



سازمان حسابرسی

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به انضمام

صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۸

گزارش حسابرس
مستقل و بازرس قانونی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
به انضمام صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

سازمان حسابرسی

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی صورت‌های مالی	(۱) الی (۵) ۱ الی ۳۹

سازمان حسابرسی



گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱ - صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) شامل ترازنامه به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۰ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

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

مسئولیت حسابرسی و بازرسی قانونی

۳ - مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده بر اساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این سازمان الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرهای، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این سازمان مسئولیت دارد به عنوان بازرس قانونی، 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.

اظهارنظر

۴ - به نظر این سازمان، صورت‌های مالی یادشده در بالا، وضعیت مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تاکید بر مطلب خاص

۵ - با توجه به یادداشت توضیحی ۱-۳-۵ صورت‌های مالی، موجودی املاک (در جریان ساخت و واحدهای ساختمانی) از پوشش بیمه‌ای برخوردار نمی‌باشد. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۶ - مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیئت مدیره شرکت است. "سایر اطلاعات" شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این سازمان نسبت به صورت‌های مالی، در برگیرنده اظهارنظر نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی‌شود. در ارتباط با حسابرسی صورت‌های مالی، مسئولیت این سازمان مطالعه "سایر اطلاعات" به منظور شناسایی مغایرت‌های با اهمیت آن با صورت‌های مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف‌های با اهمیت است. در صورتیکه این سازمان به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. در این خصوص، نکته قابل گزارشی وجود ندارد.

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۷ - موارد قابل ذکر در خصوص الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت به شرح زیر می باشد:

۷-۱ - عدم رعایت مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهامداران ظرف مدت ۸ ماه پس از تصویب مجمع عمومی بطور کامل (یادداشت توضیحی ۱۳ صورت های مالی).

۷-۲ - در رعایت مفاد ماده ۱۴۲ اصلاحیه قانون تجارت، اقدام مؤثری برای انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۵ در ارتباط با بند ۷-۱ این گزارش صورت نگرفته است.

۸ - حسابهای دریافتنی تجاری شامل مبلغ ۱۳/۵ میلیارد ریال اسناد دریافتنی راكد و نقل از سنوات قبل می باشد که به دلیل عدم انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران، تاکنون وصول نشده است.

۹ - معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۲۹-۱ صورت های مالی، بعنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی گیری رعایت شده است. مضافاً نظر این سازمان (به استثنای فروش تعداد ۱۰۰۰ سهم شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن به ارزش دفتری به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن که براساس روابط خاص فی مابین شرکت های گروه صورت پذیرفته)، به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مذکور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۰ - گزارش هیئت مدیره، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) که به منظور تقدیم به مجمع عمومی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۱- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس اوراق بهادار به شرح زیر رعایت نشده است:

۱۱-۱ - مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در فرابورس در خصوص پرداخت سود سهام ظرف مهلت قانونی (ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت- یادداشت ۱۳ صورت های مالی).

۱۱-۲ - مفاد مواد ۴ (تبصره ۵)، ۶ و ۱۵ دستورالعمل حاکمیت شرکتی در خصوص ترکیب اعضاء هیئت مدیره مبنی بر داشتن حداقل یک عضو غیرموظف دارای تحصیلات مالی و تجارب مرتبط، پرداخت به موقع سود سهامداران، تشکیل کمیته انتصابات و همچنین افشای اطلاعات مورد لزوم به شرح ماده ۴۲ دستورالعمل یاد شده بصورت یکپارچه در گزارش تفسیری و پایگاه اینترنتی شرکت به طور کامل. مضافاً مدارکی در خصوص رعایت مفاد مواد ۱۶ و ۱۹ دستورالعمل یاد شده مبنی بر استقرار و ارزیابی فرایند اثر بخشی هیئت مدیره، مدیرعامل، کمیته حسابرسی، سایر کمیته های تخصصی هیئت مدیره و مدیرعامل و تهیه و تصویب منشور هیئت مدیره طبق مفاد ماده مذکور به این سازمان ارائه نشده است.

۱۲- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آئین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

است. در این خصوص، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

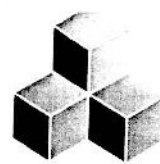
۳۰ آذر ۱۳۹۸

سازمان حسابرسی

حسین نجات بخش

حسن کاظمی

سازمان حسابرسی



شماره :

تاریخ :

پیوست :

**شرکت سرمایه گذاری
مسکن زاینده رود
(سهامی عام)**

شماره ثبت : ۲۷۴۹۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام،

به پیوست صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲	* ترازنامه
۳	* صورت سود و زیان
۳	گردش حساب سود انباشته
۴	* صورت جریان وجوه نقد
	* یادداشت های توضیحی:
۵	تاریخچه و فعالیت
۶-۹	اهم رویه های حسابداری
۱۰-۳۹	یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورت های مالی و سایر اطلاعات مالی
	صورت های مالی براساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۰ به تأیید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضا	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل
	رئیس هیات مدیره	حسن کاظم پور دهکردی (غیر موظف)	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
	نایب رئیس هیات مدیره	مهدی جعفرپیشه (غیر موظف)	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	محمد نور صالحی (غیر موظف)	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	مجید سفاری (موظف)	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	علی مدرس هاشمی (موظف)	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاننده رود (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

دارایی ها	یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال
دارایی های جاری				بدهی های جاری			
موجودی نقد	۳	۱۰,۴۲۴	۸,۲۱۵	پرداختی های تجاری و غیر تجاری	۱۱	۲۲۹,۷۰۴	۲۰۹,۶۸۰
دریافتی های تجاری و غیر تجاری	۴	۳۳۲,۵۳۴	۴۰۵,۱۰۸	مالیات پرداختنی	۱۲	۳,۰۹۰	۳,۲۳۶
موجودی املاک	۵	۶۵۶,۶۰۸	۶۶۵,۶۰۲	سود سهام پرداختنی	۱۳	۸۶,۴۱۲	۸۷,۳۴۳
پیش پرداخت ها	۶	۸۰,۸۳۱	۵۵,۹۷۸	تسهیلات مالی	۱۴	۱۹۰,۸۹۲	۲۶۱,۸۱۷
				پیش دریافت ها	۱۵	۵۱,۲۳۳	۱,۲۳۳
جمع دارایی های جاری		۱,۰۸۰,۳۹۷	۱,۱۳۴,۹۰۳	جمع بدهی های جاری		۵۶۱,۳۳۱	۵۶۳,۳۰۹
دارایی های غیر جاری				بدهی های غیر جاری			
دریافتی های بلند مدت	۴	۷۱,۸۸۸	۵۸,۲۱۱	تسهیلات مالی بلندمدت	۱۴	۳۸,۸۴۸	۱۰۹,۳۹۱
سرمایه گذاری های بلند مدت	۷	۱,۰۹۶	۱,۰۹۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۶	۱۱,۷۳۸	۸,۰۶۶
دارایی های نامشهود	۸	۵۰۳	۷۰۵				
دارایی های ثابت مشهود	۹	۳۴,۳۲۳	۳۷,۸۶۹				
سایر دارایی ها	۱۰	۱,۳۵۰	۴,۵۵۰	جمع بدهی های غیر جاری		۵۰,۵۸۶	۱۱۷,۴۵۷
جمع دارایی های غیر جاری		۱۰۹,۱۶۰	۱۰۲,۴۳۲	جمع بدهی ها		۶۱۱,۹۱۷	۶۸۰,۷۶۵
				حقوق صاحبان سهام			
				سرمایه	۱۷	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
				اندوخته قانونی	۱۸	۲۴,۵۲۳	۲۳,۴۶۹
				سود انباشته		۵۳,۱۱۷	۳۳,۱۰۰
				جمع حقوق صاحبان سهام		۵۷۷,۶۴۰	۵۵۶,۵۶۹
جمع دارایی ها		۱,۱۸۹,۵۵۷	۱,۲۳۷,۳۳۵	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام		۱,۱۸۹,۵۵۷	۱,۲۳۷,۳۳۵

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

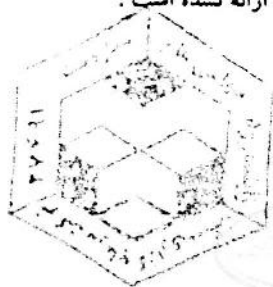
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
ریال	ریال	ریال	
۴۳۵,۷۹۳	۴۶۹,۵۸۸	۱۹	درآمد های عملیاتی
(۳۸۷,۳۶۰)	(۳۷۲,۰۵۶)	۲۰	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۴۸,۴۳۳	۹۷,۵۳۲		سود ناخالص
(۳۲,۷۱۶)		۲۱	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۲,۸۵۸)		۲۲	سایر اقلام عملیاتی
(۳۵,۵۷۴)	(۳۹,۴۴۶)		
۱۲,۸۵۹	۵۸,۰۸۶		سود عملیاتی
(۴۱,۵۸۸)		۲۳	هزینه های مالی
۱,۲۰۷		۲۴	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۴۰,۳۸۱)	(۳۵,۵۲۵)		
(۲۷,۵۲۲)	۲۲,۵۶۱		سود (زیان) قبل از مالیات
-	(۱,۴۹۰)	۱۲	مالیات بر درآمد
(۲۷,۵۲۲)	۲۱,۰۷۱		سود (زیان) خالص
			سود (زیان) پایه هر سهم :
۲۶		۱۱۲	عملیاتی
(۸۱)		(۷۰)	غیر عملیاتی
(۵۵)	۴۲	۲۶	سود (زیان) پایه هر سهم - ریال

گردش حساب سود انباشته

(۲۷,۵۲۲)	۲۱,۰۷۱		سود (زیان) خالص
۷۸,۶۲۲		۳۳,۱۰۰	سود انباشته ابتدای سال
(۱۸,۰۰۰)		-	سود سهام مصوب
۶۰,۶۲۲	۳۳,۱۰۰		
۳۳,۱۰۰	۵۴,۱۷۱		سود قابل تخصیص
-	(۱,۰۵۴)		اندوخته قانونی
	(۱,۰۵۴)		
۳۳,۱۰۰	۵۳,۱۱۷		سود انباشته در پایان سال

از آنجایی که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است ، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است .

