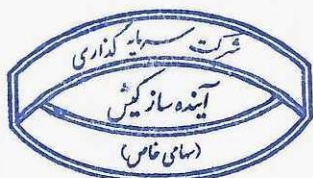
شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	سود سهام مصوب	فروش املاک	خرید املاک	خرید سهام	تامین مالی
شرکتهای اصلی و نهایی	صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز	سهام دار اصلی و عضو هیئت مدیره	P	(۱۲۸۰۹,۴۰۰)	-	-	-	۲,۰۲۲,۴۰۹
شرکت های فرعی	شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش	عضو هیئت مدیره	P	۹,۷۲۷,۵۷۱	۹,۴۸۹,۰۷۵	(۲,۸۲۵,۲۲۷)	-	۳۳۴,۰۱۹
	شرکت کیش بتون جنوب	عضو هیئت مدیره	P	۳۲۲,۷۵۰	-	-	-	-
	مجمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر	عضو هیئت مدیره	-	۲,۳۰۹,۹۹۶	-	-	-	(۸۰,۴۱۷)
	آینده گستر	عضو هیئت مدیره	-	۲۹۰,۹۳۷	-	-	-	۱۵۵,۴۷۷
	مهندسی مسکن و نواحی صنعتی آینده ساز	عضو هیئت مدیره	-	-	-	-	-	۱۲۷,۰۴۲
	پیچ و مهره های صنعتی ایران	عضو هیئت مدیره	-	-	-	-	-	۷,۵۰۷
	ترنج	عضو هیئت مدیره	-	-	-	-	-	۶۹۵
	کپهان کیش	عضو هیئت مدیره	-	۴,۶۳۴,۲۸۱	-	-	-	۴,۵۲۲
	توسعه سلامت نگر آینده ساز	عضو هیئت مدیره	-	-	-	-	-	-
	سبک سازه پارس	عضو هیئت مدیره	-	-	-	-	-	۲,۱۹۸
	جمع			۱۷,۳۰۵,۶۳۵	۹,۴۸۹,۰۷۵	(۲,۸۲۵,۲۲۷)	(۸۰,۴۱۷)	۶۴۱,۴۷۵
شرکت های وابسته	سیمان عمران اتارک	عضو هیئت مدیره		۳,۴۶۸,۴۶۸	-	-	-	-
	بین المللی پیمانکاری عمومی ایران	عضو هیئت مدیره		۲۰,۹۵۲	-	-	-	-
	سازنده توربو کمپرسور	عضو هیئت مدیره		۷۶,۶۱۰	-	-	-	-
	جمع			۳,۴۶۵,۹۳۰	-	-	-	-
جمع کل				۷,۸۶۲,۱۶۵	۹,۴۸۹,۰۷۵	(۲,۸۲۵,۲۲۷)	(۸۰,۴۱۷)	۲,۶۶۳,۸۸۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۴-۴۱ - مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری	سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری	سود سهام پرداختنی	۱۴۰۲		۱۴۰۲	
						خالص		خالص	
						طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت های اصلی و نهایی	صندوق حمایت و بازنشستگی آینده ساز	-	۱۳۰,۷۳۴	-	(۳,۱۰۰,۵۶۱)	-	(۲,۹۶۹,۸۲۷)	۷۵,۸۸۵	-
شرکت های فرعی	شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش	۹,۷۲۷,۵۷۱	۱۳,۵۹۴,۶۱۴	-	-	۲۳,۳۲۲,۱۸۵	-	۷,۹۰۵,۹۹۹	-
	شرکت کیش بتون جنوب	۳۲۲,۷۵۰	-	(۲,۳۳۲)	-	۳۳,۴۱۸	-	۲۳۶,۷۴۸	-
	مجتمع سیاحتی تفریحی امیرکبیر	۲,۳۰۹,۹۹۶	-	(۸۲,۶۸۴)	-	۱,۴۶۷,۳۱۲	-	۹۱۰,۸۹۰	-
	شرکت آینده گستر	۲۹۰,۹۳۶	۱,۱۱۸,۶۵۹	-	-	۱,۴۰۹,۵۹۵	-	۱,۵۵۲,۲۷۵	-
	مهندسی مسکن و نواحی صنعتی	-	۴۱۰,۰۹۶	-	-	۴۱۰,۰۹۶	-	۸۱۶	-
	پیچ و مهره های صنعتی ایران	-	۷,۵۱۸	-	-	۷,۵۱۸	-	۱۱	-
	تینچ	-	۱,۲۵۷	-	-	۱,۲۵۷	-	۵۶۲	-
	کپهان کیش	۴,۶۳۴,۳۸۱	-	(۱,۳۲۰,۶۱۳)	-	۳,۳۱۳,۷۶۸	-	۳,۲۴۶,۹۷۸	-
	شرکت سلامت نگر آینده ساز	-	-	(۲۵,۹۸۷)	-	-	-	(۲۵,۹۸۷)	۸۰
	شرکت سبک سازه پارس	-	۹,۸۹۴	-	-	۹,۸۹۴	-	-	۷,۶۹۶
	جمع	۱۷,۳۰۵,۶۳۴	۱۴,۷۷۳,۰۲۸	(۲,۱۹۱,۶۱۶)	-	۲۹,۹۱۳,۰۴۳	(۲۵,۹۸۷)	۱۳,۸۶۲,۱۵۵	(۹,۹۶۰)
شرکت های وابسته	شرکت سیمان عمران انارک	۳,۲۶۸,۱۶۸	-	-	-	۳,۲۶۸,۱۶۸	-	۱,۲۲۶,۹۹۱	-
	شرکت بین المللی پیمانکاری عمومی ایران	۲۰,۹۵۲	-	-	-	۲۰,۹۵۲	-	۲۵۰,۴۰۰	-
	شرکت سرمایه گذاری نوین کارکنان آینده ساز کیش	-	۱۰۰,۷۵۷	-	-	۱۰۰,۷۵۷	-	۱۰۰,۷۵۷	-
	سازنده توربو کمپرسور	۸۰,۷۶۵	-	-	-	۸۰,۷۶۵	-	۴,۱۵۵	-
	آمد انرژی دژ	۱۶۵,۶۵۳	-	-	-	۱۶۵,۶۵۳	-	۱۶۵,۶۵۳	-
	جمع	۳,۵۳۵,۷۲۸	۱۰۰,۷۵۷	-	-	۳,۴۳۶,۴۹۵	-	۱,۵۹۲,۲۹۶	-
	جمع کل	۲۰,۸۴۱,۳۷۲	۱۵,۰۰۴,۵۲۹	(۲,۱۹۱,۶۱۶)	(۳,۱۰۰,۵۶۱)	۳۳,۵۴۹,۵۲۸	(۲,۹۶۵,۸۱۴)	۱۵,۵۳۰,۳۲۷	(۹,۹۶۰)