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



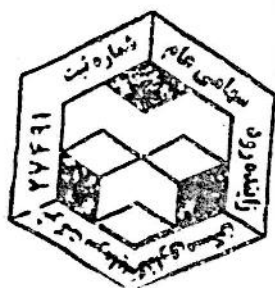
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
فعالیت های عملیاتی :		
۸۷,۰۶۴	۱۶۳,۳۵۱	۲۵
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی		
بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی :		
۵۶۶	۱,۰۱۶	سود دریافتی بابت سپرده بانکی
(۲,۳۳۰)	(۹۳۱)	سود سهام پرداختی
(۲۷,۲۳۱)	(۹۴,۳۶۹)	سود پرداختی بابت تسهیلات
(۲۸,۹۹۵)	(۹۴,۲۸۴)	جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی
مالیات بر درآمد :		
(۳,۰۷۴)	(۱,۶۳۶)	مالیات بر درآمد پرداختی
فعالیت های سرمایه گذاری :		
(۲۹۴)	(۴۲۹)	وجوه پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود
(۱۱۲)	(۱۲۳)	وجوه پرداختی بابت خرید دارایی های نامشهود
۹۷	۴۸	وجوه دریافتی بابت فروش دارایی های ثابت مشهود
(۳۰۹)	(۵۰۴)	جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
۵۴,۶۸۶	۶۶,۹۲۷	جریان خالص ورود وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
فعالیت های تامین مالی :		
۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۹۰۴	دریافت تسهیلات
(۸۷,۸۱۹)	(۲۵۵,۶۲۱)	باز پرداخت اصل تسهیلات
(۱۱,۸۶۸)	۴۰,۰۰۰	خالص وجوه دریافتی (پرداختی) از / به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
(۲۹,۶۸۷)	(۶۴,۷۱۷)	جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های تامین مالی
۴,۹۹۹	۲,۲۱۰	خالص افزایش در وجه نقد
۳,۲۱۶	۸,۲۱۵	مانده وجه نقد در ابتدای سال
۸,۲۱۵	۱۰,۴۲۵	مانده وجه نقد در پایان سال

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



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود در تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۲۷۴۹۱ مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ در اداره ثبت شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و شناسه ملی شرکت به شماره ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ می‌باشد. در تاریخ ۹۲/۱۲/۲۵ بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ایران پذیرفته شده و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۰ سهام شرکت در فرابورس عرضه شده است. در حال حاضر شرکت جزء شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی تجاری گروه شرکت گروه مالی بانک مسکن می‌باشد. مرکز اصلی شرکت اصفهان، خیابان استانداری، روبروی بیمارستان حضرت علی اصغر، کوچه شهید عمرانی می‌باشد.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه، به شرح زیر می‌باشد:

تهیه زمین و اموال غیرمنقول (عرصه و اعیان) اعم از خرید یا اجاره یا تملک از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی، مطالعه، طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره، نظارت، اجراء و انجام کارها و پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی، جذب سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تأسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی، هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر امور مرتبط با موضوع و اهداف شرکت می‌باشد. فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.

۱-۳- تعداد کارکنان

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

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
نفر	نفر
۵۵	۵۲
۵۵	۵۲

کارکنان قراردادی



۱-۳-۱ طی سال مالی تعداد ۱۳ نفر استخدام و با ۱۶ نفر قطع همکاری شده است.

۲- اهمیت رویه‌های حسابداری

۲-۱- مبنای تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲-۲- موجودی املاک

۲-۲-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۲-۲-۱-۱- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت‌های ساخت قابل

انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت‌هایی تخصیص داد.

۲-۲-۱-۲- مخارج فعالیت‌های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم

فعالیت‌های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت املاک است.

۲-۲-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک براساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه‌ها یا

واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.

۲-۲-۱-۴- سایر مخارج مشترک حسب مورد براساس، روش مخارج انجام شده پروژه‌های طی سال، به پروژه

هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می‌رود منتفع شوند، به هریک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی

تخصیص می‌یابد:

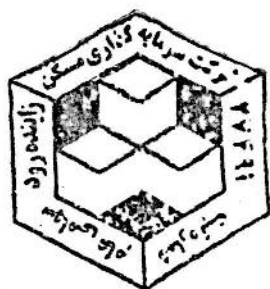
۲-۲-۱-۵- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به

« اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » اندازه‌گیری می‌شود.

۲-۲-۲- 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 می‌شود.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲-۲-۳- سایر موجودی‌ها

سایر موجودی‌ها به شرح زیر به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" هر یک از اقلام مشابه ارزیابی می‌شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه‌التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود. بهای تمام شده موجودیها با بکارگیری روش‌های زیر تعیین می‌شود:

شرح	روش مورد استفاده
موجودی مصالح ساختمانی	میانگین موزون
موجودی مصالح تاسیساتی	میانگین موزون
موجودی مصالح برقی	میانگین موزون
موجودی آهن آلات	میانگین موزون
موجودی ابزارآلات	میانگین موزون
موجودی ملزومات مصرفی و قطعات یدکی	میانگین موزون

۲-۳- سرمایه‌گذاری‌ها

۲-۳-۱- سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری می‌شود.

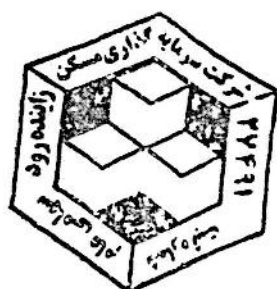
۲-۳-۲- درآمد حاصل از سرمایه‌گذاریهای بلند مدت در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ ترازنامه) شناسایی می‌شود.

۲-۴- دارایی‌های نامشهود

۲-۴-۱- دارایی‌های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود.

۲-۴-۲- استهلاك دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
نرم افزارهای رایانه‌ای	۳ ساله	مستقیم



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲-۵- دارایی های ثابت مشهود

۲-۵-۱- داراییهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۲-۵-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با توجه به مقررات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحی مورخ ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

دارائی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمانها	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۱۰ و ۶ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاث و منصوبات	۱۰ و ۳،۵،۶ ساله	خط مستقیم

۲-۵-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده، معادل ۳۰٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقیمانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارائی در این جدول اضافه خواهد شد.

۲-۶- ذخیره مزایای پایان خدمت

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



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲-۷- درآمد عملیاتی

۲-۷-۱- درآمد حاصل از واگذاری واحدها :

۲-۷-۱-۱- 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) براساس روش درصد پیشرفت فیزیکی تعیین شده توسط واحد فنی شرکت شناسایی

می شود.

۲-۷-۱-۲- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور

می شود .

۲-۷-۱-۳- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ

معامله فروش ، بی درنگ برگشت می شود .

۲-۷-۲- نحوه افشای رویه های حسابداری مربوط به پیمان های بلند مدت

۲-۷-۲-۱- رویه شناسایی درآمد پیمان طی سال

درآمد پیمان ، بیانگر ارزش کار انجام شده طی سال می باشد که با توجه به میزان تکمیل پیمان طبق روش مندرج در

بند زیر محاسبه گردیده و در نتیجه دربرگیرنده مبالغ صورت وضعیت نشده نیز می باشد . جهت کلیه زیان های

قابل پیش بینی تا تکمیل هر پیمان ذخیره لازم محاسبه و در حسابها منظور می شود .

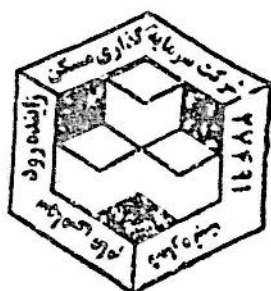
۲-۷-۲-۲- روش تعیین میزان تکمیل پیمان

میزان تکمیل پیمان بر اساس روش درصد پیشرفت فیزیکی تعیین شده توسط واحد فنی شرکت تعیین می گردد .

۲-۸- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به

تحصیل «دارایی های واجد شرایط» است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

۳- موجودی نقد

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۳-۱	۱۰,۴۲۴	۸,۲۱۵
	۱۰,۴۲۴	۸,۲۱۵

موجودی نزد بانکها

۳-۱- موجودی نزد بانک ها به مبلغ ۱۰,۴۲۴ میلیون ریال نزد شعب مختلف بانک های مسکن ، ملی ، ملت ، سرمایه ، صادرات، سپه و سینا میباشد. لازم به ذکر است سود حاصل از حسابهای پشتیبان به مبلغ ۱۰۱۶ میلیون ریال دریافت و در سرفصل سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی (یادداشت ۲۴) منظور گردیده است .

۴- دریافتنی های تجاری و غیر تجاری

۴-۱- دریافتنی های کوتاه مدت :

تجاری :

اسناد دریافتنی - سایر اشخاص

اسناد دریافتنی - شرکت های گروه- شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۴-۱-۱	۳۰۹,۴۴۴	۳۱۹,۱۲۱
	-	۴,۳۳۱
	۳۰۹,۴۴۴	۳۲۳,۴۵۲

حسابهای دریافتنی :

اشخاص وابسته:

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)

شرکت پارس مسکن سامان

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

۳۷۷	۳۷۷
۸,۷۷۳	۷۰
۱۱۱	-
۲	۲
۹,۲۶۳	۴۴۹

سایر اشخاص :

خریداران واحد های واگذار شده

شهرداری اصفهان- پروژه پارکینگ فرشادی

سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان- پیاده رو سازی چهارباغ

مبلغ بازیاقتنی پیمان ها

سپرده حسن انجام کار دریافتنی

آقای شهبازی پور- مشارکت زاینده رود

سایر (۴۸ قلم)

۴۳,۱۰۴	۲۳,۲۰۱	۴-۱-۲
۱۱,۹۴۵	۳۰,۶۹۴	۴-۱-۵
۷,۰۰۸	۸,۲۸۷	
۳۶,۷۶۳	.	۴-۱-۳
۲۱,۸۱۸	۲۸,۰۸۴	
۵,۰۸۸	۳,۴۳۴	
۶,۰۴۰	۸۷۶	
۱۳۱,۷۶۶	۱۰۴,۵۷۶	
۴۶۴,۴۸۱	۴۱۴,۴۶۹	

کسر میشود:

اسناد دریافتنی بلند مدت

پیش دریافت خریداران واحدها

(۵۸,۲۱۱)	(۷۱,۸۸۸)	۴-۲
(۱۷,۹۸۵)	(۲۷,۱۲۳)	۴-۱-۴
۳۸۸,۲۸۵	۳۱۵,۴۵۸	

غیر تجاری :

حسابهای دریافتنی :

اشخاص وابسته:

مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)

سایر اشخاص :

کارکنان (وام و مساعده)

سپرده بیمه دریافتنی

سایر سپرده ها (شرکت در مناقصه و سپرده ضمانتنامه بانکی)

سایر (۶ قلم)

۳۳۰	۳۳۰
۸۱۶	۲,۴۰۹
۸,۰۴۴	۱۰,۱۹۸
۴,۷۰۸	۲,۶۶۰
۲,۹۲۵	۱,۴۷۹
۱۶,۸۲۳	۱۷,۰۷۶
۴۰۵,۱۰۸	۳۳۲,۵۳۴



۴-۱-۱- مانده اسناد دریافتنی تجاری به مبلغ ۳۰۹,۴۴۴ میلیون ریال ، مربوط به ۷۹۲ فقره چک دریافتی از مشتریان می باشد که تا تاریخ تهیه این یادداشت ها مبلغ

۱۲,۹۱۸ میلیون ریال آن وصول گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

۴-۱-۲- مانده بدهی خریداران واحد های واگذار شده بر اساس پروژه ها به شرح زیر می باشد :

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
پروژه خواجه نظام الملک	۱۱,۴۷۰	۱۱,۴۵۸
پروژه نشاط	۱۱,۰۵۲	۱۱,۲۲۴
پروژه فرشته ۱	۳,۵۶۸	۷,۷۷۴
پروژه محتشم کاشانی	۱,۵۵۹	۱,۵۵۹
سایر	۹,۲۳۰	۱۵,۰۱۷
جمع	۳۶,۸۷۹	۴۷,۰۳۲
وارزیه های نامشخص خریداران	(۳,۶۷۸)	(۳,۹۲۸)
	۳۳,۲۰۱	۴۳,۱۰۴



۴-۱-۲-۱ مبلغ ۵,۷۴۵ و ۱۰,۲۹۳ میلیون ریال از مبالغ فوق ، به ترتیب از مطالبات پروژه های خواجه نظام الملک و نشاط مربوط به واگذاری ۲ واحد از پروژه خواجه نظام و ۲ واحد از پروژه نشاط به شرکت ماشین سازان پایدار قرن در قبال بهای ۱۰ دستگاه پله برقی پروژه چهارباغ بوده که در سال مالی بعد قابل نصب می باشد .

۴-۱-۳- مبلغ بازیافتی پیمان ها به شرح زیر است :

کل درآمد شناسایی شده	مبالغ دریافتی و بازیافتی	کل درآمد شناسایی شده	مبالغ دریافتی و بازیافتی	کل درآمد شناسایی شده	مبالغ دریافتی و بازیافتی
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
پروژه پیمانکاری خیابان و پارکینگ فرشادی	۱۵۴,۶۷۹	۱۵۴,۶۷۹	-	۱۵۴,۶۷۹	۱۵۴,۶۷۹
پروژه پیمان مدیریت سپهر وحید	۱۲۲,۸۹۸	۱۲۲,۸۹۸	-	۱۲۲,۸۹۸	۱۲۲,۸۹۸
پروژه پیمانکاری چهارباغ عباسی	۲۷,۸۹۹	۲۷,۸۹۹	-	۲۷,۸۹۹	۲۷,۸۹۹
	۳۰۵,۴۷۶	۳۰۵,۴۷۶	-	۳۰۵,۴۷۶	۳۰۵,۴۷۶

۴-۱-۴- در پایان سال مالی مبلغ ۲۷,۱۲۳ میلیون ریال مانده حساب پیش دریافت فروش واحد های دردست تکمیل پس از کسروثبت درآمد تحقق یافته (بر اساس یادداشت ۷-۲ "خلاصه اهم رویه های حسابداری") با اسناد دریافتی از خریداران واحد های واگذار شده تهاتر گردیده است (یادداشت ۱۵) .

۴-۱-۵- مبلغ ۳۰,۶۹۴ میلیون ریال بابت مطالبات شرکت در ارتباط با پروژه پارکینگ فرشادی شهرداری اصفهان می باشد . لازم به ذکر اینکه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ مبلغ ۳۹,۴۰۷ میلیون ریال جهت صورت وضعیت (شامل ۱۲,۳۹۵ میلیون ریال صورت وضعیت قطعی و مبلغ ۲۷,۰۱۲ میلیون ریال تعدیل صورت وضعیت) به شهرداری ارائه و تائید گردیده است . همچنین مانده پایان سال در سال مالی بعد بابت اخذ پروانه از منطقه ۱ با پروژه باغ جنت تهاتر گردیده است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۴-۲- دریافتنی های بلند مدت :

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۴	۷۱,۸۸۸	۵۸,۲۱۱

تجاری :

اسناد دریافتنی خریداران واحد ها

۵- موجودی املاک

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	بهای تمام شده	خالص
	میلیون ریال	میلیون ریال
۵-۱	۶۳۱,۸۳۱	۶۰۰,۱۳۶
۵-۲	۱۹,۳۰۹	۵۹,۴۳۸
۵-۳	۵,۴۶۸	۶,۰۲۸
	۶۵۶,۶۰۸	۶۶۵,۶۰۲

املاک در جریان ساخت

واحدهای ساختمانی آماده فروش

سایر موجودی ها



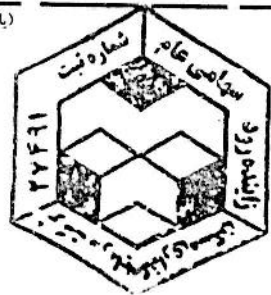
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاننده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۵-۱ - گردش املای در جریان ساخت

۱۳۹۷/۰۶/۳۱						۱۳۹۸/۰۶/۳۱											
مانده	مسکونی حمت آباد	مسکونی فرشته ۲	مسکونی بهارآبادی	نیماری اداری چهارباغ	مسکونی بلاران جنوب	مانده	مسکونی گل ترگس	مسکونی باغ جنت	مسکونی حمت آباد	مسکونی فرشته ۲	مسکونی بهارآبادی	نیماری اداری چهارباغ	مسکونی بلاران جنوب	مانده	مسکونی گل ترگس	مسکونی باغ جنت	مسکونی حمت آباد
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۶۰۳,۴۲۹	-	۳۴,۲۵۸	۱۴۱,۱۳۸	۴۲۴,۲۶۰	۳,۷۷۳	۶۰۳,۴۲۹	-	-	-	۳۴,۲۵۸	۱۴۱,۱۳۸	۴۲۴,۲۶۰	۳,۷۷۳				
۶۰۹,۴۰۱	-	۸,۶۶۶	۶۸,۹۲۸	۲۶۸,۲۵۲	۶۳,۳۲۵	۶۲۹,۲۱۰	-	-	۱۵	۲۶,۰۷۲	۱۰۴,۵۵۲	۴۰۷,۱۰۱	۹۱,۴۶۶				
۵۲,۴۶۶	-	۱,۱۰۴	۱۰,۹۳۰	۳۲,۰۲۰	۸,۴۱۲	۷۳,۶۴۴	-	-	۲	۲,۶۶۳	۱۴,۱۲۱	۲۵,۹۲۵	۱۰,۹۳۳				
۱,۰۶۵,۲۹۶	-	۴۴,۰۲۸	۲۲۱,۰۱۶	۷۲۴,۷۳۲	۷۵,۵۲۰	۱,۳۰۶,۲۸۳	-	-	۱۷	۶۲,۹۹۵	۲۵۹,۸۱۳	۸۷۷,۲۸۶	۱۰۶,۱۷۲				
افزایش طی سال :																	
-	-	-	-	-	-	۲۸۶,۲۵۸	-	۲۸۶,۲۵۸	-	-	-	-	-				
۲۱۹,۸۰۹	۱۵	۱۷,۴۰۸	۳۵,۶۰۶	۱۳۸,۶۲۹	۲۸,۱۳۱	۲۷۷,۶۳۴	۴۴۶	۴۷,۲۰۴	-	۲۰,۲۵۰	۷۵,۵۵۵	۶۲,۳۷۰	۷۱,۶۰۹				
۲۱,۱۷۸	۲	۱,۵۵۹	۳,۱۹۱	۱۳,۹۰۵	۲,۵۲۱	۲۰,۶۵۷	۵۳	۷۲۸	-	۲,۴۶۵	-	۱۲,۰۱۵	۵,۳۷۶				
۲۴۰,۹۸۷	۱۷	۱۸,۹۶۷	۳۸,۷۹۷	۱۵۲,۵۵۴	۳۰,۶۵۲	۵۸۴,۵۲۹	۴۹۹	۳۳۴,۲۱۰	-	۲۲,۹۱۵	۷۵,۵۵۵	۷۴,۳۸۵	۷۶,۹۸۵				
۱,۳۰۶,۲۸۳	۱۷	۶۲,۹۹۵	۲۵۹,۸۱۳	۸۷۷,۲۸۶	۱۰۶,۱۷۲	۱,۸۹۰,۸۳۲	۴۹۹	۳۳۴,۲۱۰	۱۷	۸۵,۹۱۰	۲۳۵,۳۶۸	۹۵۱,۶۷۱	۱۸۳,۱۵۷				
مخارج شناسائی شده به عنوان هزینه :																	
سال های قبل :																	
(۲۰,۴۷۶)	-	-	(۲۰,۴۷۶)	-	-	(۴۰,۱۶۵)	-	-	-	-	(۴۰,۱۶۵)	-	-				
(۳۲,۱۴۵)	-	-	(۳۲,۱۴۵)	-	-	(۹۶,۶۹۴)	-	-	-	-	(۹۶,۶۹۴)	-	-				
(۵,۱۱۸)	-	-	(۵,۱۱۸)	-	-	(۱۳,۰۶۲)	-	-	-	-	(۱۳,۰۶۲)	-	-				
(۵۷,۷۳۹)	-	-	(۵۷,۷۳۹)	-	-	(۱۴۹,۹۲۱)	-	-	-	-	(۱۴۹,۹۲۱)	-	-				
سال جاری :																	
(۱۹,۶۸۹)	-	-	(۱۹,۶۸۹)	-	-	(۶,۹۲۷)	-	-	-	-	(۳,۲۴۳)	-	(۳,۶۸۴)				
(۶۴,۵۲۹)	-	-	(۶۴,۵۲۹)	-	-	(۲۴۲,۶۶۱)	-	-	(۱۵)	-	(۸۳,۴۱۳)	-	(۱۵۹,۱۳۳)				
(۷,۹۴۴)	-	-	(۷,۹۴۴)	-	-	(۱۶,۹۸۸)	-	-	(۲)	-	(۱,۰۶۱)	-	(۱۵,۹۲۵)				
(۹۲,۱۸۲)	-	-	(۹۲,۱۸۲)	-	-	(۲۶۶,۵۹۶)	-	-	(۱۷)	-	(۸۷,۳۷۷)	-	(۱۷۸,۸۴۲)				
(۱۴۹,۹۲۱)	-	-	(۱۴۹,۹۲۱)	-	-	(۴۱۶,۵۱۷)	-	-	(۱۷)	-	(۳۳۷,۶۵۸)	-	(۱۷۸,۸۴۲)				
(۵۵۶,۲۴۶)	-	(۳۴,۲۵۶)	(۹۷,۷۱۰)	(۴۲۴,۲۶۰)	-	(۸۲۲,۴۸۴)	۰	(۲۸۶,۲۵۸)	۰	(۳۴,۲۵۶)	(۹۷,۷۱۰)	(۴۲۴,۲۶۰)	۰				
۶۰۰,۱۳۶	۱۷	۲۸,۷۳۹	۱۲,۱۸۲	۲۵۳,۰۲۶	۱۰۶,۱۷۲	۶۳۱,۸۳۱	۴۹۹	۴۷,۹۵۲	۰	۵۱,۶۵۲	۰	۵۲۷,۴۱۱	۴,۳۱۵				
(یادداشت ۵)						(یادداشت ۵)											



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاننده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

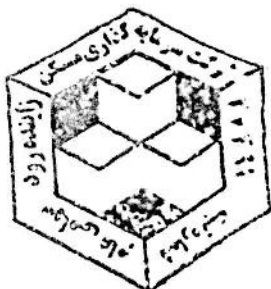
۱-۱. اقلام تشکیل دهنده مخارج ساخت طی سال