۴-۱-۳- هیچ‌گونه هزینه یا کاهش ارزشی در رابطه با مطالبات از اشخاص وابسته شناسایی نشده است.



شرکت سرمایه گذاری آینده ساز کیش (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴۲- تعهدات و بدهیهای احتمالی

۴۲-۱- بدهی احتمالی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲	۱۴۰۳	
۲۱۴,۱۹۷	-	تضامین شرکت پیچ ومهره نزد تامین کنندگان و سایر اشخاص بابت قراردادهای فیما بین
۲۵۶,۶۷۵	-	تضامین بدهی و قراردادهای شرکت پیمانکاری عمومی ایران توسط شرکت آینده گستر
-	۳,۰۰۱,۴۱۰	شرکت سرمایه گذاری توسعه کیش (بابت ضمانت اقساط زمین TS۶۸) - کرانه
-	۲,۲۵۰,۰۰۰	بانک رفاه (بابت ضمانت تسهیلات) - کرانه
-	۵۵۰,۰۰۰	بانک پارسیان (بابت ضمانت تسهیلات خرید دین) - کرانه
-	۵۰۰,۰۰۰	شرکت آینده ساز کیش (بابت علی الحساب دریافتی) - کرانه
-	۴۱۴,۰۲۱	سازمان تامین اجتماعی (بابت تقسیط بیمه مجوز زمین TS۶۸) - کرانه
-	۱,۳۲۵,۶۰۹	تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ قانون تجارت - کیش بتون جنوب
-	۳۱۸,۵۶۷	سایر چک های تضمین صادره
۴۷۰,۸۷۲	۸,۳۵۹,۶۰۷	

۴۲-۲- سایر بدهیهای احتمالی:

۴۲-۲-۱- تعداد ۱۹ فقره پرونده حقوقی شرکت بازرگانی و ساختمانی آینده ساز کرانه کیش در سال ۱۴۰۳ در حال رسیدگی بوده که تعداد ۱۲ پرونده مختومه گردیده و ۷ پرونده در جریان می باشد. همچنین باتوجه به اقدام غیرقانونی و فاقد سمت مدیران عامل اسبق شرکت یاد شده در واگذاری مشاعات کرانه یک به هیات مدیره مجتمع ساحلی کرانه طی صورتجلسه ای عادی و خود نوشته در سال ۱۴۰۲ و با توجه به اینکه صورتجلسه تنظیم شده بر خلاف مقررات و ضوابط قانونی حاکم بر شرکت می باشد و واگذاری انجام شده در خصوص مشاعات به جهت مغایرت اساسی با مقررات اساسنامه، آیین نامه معاملات و عدم رعایت غبطه سهامداران فاقد وجاهت قانونی است، لذا پیگیری حقوقی و قانونی موضوع در حال انجام است.

۴۳- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهایی که بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ صورت های مالی اتفاق افتاده باشد که مستلزم افشاء یا تعدیل صورت های مالی باشد، وجود ندارد.

۴۴- سود سهام پیشنهادی

۴۴-۱- پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، مبلغ ۱۸,۰۰۰ میلیارد ریال (مبلغ ۱۶۲۲ ریال برای هر سهم) است.