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱						۱۳۹۷/۰۶/۳۱					
	مسکونی باران جنوبی	تجاری اداری چهارباغ	مسکونی بهار آزادی	مسکونی فرشته ۲	مسکونی همت آباد	مانده	مسکونی باران جنوبی	تجاری اداری چهارباغ	مسکونی بهار آزادی	مسکونی فرشته ۲	مسکونی همت آباد	مانده
مطالعات و طراحی	-	-	-	-	-	۰	۰	-	-	-	-	۰
تجهیز و برچیدن کارگاه	-	-	-	-	-	۰	۰	-	-	-	-	۰
مصالح مصرفی	۷,۶۸۹	۴,۲۴۱	۵,۹۱۲	۶,۰۶۵	۱۶۶	۲۴,۰۷۳	۱۱	۴۵,۱۳۳	۱,۹۴۹	۲۳۰	-	۲۷,۵۲۳
فونداسیون	-	-	-	-	-	۵۸۷	-	-	-	۱۰,۵۵۵	-	۱۰,۵۵۵
سقف سازی	-	۱۵,۸۳۶	۰	۳,۲۹۰	-	۱۹,۱۲۶	-	۶۱,۳۶۹	۱۰,۳۰۰	-	-	۸۳,۵۶۰
اسکلت	۷۶	-	۱۰,۲۷۶	۷۶۱	-	۱۱,۱۱۳	۰	۳,۴۷۱	-	-	-	۳,۴۷۱
نازک کاری	۵۶,۰۴۸	۳۰,۴۶۹	۴۸,۰۹۲	-	-	۱۳۴,۶۰۹	۱۱,۳۱۳	۰	۱۶,۰۳۴	-	-	۲۷,۳۲۷
تأسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی	-	۳,۲۳۲	-	۵,۷۳۴	-	۹,۰۶۶	۰	-	۶۳۷	-	-	۶۳۷
اجاره ماشین آلات	-	۱۷	-	-	-	۱۷	۵	۲۰۰	-	-	-	۲۰۵
پروانه و عوارض ساخت	-	-	-	-	-	۴۱,۰۰۱	۷۰۵	۲۰,۰۸۰	-	۰	-	۲۰,۷۸۵
سربار دفتر مرکزی	۳,۰۰۲	۶,۷۰۸	-	۱,۳۷۶	۳۰	۱۱,۵۱۳	۱,۰۰۴	۵,۵۳۹	۱,۲۷۱	۶۲۲	۱	۸,۴۳۷
سایر	۴,۷۹۴	۱,۷۶۷	۶,۷۰۴	۲,۶۳۶	۷۰	۱۶,۸۵۰	۳,۲۰۲	۷۰۸	۴,۶۹۱	۴,۱۸۹	۶	۱۲,۷۹۶
	۷۱,۶۰۹	۶۲,۳۷۰	۷۵,۵۵۷	۲۰,۴۴۹	۴۴۶	۲۷۷,۶۳۵	۲۸,۱۳۱	۱۳۸,۶۴۹	۳۵,۶۰۶	۱۷,۴۰۸	۱۵	۲۱۹,۸۰۹

(یادداشت ۵-۱)

۱-۲. سایر اطلاعات مربوط به پروژه

۱۳۹۸/۰۶/۳۱						۱۳۹۷/۰۶/۳۱					
مسکونی باران جنوبی	تجاری اداری چهارباغ	مسکونی بهار آزادی	مسکونی فرشته ۲	مسکونی باغ جنت	مسکونی گل ترگس	مسکونی باران جنوبی	تجاری اداری چهارباغ	مسکونی بهار آزادی	مسکونی فرشته ۲		
۶۵	۲۱	۲	۴	۲۹	۵۳	۶۵	۲۱	۲	۴	تعداد واحدها	
۶۶۶۵	۱۶۵۲	۴۷۵	۱۱۲۶	۹۷۹۳	۰	۶۶۶۵	۱۶۵۲	۴۷۵	۱۱۲۶	مترمربع	
۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۷/۳۰	۱۴۰۰/۰۷/۳۰	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	برآورد زمان تکمیل	
۱۹۹,۶۲۶	۷۲۲,۲۴۱	۲۳۷,۶۶۰	۱۳۰,۷۱۰	۷۸۴,۸۱۴	۲۷۳,۷۷۳	۱۹۹,۶۲۶	۷۲۲,۲۴۱	۲۳۷,۶۶۰	۱۳۰,۷۱۰	مبلغ برآورد اولیه	
۱۶,۴۶۹	۱۹۴,۸۳۰	۰	۷۹,۰۵۶	۷۳۶,۸۶۲	۲۷۳,۲۷۴	۹۳,۴۵۴	۲۶۹,۲۱۴	۷۵,۵۵۷	۱۰۱,۹۷۲	برآورد مخارج تکمیل	
۹۰٪	۸۵٪	۱۰۰٪	۴۰٪	-	-	۷۸٪	۷۵٪	۹۰٪	۴۶٪	درصد تکمیل	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۵-۲- واحدهای ساختمانی آماده فروش

مانده در ابتدای سال							۱۳۹۸/۰۶/۳۱			
یادداشت	تعداد واحد	مترای	مبلغ	اضافات		بهای تمام شده واحدهای		تعداد واحد	مترای	مبلغ
				تعداد	میلیون ریال	تعداد	واگذار شده			
	دستگاه	مترمربع	میلیون ریال		میلیون ریال	تعداد	میلیون	دستگاه	مترمربع	میلیون ریال
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :										
مسکونی نسیم شهرکرد	۱	۱۰۵	۲۴۶	-	-	-	-	۱	۱۰۵	۲۴۶
تجاری محتشم کاشان	۱	۱۷	۱۴۰	-	-	-	-	۱	۱۷	۱۴۰
تجاری کاروانسرا خمینی شهر	۲	۴۹	۸,۲۷۸	-	-	-	-	۲	۴۹	۸,۲۷۸
مسکونی باران شمالی	۵	۵۰۸	۱۱,۲۱۲	-	-	-	(۷,۱۴۳)	۲	۱۸۴	۴,۰۶۹
تجاری سامان امیر چخماق یزد	۱	۴۸	۳,۷۰۵	-	-	-	-	۱	۴۸	۳,۷۰۵
تجاری اداری نشاط	۳	۱۸۲	۱۴,۶۲۲	-	-	-	(۱۱,۷۵۱)	۱	۳۴	۲,۸۷۱
مسکونی فرشته ۱	۲-۵	۴۷۳	۲۱,۲۳۵	-	۲۳,۷۶۱	-	(۴۴,۹۹۶)	-	-	-
واحدهای ساختمانی خریداری شده :										
مسکونی نگار	۲-۵	-	-	۴	۱۱,۷۳۰	(۴)	(۱۱,۷۳۰)	-	-	-
تجاری اداری هشت بهشت	۲-۵	-	-	۳	۸,۷۴۹	(۳)	(۸,۷۴۹)	-	-	-
		۱۵	۵۹,۴۳۸	۷	۴۴,۲۴۰	(۱۴)	(۸۴,۳۶۹)	۸	۴۳۷	۱۹,۳۰۹
			(یادداشت ۱-۲۰)						(یادداشت ۱-۲۰)	

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۳- ۵- سایر موجودی ها

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۹۹۷	۳,۲۳۱	لوازم تأسیساتی و بهداشتی
۲۴۳	۲۹۷	مصالح ساختمانی
۳۲۴	۳۹۸	لوازم الکتریکی
۵۹	۱۰۲	آهن آلات
۱,۳۷۳	۱,۴۰۸	لوازم و ملزومات مصرفی
۱۶	۱۶	ابزار آلات
۱۶	۱۶	لوازم یدکی
<u>۶,۰۲۸</u>	<u>۵,۴۶۸</u>	

۳-۱- ۵- سایر موجودیها تا ارزش ۱۱ میلیارد ریال در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی بیمه شده و املاک در جریان ساخت و واحدهای ساختمانی آماده فروش فاقد پوشش بیمه می باشند

۶- پیش پرداخت ها

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۸,۴۸۸	۳۵,۹۳۳	۶-۱ خرید مواد و مصالح
۲۰,۰۲۰	۴۰,۰۸۶	۶-۲ پیمانکاران
۶,۴۳۰	۳,۳۵۷	شرکت های گروه - شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)
۱,۰۴۰	۱,۴۵۵	سایر (۹قلم)
<u>۵۵,۹۷۸</u>	<u>۸۰,۸۳۱</u>	

۶-۱- علت افزایش پیش پرداخت خرید مواد و مصالح در سال جاری نسبت به سال قبل عمدتاً به دلیل مبالغ پرداختی بابت خرید اقلام استراتژیک پروژه مشارکتی چهارباغ بالا می باشد .

۶-۲- پیش پرداخت به پیمانکاران مربوط به مبالغ پرداختی بابت قراردادهای در حال اجرا میباشد که از محل صورت وضعیت های آتی قراردادهای مربوط مستهلک میگردد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۷- سرمایه گذاری های بلند مدت

۷-۱- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها

یادداشت	تعداد سهام	درصد سرمایه	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
			میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
سهام شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
سهام شرکت آرمان شهر شیخ بهایی	۲۶,۹۵۰	۲۴/۵	۹۶	-	۹۶	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
سهام شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن			-	-	-	
			۱,۰۹۶	-	۱,۰۹۶	
						۱۳۹۷/۰۶/۳۱

۷-۲- با توجه به اینکه شرکت آرمان شهر شیخ بهایی در حال انحلال است و نفوذ قابل ملاحظه ایی در شرکت مزبور وجود ندارد، لذا صورت های مالی مجموعه ارائه نشده است.

۷-۳- طبق تصمیمات متخذه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (نامه ۱۲۰۲/۹۸/س مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۵) و هیات مدیره شرکت، سهام شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن به تعداد

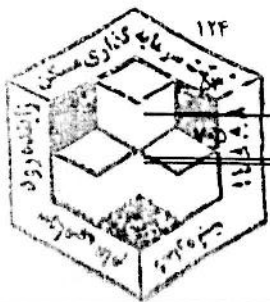
۱,۰۰۰ سهم به قیمت هر سهم ۱,۰۰۰ ریال (به ارزش دفتری) به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن واگذار گردیده است.

۷-۴- ازبابت سرمایه گذاری انجام شده در شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن سود تقسیم نگردیده، لذا از این بابت سودی شناسائی نشده است.

۸- دارایی های نامشهود

یادداشت	مانده در ابتدای سال مالی	افزایش	مانده در پایان سال	مانده در ابتدای سال	استهلاک انباشته - میلیون ریال	مبلغ دفتری - میلیون ریال
	سال مالی		پایان سال	پایان سال	سال مالی	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
۸-۱ نرم افزار رایانه ای	۱,۰۳۰	۱۲۳	۱,۱۵۳	۵۰۲	۳۲۴	۵۲۸
حق امتیاز تلفن	۱۲۴	-	۱۲۴	-	-	۱۲۴
حق امتیاز برق	۵۳	-	۵۳	-	-	۵۳
	۱,۲۰۷	۱۲۳	۱,۳۳۰	۵۰۲	۳۲۴	۵۰۳

۸-۱- مبلغ ۱۲۳ میلیون ریال افزایش نرم افزارهای رایانه ایی در خصوص خرید یک نسخه آنتی ویروس اسکای ۴۵ کاربره می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۹- دارایی های ثابت مشهود

مبلغ دفتری - میلیون ریال		استهلاک انباشته - میلیون ریال					بهای تمام شده - میلیون ریال				
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	مانده در پایان سال	تعدیلات	فروخته شده	استهلاک سال مالی	مانده در ابتدای سال	مانده در پایان سال	تعدیلات	فروخته شده	افزایش	مانده در ابتدای سال مالی
۴,۶۱۷	۴,۶۱۷	-	-	-	-	-	۴,۶۱۷	-	-	-	۴,۶۱۷
۲۴,۰۰۴	۲۲,۹۷۸	۸,۳۵۴	-	-	۱,۱۶۶	۷,۱۸۸	۳۱,۳۳۲	-	-	۱۴۰	۳۱,۱۹۲
۱,۸۷۴	۱,۳۰۱	۵,۲۵۴	-	-	۶۴۸	۴,۶۰۶	۶,۵۵۵	-	-	۷۵	۶,۴۸۰
۷۶۴	۳۸۷	۲,۸۶۹	-	-	۳۷۷	۲,۴۹۲	۳,۲۵۶	-	-	-	۳,۲۵۶
۲,۷۳۳	۱,۵۷۱	۴,۸۵۶	-	(۴)	۱,۳۶۹	۳,۴۹۱	۶,۴۲۷	(۲)	(۵)	۲۱۰	۶,۲۲۴
۳,۸۷۷	۳,۴۶۹	۲,۱۲۱	(۱)	-	۴۰۸	۱,۷۱۴	۵,۵۹۰	(۵)	-	۴	۵,۵۹۱
۳۷,۸۶۹	۳۴,۳۲۳	۲۳,۴۵۴	(۱)	(۴)	۳,۹۶۸	۱۹,۴۹۱	۵۷,۷۷۷	(۷)	(۵)	۴۲۹	۵۷,۳۶۰

زمین

ساختمان و تأسیسات

ماشین آلات و تجهیزات

وسایل نقلیه

اثاثه و منصوبات

ابزار آلات

۹-۱- دارایی های ثابت مشهود شرکت تالارزش ۴۵۶۶۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از آتش سوزی ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است .

۹-۲- افزایش ساختمان و تأسیسات به مبلغ ۱۲۰ میلیون ریال بابت خرید تابلو برق جهت ساختمان دفتر مرکزی می باشد.

۹-۳- مبلغ ۷۵ میلیون ریال افزایش ماشین آلات بابت خرید موتوربرق و یک دستگاه اینونتور می باشد .

۹-۴- اضافهات اثاثه و منصوبات و ابزارآلات جمعا به مبلغ ۲۱۴ میلیون ریال بابت خرید تبلت ، هارد اکسترنال ، دوربین تایم لس و ... می باشد.

۹-۵- دارایی های ثابت فروخته شده به شرح زیر می باشد:

شرح دارایی	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	ارزش فروش	سود
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
میز و صندلی	۵	(۴)	۱	۴۸	۲۷
	۵	(۴)	۱	۴۸	۴۷

(یادداشت ۲۲)

۹-۶- تعدیلات دارایی ثابت به مبلغ ۷ میلیون ریال به دلیل غیرقابل استفاده بودن یک عدد بخاری، یک دستگاه جوش و آبگرمکن بوده است .

۹-۷- زمین و ساختمان دفتر مرکزی در رهن بانک صادرات جهت دریافت تسهیلات مالی می باشد .

۱۰- سایر دارایی ها

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۰-۱	۱۵,۸۵۰	۱۱,۶۵۰
وجوه مسدود شده بانکی		
سپرده رهن	۳۱۰	۳۱۰
سپرده موقت انشعابات	۱۲۰	
سایر سپرده ها	-	۳,۷۰۰
	۱۶,۳۰۰	۱۵,۸۰۰
۱۴-۲	(۱۴,۹۵۰)	(۱۱,۲۵۰)
انتقال وجوه مسدود شده بانکی به تسهیلات		
	۱,۳۵۰	۴,۵۵۰

۱۰-۱- مبلغ ۱۵,۸۵۰ میلیون ریال وجوه مسدودی شامل مبلغ ۱۱,۲۵۰ میلیون ریال سپرده نزد بانک سینا شعبه چهارباغ بالا و ۳,۷۰۰ میلیون ریال سپرده نزد بانک صادرات به عنوان پشتوانه تسهیلات دریافتی و همچنین مبلغ ۹۰۰ میلیون ریال وجوه (به عنوان حداقل موجودی طبق مصوبات بانکی جهت اخذ اوراق سپرده گذاری مسکن) غیر قابل برداشت نزد بانک مسکن شعبه مرکزی بابت افتتاح حساب می باشد .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۱- پرداختنی های تجاری و غیر تجاری

۱۱-۱- پرداختنی های کوتاه مدت

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
		تجاری :
۲۴,۱۸۴	۲,۲۶۷	۱۱-۱ اسناد پرداختنی - خرید مصالح
-	۱۲,۰۰۰	۱۱-۲ اسناد پرداختنی - شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)
		حسابهای پرداختنی :
		اشخاص وابسته :
۴۵۹	۲۰۹	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۱,۶۳۲	-	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۷,۲۱۵	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)
		سایر اشخاص:
۳۰,۷۳۷	۳۱,۱۰۱	۱۱-۲ فروشندگان مصالح و پیمانکاران
۶۴,۲۲۷	۴۵,۷۷۷	
		غیر تجاری :
۲,۰۲۳	۱,۰۴۰	اسناد پرداختنی
		حسابهای پرداختنی :
		اشخاص وابسته:
۳,۵۵۴	۴۹,۸۳۵	۱۱-۳ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۳۰	۲۷۳	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
۶۳۸	۷۶۸	سپرده حسن انجام کار - شرکت های گروه - شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۳,۲۱۸	۸,۷۹۳	سپرده حسن انجام کار - شرکت های گروه - شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)
۱,۶۰۹	۴,۳۹۶	سپرده حق بیمه - شرکت های گروه - شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)
۴۹۸	۳۷۶	سپرده حق بیمه - شرکت های گروه - شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
		سایر اشخاص :
۶۸۸	۷۴۵	حق بیمه های پرداختنی - حقوق و دستمزد
۴,۱۸۴	۴,۳۵۲	۱۱-۴ مالیات و عوارض ارزش افزوده
۲۰,۲۵۸	۱۸,۱۹۵	سپرده حق بیمه پیمانکاران - سایر اشخاص
۳۸,۵۹۵	۴۱,۶۷۰	سپرده حسن انجام کار - سایر اشخاص
۲۸,۱۶۳	۲۷,۸۴۸	۱۱-۵ هزینه های پرداختنی پروژه ها
۹,۹۷۳	۷,۶۱۲	حقوق و مزایای پرداختنی
۱۲,۹۲۵	۱۴۸	۱۱-۶ حق بیمه پرداختنی
۱۹,۰۹۸	۱۷,۸۷۶	سایر (۹ قلم)
۱۴۵,۴۵۳	۱۸۳,۹۲۷	
۲۰۹,۶۸۰	۲۲۹,۷۰۴	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۱-۱- اسناد پرداختنی به مبلغ ۲.۲۶۷ میلیون ریال شامل ۷ فقره چک با سررسید کوتاه مدت بوده و بابت مطالبات

پیمانکاران و فروشندگان مصالح پرداخت شده است.

۱۱-۲- اسناد پرداختنی به مبلغ ۱۲.۰۰۰ میلیون ریال شامل ۱ فقره چک در وجه شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار

بابت قرارداد ۴۰۲/۵۲۷ م. باشد.

۱۱-۲- بدهی به فروشندگان مواد و مصالح و پیمانکاران به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸,۵۱۲	۶,۲۰۹	شرکت نیروسان
۰	۲,۶۱۹	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر اصفهان
۲۵	۱,۷۸۹	شرکت نما برزن نخستین - امین کاردان پور
۲۲,۲۰۰	۲۰,۴۸۴	سایر (۴۶۷ قلم)
۳۰,۷۳۷	۳۱,۱۰۱	

۱۱-۳- گردش حساب شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به شرح زیر است :

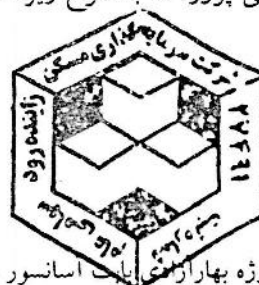
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۳,۵۵۴	مانده ابتدای سال
۳,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	وجوه دریافتی
(۱۴,۸۶۸)	(۵,۶۰۶)	بازپرداخت مطالبات
۳,۴۹۸	۱,۱۴۲	هزینه های انجام شده - عمدتاً حقوق و مزایای اعضای موظف هیات مدیره
۱۱,۹۲۴	۱۰,۷۴۵	سایر
۳,۵۵۴	۴۹,۸۳۵	

۱۱-۴- مالیات و عوارض ارزش افزوده

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۸۴۳	۴,۱۸۴	مانده ابتدای سال مالی
۱۴,۲۸۷	۹,۷۱۱	ارزش افزوده فروش و ارائه خدمات طی سالی مالی
(۷,۲۹۸)	(۱,۸۸۳)	ارزش افزوده خرید کالا و دریافت خدمات طی سال مالی
(۴,۶۴۸)	(۷,۶۶۰)	ارزش افزوده پرداختی
۴,۱۸۴	۴,۳۵۲	

۱۱-۵- هزینه های پرداختنی پروژه ها به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۲۶,۳۷۱	۱۱-۵-۱
۲۸,۱۶۳	۱,۴۷۷	
۲۸,۱۶۳	۲۷,۸۴۸	



بهار آزادی
سایر

۱۱-۵-۱- هزینه پرداختنی پروژه بهار آزادی بابت اسانسور و باقیمانده قرارداد شرکت سازه پویان می باشد که تا پایان سال مالی صورت وضعیت قطعی ارائه نگردیده است.

۱۱-۶- به موجب رسیدگی های انجام شده توسط سازمان تامین اجتماعی، حق بیمه تا پایان سال ۱۳۹۶ قطعی و پرداخت شده است.

مضافاً جهت سال مالی ۱۳۹۷ توسط سازمان تامین اجتماعی رسیدگی صورت پذیرفته لیکن تا تاریخ تنظیم این یادداشت

نتیجه آن مشخص نگردیده است حق بیمه های پرداختنی مربوطه به حق بیمه سال مالی ۱۳۹۷ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۲- مالیات پرداختنی

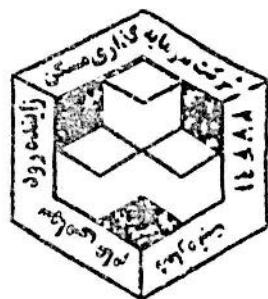
مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۷ قطعی و تسویه شده است .

نحوه تشخیص	۱۳۹۷/۰۶/۳۱ - میلیون ریال		۱۳۹۸/۰۶/۳۱ - میلیون ریال						
			مالیات						
	مانده پرداختنی	مانده پرداختنی	پرداختنی	قطعی و جرایم	تشخیصی	ایبرازی	درآمد مشمول مالیات (زیان) ایبرازی	سود (زیان) ایبرازی	سال مالی
رسیدگی به دفاتر - قطعی	۳,۲۳۶	۱,۶۰۰	۴,۱۱۹	۴,۱۱۹	۴,۲۰۹	۲,۴۸۳	۲۱,۳۶۰	۲۱,۳۶۰	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
در حال رسیدگی	-	-	-	-	-	-	-	(۲۷,۵۲۲)	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	۱,۴۹۰	-	-	-	۱,۴۹۰	۲۲,۵۶۱	۲۲,۵۶۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	<u>۳,۲۳۶</u>	<u>۳,۰۹۰</u>							

۱۲-۱- به دلیل زیان ایبرازی جهت سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱، ذخیره ای بابت مالیات بر درآمد عملکرد در حساب ها منظور نشده است .

۱۲-۲- مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ براساس مفاد مواد ۵۹ و ۷۷ و ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ و اصلاحات بعدی تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ و با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی محاسبه و ذخیره لازم منظور شده است . با توجه به اینکه پروانه های اخذ شده بابت پروژه های درجریان و تکمیل شده (که تعدادی از واحدهای آن فروش رفته) تماماً قبل از سال ۱۳۹۵ صادر شده لذا مالیات سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ مطابق مفاد مواد ۷۷ اصلاحیه ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد

۱۲-۳- علت اختلاف مالیات ایبرازی و قطعی مالیات بر درآمد عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ بابت محاسبه تبصره ۲ ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم بر اساس کارشناسی روز قیمت فروش و هزینه های برگشتی (مشاوره و بازاریابی و ۰۰۰) می باشد



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۳- سود سهام پرداختنی

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		مانده پرداخت نشده :
۱۶,۸۵۳	۱۶,۳۶۸	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱
۲۹,۷۳۵	۲۹,۶۳۶	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱
۳۹,۶۰۸	۳۹,۲۶۸	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
۱,۱۴۷	۱,۱۴۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱
۸۷,۳۴۳	۸۶,۴۱۲	

۱۳-۱ مانده سود سهام پرداختنی به تفکیک سهامداران به شرح زیر است :

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۷,۶۱۱	۸۰,۶۴۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۹,۷۳۲	۵,۷۷۱	سایر سهامداران
۸۷,۳۴۳	۸۶,۴۱۲	

۱-۱-۱۳- سود نقدی هر سهم در سال های مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ با سرمایه ۵۰۰ میلیارد ریال به ترتیب مبلغ ۶۶ و ۳۶ ریال بوده است. لازم به ذکر است به دلیل اینکه عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ منجر به زیان گردیده است ، لذا تقسیم سود در سال مالی مزبور صورت نگرفته است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۴- تسهیلات مالی

۱۳۹۷/۰۶/۳۱			۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
جمع	بلندمدت	جاری	جمع	بلندمدت	جاری
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۷۱,۲۰۸	۱۰۹,۳۹۱	۲۶۱,۸۱۷	۲۲۹,۷۴۰	۳۸,۸۴۸	۱۹۰,۸۹۲

تسهیلات دریافتی

۱۴-۱- تسهیلات دریافتی برحسب مبانی مختلف به شرح زیر می باشد:

۱۴-۱-۱- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات

۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱		یادداشت
میلیون ریال		میلیون ریال		
۵۵,۳۱۹		۵۸,۹۴۶		بانک ها
۳۳۲,۴۶۸		۲۰۲,۰۵۸		اشخاص وابسته
۳۸۷,۷۸۷		۲۶۱,۰۰۴		
(۱۱,۲۵۰)		(۱۴,۹۵۰)	۱۰	وجوه مسدود شده بانکی
(۵,۳۲۹)		(۱۶,۳۱۴)	۱۴-۲	سود و کارمزد سنوات آتی
۳۷۱,۲۰۸		۲۲۹,۷۴۰		
(۱۰۹,۳۹۱)		(۳۸,۸۴۸)	۱۴-۲	حصة بلند مدت
۲۶۱,۸۱۷		۱۹۰,۸۹۲		حصة جاری

۱۴-۱-۲- به تفکیک نرخ سود و کارمزد

۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
میلیون ریال		میلیون ریال		
۱۵۰,۱۶۱		۱۶۰,۱۷۳		۱۸ درصد
۶۸,۴۵۸		۶۱,۶۷۰		۲۴ درصد
۱۶۹,۱۶۷		۳۹,۱۶۱		۲۷ درصد
۳۸۷,۷۸۶		۲۶۱,۰۰۴	۱۴-۲	

۱۴-۱-۳- به تفکیک زمان بندی پرداخت

یادداشت	اصل و سود تحقق یافته	سود و کارمزد آتی	اصل و سود و کارمزد
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۴-۲	۱۹۰,۸۹۲	-	۱۹۰,۸۹۲
۱۴-۲	۳۸,۸۴۸	۱۶,۳۱۴	۵۵,۱۶۲
	۲۲۹,۷۴۰	۱۶,۳۱۴	۲۴۶,۰۵۴

تا ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
پس از ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

۱۴-۱-۴- به تفکیک نوع وثیقه:

۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
میلیون ریال		
۱۱,۸۸۲		زمین و ساختمان دفتر مرکزی
۱۹۴,۷۲۹		مشارکت (پروژه)
۵۴,۳۹۳		سفته و سپرده
۲۶۱,۰۰۴	۱۴-۲	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

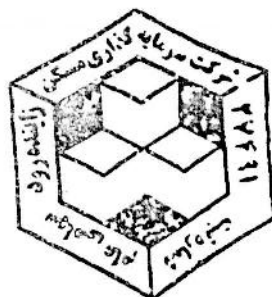
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۴-۲- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت های تامین مالی (تسهیلات) به شرح زیر است :

۱۳۹۸/۰۶/۳۱ - میلیون ریال

شرح	بانک صادرات	بانک سینا	بانک مسکن (اشخاص وابسته)						جمع	
شماره تسهیلات	۶۶۰۴۰۲۶۶۵۶۰۰۷	۶۶۰۳۶۷۵۳۲۰۰۵	۱۱۱۴۳۳۵۶۱۰۱۱۷	۱۲۷۹۱۱۱۱۰۷۰۵	۱۲۷۹۱۱۱۴۰۲۷۵	۱۲۷۹۱۱۱۱۰۷۱۳	۱۰۳۵۵۴۶۱۵	۲۱۹۵۱۱۱۲۰۰۱۳	۳۳۵۶۱۰۰۵۵	میلیون ریال
مانده ابتدای سال مالی	-	۲,۹۸۱	-	۴۷,۴۶۱	۶۸,۴۵۸	۱۲۱,۲۵۰	۵۱,۰۱۱	۴۰,۳۴۱	-	۳۸۲,۴۵۹
دریافت طی سال مالی	۱۷,۰۰۰	-	۳۳,۸۶۵	-	-	-	-	-	۵۸,۷۳۹	۱۵۴,۶۰۴
سود و کارمزد	۳,۳۶۹	۷۵	۸,۸۶۹	۲,۸۵۶	۶,۲۵۳	۱۰,۲۱۲	۷,۸۴۲	۲,۱۲۴	۱۷,۷۸۲	۷۳,۹۳۱
باز پرداخت طی سال - اصل	(۶,۳۵۴)	(۲,۹۰۸)	(۵۰,۰۰۰)	(۲۶,۶۹۸)	(۱۲,۹۳۳)	(۱۷,۰۰۰)	(۵۷,۴۸۶)	(۳۱,۰۰۰)	(۱,۲۴۲)	(۲۵۵,۶۲۱)
باز پرداخت طی سال - فرع	(۲,۱۳۳)	(۱۴۸)	(۷,۷۶۳)	(۲,۶۹۴)	(۱,۶۲۰)	-	(۵۸,۷۳۹)	(۱۱,۴۶۵)	(۹۵۴)	(۹۴,۳۶۹)
	۱۱,۸۸۲	-	۴۷,۰۶۳	۷,۳۲۹	۳۹,۱۶۱	۶۱,۶۷۰	۱۹,۵۷۴	-	۷۴,۳۲۵	۲۶۱,۰۰۴
سود سنوات آتی	(۱,۰۲۲)	-	(۹۱)	-	-	-	-	-	(۱۵,۱۲۲)	(۱۶,۳۱۴)
وجوه مسدود شده بانکی (بدهی ۱۱۰)	(۳,۷۰۰)	-	(۱۱,۲۵۰)	-	-	-	-	-	-	(۱۴,۹۵۰)
	۷,۱۶۰	-	۳۵,۷۲۲	۷,۲۵۰	۳۹,۱۶۱	۶۱,۶۷۰	۱۹,۵۷۴	-	۵۹,۲۰۳	۲۲۹,۷۴۰
حصة بلند مدت	(۸۳۶)	-	-	-	-	-	-	-	(۳۸,۰۱۲)	(۳۸,۸۴۸)
حصة کوتاه مدت	۶,۳۲۴	-	۳۵,۷۲۲	۷,۲۵۰	۳۹,۱۶۱	۶۱,۶۷۰	۱۹,۵۷۴	-	۲۱,۱۹۱	۱۹۰,۸۹۲
نوع وام	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی
نرخ سود	۱۸٪	۱۸٪	۱۸٪	۱۸٪	۲۷٪	۲۴٪	۱۸٪	۱۸٪	۱۸٪	۱۸٪
نوع وثیقه	سند مالکیت	سند مالکیت	سپرده	سفته	پروژه تالار	پروژه فرشته ۱	پروژه باران	توثیق سهام	توثیق سهام	توثیق سهام



۱۴-۳- تسهیلات دریافتی به مبلغ ۱۷,۰۰۰ و ۴۵,۰۰۰ میلیون ریال از بانک صادرات و سینا مستلزم ایجاد ۱۴,۹۵۰ میلیون ریال سپرده سرمایه گذاری بدون سود بوده که با توجه به اینکه شرکت در استفاده از آن سپرده محدودیت دارد. لذا از تسهیلات مالی مذکور کسر و به صورت خالص ارائه شده است همچنین نرخ موثر بهره وام های اخذ شده از بانک سینا و بانک صادرات با شماره تسهیلات ۳۳۵۶۱۰۰۵۵ و

۶۶۰۴۰۲۶۶۵۶۰۰۷ با در نظر گرفتن وجوه مسدود شده بانکی به ترتیب ۲۴٪ و ۲۵٪ می باشد

۱۴-۴- پروژه های باران شهرکرد، فرشته یزد و تالار در قبال تسهیلات دریافتی در رهن بانک مسکن می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۵- پیش دریافت ها

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
پیش دریافت فروش واحد ها	۲۷,۱۲۳	۱۷,۹۸۵
پیش دریافت از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - ۲ واحد باغ پروژه باغ جنت	۵۰,۰۰۰	-
سایر - مسکن مهر شاهین شهر	۱,۲۳۳	۱,۲۳۳
	۷۸,۳۵۶	۱۹,۲۱۸
کسر می شود: تهاثر پیش دریافت فروش واحد ها با اسناد دریافتی	(۲۷,۱۲۳)	(۱۷,۹۸۵)
۴-۱-۴	۵۱,۲۳۳	۱,۲۳۳

۱۵-۱- مبلغ دریافت شده فوق از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن طبق توافقتنامه شماره ۴۲۲۱/۹۸/۷۸۵ مورخ ۹۸/۷/۳ در ارتباط با پیش فروش دو واحد از پروژه باغ جنت اصفهان به نرخ هر مترمربع ۱۲۹ میلیون ریال و به متراژ ۴۶۷ مترمربع می باشد.

۱۶- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال به شرح زیر است :

یادداشت	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده در ابتدای سال	۸,۰۶۶	۷,۴۵۲
پرداخت شده طی سال	(۵۳۵)	(۳,۴۱۵)
ذخیره تأمین شده طی سال	۴,۲۰۷	۴,۰۲۹
مانده در پایان سال	۱۱,۷۳۸	۸,۰۶۶

۱۶-۱- کاهش پرداخت شده طی سال مالی نسبت به سال مالی قبل ، عمدتاً مربوط به پرداخت سنوات کارکنانی بوده که در سنوات قبل بازنشسته شده لیکن کل سنوات آنها در سال مالی قبل پرداخت شده است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاننده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۷- سرمایه

سرمایه شرکت در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال، شامل ۵۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی عادی با نام تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۸۲.۷۱۲۱	۴۱۳,۵۶۰,۲۶۳	۷۷.۴۰۷۹	۳۸۷,۰۳۹,۳۸۴	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۳.۰۱۵۸	۱۵,۰۷۸,۸۷۲	۲.۲۷۵۳	۱۱,۳۷۶,۳۴۱	حمیدرضا خدام
۱.۶۱۱۰	۸,۰۵۴,۷۷۶	۰.۰۰۱۰	۴,۷۷۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)
۱.۴۷۴۰	۷,۳۶۹,۸۰۳	۰.۰۰۰۴	۱,۸۷۴	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۰.۰۰۲۵	۱۲,۵۰۰	۰.۰۰۲۵	۱۲,۵۰۰	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۱۱.۱۸۳۶	۵۵,۹۱۸,۵۳۶	۲۰.۳۱۱۹	۱۰۱,۵۵۹,۸۷۵	سایر سهامداران
۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۱۸- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۹ اساسنامه مبلغ ۲۴,۵۲۳ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سالهای قبل و سال جاری، 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 شرکت 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 مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

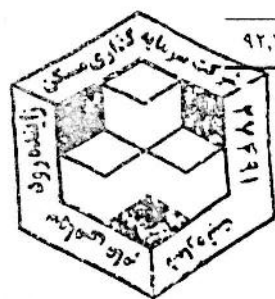
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۹- درآمد های عملیاتی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۹-۱ فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت	۳۴۳,۰۹۶	۹۲,۲۸۹
۱۹-۲ فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	۱۰۱,۸۲۲	۲۲۵,۵۹۷
۲۰-۳	۴۴۴,۹۱۸	۳۱۷,۸۸۶
۱۹-۳ درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان	۲۴,۶۷۰	۱۱۷,۹۰۷
	۴۶۹,۵۸۸	۴۳۵,۷۹۳

۱۹-۱- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

نام پروژه	تعداد کل	متراژ کل واحدها	آخرین برآورد کل بهای فروش	آخرین برآورد کل بهای تمام شده	انباشته تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		
					درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته
واحد	مترمربع	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
پروژه بهار آزادی	۸	۱,۹۴۰	۲۶۰,۸۵۵	۲۳۷,۶۶۰	۲۶۰,۸۵۵	۱۰۰	۲۶۰,۸۵۵	۹۸,۹۸۶	۱۰۰	۸۱,۰۰۱	۱۶۱,۸۶۹	۹۰	۹۲,۲۸۹
پروژه باران جنوبی	۶۵	۶,۶۶۵	۲۲۷,۸۸۲	۱۹۹,۶۲۶	۲۴۴,۱۱۰	۹۰	۲۷۱,۲۳۴	۲۴۴,۱۱۰	۹۰	۲۷۱,۲۳۴	-	۷۸	-
	۷۳	۸,۶۰۵	۴۸۸,۷۳۷	۴۳۷,۲۸۶	۵۰۴,۹۶۵		۵۳۲,۰۸۹	۳۴۳,۰۹۶		۳۵۲,۲۳۵	۱۶۱,۸۶۹		۹۲,۲۸۹



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

بازداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲-۱۹- فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش به شرح زیر است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			نام واحدهای مسکونی
مبلغ	مترائز	تعداد واحد	مبلغ	مترائز	تعداد واحد	
میلیون ریال	مترمربع	واحد	میلیون ریال	مترمربع	واحد	
۸۴,۹۵۹	۲,۸۵۷	۳۸	۹,۰۱۱	۳۲۴	۳	واحدهای ساختمانی تکمیل شده :
۴۹,۳۴۰	۵۲۱	۳	۴۹,۱۹۱	۴۷۳	۲	مسکونی باران شمالی
۶۱,۱۹۷	۶۳۶	۹	۱۸,۴۵۱	۱۴۸	۲	مسکونی فرشته ۱
۳۰,۱۰۰	۷۹۹	۹	-	-	-	تجاری اداری نشاط
-	*	-	۴,۶۹۰	-	-	سایر
۲۲۵,۵۹۶	۴,۸۱۳	۵۹	۸۱,۳۴۳	۹۴۵	۷	تعديل بابت تفاوت مترائز واحدهای فروش رفته نسبت به سندهای صادرشده
-	-	-	۸,۷۴۹	۱۵۵	۳	واحدهای ساختمانی خریدار شده :
-	-	-	۱۱,۷۳۰	۴۶۰	۴	تجاری اداری هشت بهشت
-	-	-	۲۰,۴۷۹	۶۱۵	۷	مسکونی نگار
۲۲۵,۵۹۶	۴,۸۱۳	۵۹	۱۰۱,۸۲۲	۱,۵۶۰	۱۴	

۱۹-۳. درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱		
درآمد شناسایی	بهای تمام	سود(زیان)	درآمد شناسایی	بهای تمام	سود(زیان)	درآمد شناسایی	بهای تمام	سود(زیان)
۲۵,۱۰۰	۱۲,۸۲۵	(۱۲,۸۲۵)	۲۹۴	۱۴,۵۴۹	(۱۴,۵۴۹)	۷۲,۶۵۵	۶۵,۳۹۰	(۶۵,۳۹۰)
۲۰,۱۵۲	۱۸,۱۳۶	(۱۸,۱۳۶)	۱,۴۵۴	(۶,۲۹۴)	(۶,۲۹۴)	۲۰,۱۵۲	(۱۸,۱۳۶)	(۱۸,۱۳۶)
۱۱۷,۹۰۷	(۹۶,۳۵۱)	(۹۶,۳۵۱)	۳,۵۸۰	(۲۱,۰۹۰)	(۲۱,۰۹۰)	۱۱۷,۹۰۷	(۹۶,۳۵۱)	(۹۶,۳۵۱)
(یادداشت ۱۹)	(یادداشت ۲۰-۲)		(یادداشت ۱۹)	(یادداشت ۲۰-۲)		(یادداشت ۱۹)	(یادداشت ۲۰-۲)	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاننده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱۹-۴ - مترائ قابل فروش و فروش رفته

باقیمانده	فروش رفته			قابل فروش
	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	طی سال مالی	تا ۱۳۹۷/۰۷/۰۱	
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
-	۱,۹۴۰	۴۷۵	۱,۴۶۵	۱,۹۴۰
۳۰	۶,۶۳۵	۶,۶۳۵	-	۶,۶۶۵
۱,۶۵۲	-	-	-	۱,۶۵۲
۱,۱۲۶	-	-	-	۱,۱۲۶
۵,۸۸۷	-	-	-	۵,۸۸۷
۶,۴۲۶	-	-	-	۶,۴۲۶
واحدهای ساختمانی در جریان ساخت:				
پروژه بهار آزادی				
پروژه باران جنوبی				
پروژه تجاری اداری چهارباغ				
پروژه فرشته ۲ یزد				
پروژه باغ جنت				
پروژه گل نرگس				
واحدهای ساختمانی تکمیل شده:				
پروژه مسکونی نسیم شهرگرد				
پروژه تجاری مجتسم کاشان				
مسکونی باران شمالی				
مسکونی فرشته ۱				
تجاری اداری نشاط				
واحدهای ساختمانی خریداری شده:				
تجاری اداری هشت بهشت				
پروژه تجاری سامان یزد				
مسکونی نگار				
تجاری کاروانسرای خمینی شهر				
۱۰۵	۱۰,۵۵۹	-	۱۰,۵۵۹	۱۰,۶۶۴
۱۷	۲,۰۳۲	-	۲,۰۳۲	۲,۰۴۹
۱۸۴	۷,۸۶۳	۳۲۴	۷,۵۳۹	۸,۰۴۷
۰	۹,۲۱۶	۴۷۳	۸,۷۴۳	۹,۲۱۶
۳۴	۷۸۴	۱۴۸	۶۳۶	۸۱۸
-	۱۵۵	۱۵۵	-	۱۵۵
۴۸	-	-	-	۴۸
-	۴۶۰	۴۶۰	-	۴۶۰
۴۹	-	-	-	۴۹
۱۵,۵۵۸	۳۹,۶۴۴	۸,۶۷۰	۳۰,۹۷۴	۵۵,۲۰۲

۱۹-۵ - جدول مقایسه ای درآمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده

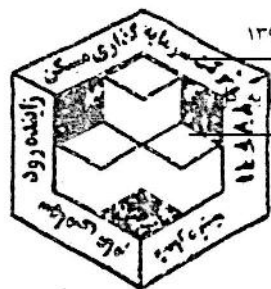
درآمد فروش	بهای تمام شده	سود (زیان) ناخالص	درصد سود ناخالص به درآمد فروش
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد
۹,۰۱۱	۷,۱۴۴	۱,۸۶۷	۲۱٪
۴۹,۱۹۱	۴۴,۹۹۶	۴,۱۹۵	۹٪
۱۸,۴۵۱	۱۱,۷۵۱	۶,۷۰۰	۳۶٪
۴,۶۹۰	-	۴,۶۹۰	-
۸۱,۳۴۳	۶۳,۸۹۱	۱۷,۴۵۲	۲۱٪
تفاوت مترائ واحدهای فروش رفته			
واحدهای تکمیل شده:			
مسکونی باران شمالی			
مسکونی فرشته ۱			
تجاری اداری نشاط			
واحدهای خریداری شده:			
تجاری اداری هشت بهشت			
مسکونی نگار			
۸,۷۴۹	۸,۷۴۹	-	-
۱۱,۷۳۰	۱۱,۷۳۰	-	-
۲۰,۴۷۹	۲۰,۴۷۹	-	-
۱۰۱,۸۲۲	۸۴,۳۷۰	۱۷,۴۵۲	۱۷٪
(یادداشت ۱۹-۲)			
واحدهای در جریان ساخت:			
پروژه بهار آزادی			
پروژه باران جنوبی			
مسکونی همت آباد			
۹۸,۹۸۶	۸۷,۷۳۷	۱۱,۲۴۹	۱۱٪
۲۴۴,۱۱۰	۱۷۸,۸۴۲	۶۵,۲۶۸	۲۷٪
-	۱۷	(۱۷)	-
۳۴۳,۰۹۶	۲۶۶,۵۹۶	۷۶,۵۰۰	۲۲٪
۴۴۴,۹۱۸	۳۵۰,۹۶۶	۹۳,۹۵۲	۲۱٪

(یادداشت ۳-۲۰)

۱۹-۶ - درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	درآمد عملیاتی	درصد نسبت به کل	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	درآمد عملیاتی	درصد نسبت به کل
	مبلغ	درصد نسبت به کل		مبلغ	درصد نسبت به کل
	میلیون ریال			میلیون ریال	
-	-	۲٪	-	-	-
-	-	۹۸٪	-	-	-
-	-	-	-	-	-
	۴۴۴,۹۱۸			۴۴۴,۹۱۸	

اشخاص وابسته
سایر اشخاص



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

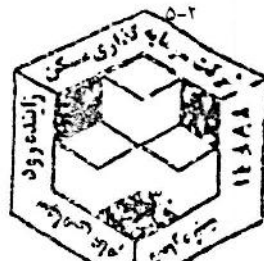
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲۰- بهای تمام شده در آمد های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	انباشته تا ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۲,۱۸۴	۸۷,۷۳۷	۲۳۷,۶۶۰	واحدهای در جریان ساخت :
-	۱۷۸,۸۴۲	۱۷۸,۸۴۲	مسکونی پروژه بهارآزادی
-	۱۷	۱۷	مسکونی پروژه باران جنوبی
۹۲,۱۸۴	۲۶۶,۵۹۶	۴۱۶,۵۱۹	مسکونی همت آباد
۶۸,۹۱۳	۷,۱۴۴	۱۷۳,۶۳۴	واحدهای تکمیل شده :
۴۸,۷۵۷	۴۴,۹۹۶	۴۳۸,۲۶۵	مسکونی باران شمالی
۵۴,۱۴۶	۱۱,۷۵۱	۶۵,۸۹۶	مسکونی فرشته ۱
۲۷,۰۰۹	-	۴۰,۸۱۴	تجاری اداری نشاط
۱۹۸,۸۲۵	۶۳,۸۹۱	۷۱۸,۶۰۹	پروژه خواجه نظام الملک، پارسین و ایران زمین
-	۸,۷۴۹	۸,۷۴۹	واحدهای خریدار شده :
-	۱۱,۷۳۰	۱۱,۷۳۰	تجاری اداری هشت بهشت
-	۲۰,۴۷۹	۲۰,۴۷۹	مسکونی نگار
۱۲,۸۲۵	۲۴۷	۱۲۵,۰۷۳	فعالیت های پیمانکاری :
۶۵,۳۹۰	۱۴,۵۴۹	۱۱۱,۷۹۹	پروژه خیابان و پارکینگ فرشادی
۱۸,۱۳۶	۶,۲۹۴	۲۴,۴۳۱	پروژه پیمان مدیریت سپهر وحید
۹۶,۳۵۱	۲۱,۰۹۰	۲۶۱,۳۰۳	پروژه سنگ فرش خیابان چهارباغ عباسی
۳۸۷,۳۶۰	۳۷۲,۰۵۶	۱,۴۱۶,۹۱۰	

۲۰-۱- بهای تمام شده واحدهای ساختمانی آماده فروش و املاک در جریان ساخت به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۳,۷۵۵	۴۰,۴۶۴	مواد و مصالح مصرفی
۱۲,۷۵۱	۱۳,۰۴۴	دستمزد مستقیم
۲۰۹,۶۱۹	۲۴۴,۷۸۴	سربار
۲۷۶,۱۲۵	۲۹۸,۲۹۲	جمع هزینه های ساخت طی سال
۵۶۵,۰۸۶	۶۰۰,۱۳۶	املاک در جریان ساخت ابتدای سال
(۶۰۰,۱۳۶)	(۶۳۱,۸۳۱)	املاک در جریان ساخت پایان سال
۲۴۱,۰۷۵	۲۶۶,۵۹۷	بهای تمام شده کار تکمیل شده طی سال
۶۶,۶۵۹	۵۹,۴۳۸	واحدهای ساختمانی تکمیل شده ابتدای سال
۲۶,۲۷۳	۲۰,۴۷۹	واحد های خریداری شده
۱۶,۴۳۹	۲۳,۷۶۱	اضافات کار تکمیل شده طی سال
(۵۹,۴۳۸)	(۱۹,۳۰۹)	واحدهای ساختمانی تکمیل شده در پایان سال
۲۹۱,۰۰۸	۳۵۰,۹۶۶	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاينده رود (سهامي عام)

يادداشت هاي توضيحي صورت هاي مالي

سال مالي منتهي به ۳۱ شهريور ۱۳۹۸

۲۰-۱-۱- هزینه های دستمزد مستقیم و سربار از اقلام زیر تشکیل شده است :

سربار		دستمزد مستقیم		
سال مالي منتهي به	سال مالي منتهي به	سال مالي منتهي به	سال مالي منتهي به	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ريال	میلیون ريال	میلیون ريال	میلیون ريال	
-	-	۱۲,۷۵۱	۱۳,۰۴۴	حقوق و دستمزد و مزایا
۱۵۴,۰۹۶	۱۵۳,۵۸۱	-	-	صورت وضعیت پیمانکاران
۲۰,۰۰۱	۴۱,۰۰۱	-	-	پروانه ساختمانی
۱,۸۳۶	۶,۴۵۸	-	-	انشعابات
۱,۰۳۲	۱,۲۶۲	-	-	هزینه استهلاک
۳,۰۳۸	۱۰,۲۹۲	-	-	سایر
۱۸۰,۰۰۳	۲۱۲,۵۹۴	۱۲,۷۵۱	۱۳,۰۴۴	
۸,۴۳۷	۱۱,۵۳۳	-	-	سربار دفتر فنی (یادداشت ۲۱)
۲۱,۱۷۹	۲۰,۶۵۷	-	-	سربار مالی (یادداشت ۲۳)
۲۰۹,۶۱۹	۲۴۴,۷۸۴	۱۲,۷۵۱	۱۳,۰۴۴	
	(یادداشت ۲۰)		(یادداشت ۲۰)	

۲۰-۱-۲- پروژه های در دست تکمیل ابتدا و پایان سال شامل سهم شرکت از پروژه های مزبور (انعکاس یافته تحت سرفصل پروژه های در دست تکمیل) و سهم شرکاء (که با حسابهای پرداختنی تهاثر شده) می باشد.

۲۰-۲- بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری به شرح زیر می باشد :

سال مالي منتهي به	سال مالي منتهي به	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ريال	میلیون ريال	
۱۴,۶۱۰	۴,۹۰۳	مواد و مصالح مصرفی
۲,۶۳۶	۱۵,۰۷۴	دستمزد مستقیم
۷۵,۳۴۸	۷۳۵	سربار
۵۹۴	۳۷۸	سهم هزینه های دفتر فنی
۹۳,۱۸۸	۲۱,۰۹۰	جمع هزینه های ساخت طی سال
۳,۱۶۳	۰	مانده پیمان در ابتدای سال
۹۶,۳۵۱	۲۱,۰۹۰	
(یادداشت ۱۹-۳)	(یادداشت ۱۹-۳)	

۲۰-۲-۱- مبلغ ۶۷۷ میلیون ريال از هزینه های مالی به بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری منظور شده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲۱- هزینه های فروش، اداری و عمومی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵,۸۱۷	۱۷,۸۴۰	۲۱-۱ حقوق و دستمزد و مزایا
۳,۱۹۵	۴,۲۹۳	استهلاک داراییهای ثابت
۴,۳۷۹	۲,۱۳۳	هزینه های دفتر فروش - کارکنان، تبلیغات و بازاریابی
۵,۳۵۱	۷,۳۲۰	حقوق و مزایای هیئت مدیره - عمدتا حقوق و مزایای اعضای موظف
۱,۴۹۵	۱,۸۵۰	حق الزحمه حسابرسی
۱۰,۸۱۰	۱۴,۰۳۷	سایر
۴۱,۷۴۷	۴۷,۴۷۳	
(۸,۴۳۷)	(۱۱,۵۳۳)	۲۰-۱-۱ سهم هزینه های دفتر فنی - کار در جریان
(۵۹۴)	(۳۷۸)	سهم هزینه های دفتر فنی - فعالیت پیمانکاری
۳۲,۷۱۶	۳۵,۵۶۲	

۲۱-۱- افزایش در هزینه های حقوق و دستمزد و مزایا نسبت به سال قبل عمدتا مربوط به افزایش های ناشی از قانون کار می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲۲- سایر اقلام عملیاتی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
درآمد حاصل از نقل و انتقال	۲۲-۱	
هزینه حاصل از تفاوت مترای واحد های واگذار شده		
سایر اقلام		
	۱۳۱	۵۹۶
	(۱۲۱)	(۱,۲۷۱)
	(۳,۱۹۴)	(۲,۱۸۳)
	(۳,۸۱۴)	(۲,۸۵۸)

۲۲-۱- درآمد فوق عمدتاً مربوط به مبالغ اخذ شده از مشتریان در خصوص انتقال واحد به اشخاص ثالث قبل از انتقال سند رسمی و همچنین جریمه عدم پرداخت به موقع اقساط واحد های خریداری شده می باشد.

۲۳- هزینه های مالی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی	۱۴-۲	
سهم پروژه های در جریان ساخت	۲۰-۱-۱	
سهم فعالیت پیمانکاری		
	۵۷,۶۱۷	۶۴,۲۵۸
	(۲۰,۶۵۷)	(۲۱,۱۷۹)
	(۶۷۷)	(۱,۴۹۱)
	۳۶,۲۸۳	۴۱,۵۸۸

۲۳-۱- هزینه های مالی به نسبت هزینه های انجام شده در واحد های در جریان ساخت و تکمیل شده به پروژه ها تسهیم می گردد.

۲۴- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
سود حاصل از سپرده های بانکی	۳-۱	
سود حاصل از فروش دارایی	۹-۵	
سود حاصل از سرمایه گذاری ها		
سایر		
	۱,۰۱۶	۵۶۶
	۴۷	۱۱
	-	۴۳۳
	(۳۰۵)	۱۹۷
	۷۵۸	۱,۲۰۷



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲۵- صورت تطبیق سود عملیاتی

صورت تطبیق سود عملیاتی با جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی به شرح زیر است .

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲,۸۵۹	۵۸,۰۸۶	سود عملیاتی
۳,۹۶۹	۴,۲۹۲	استهلاک دارایی های ثابت مشهود و دارایی های نامشهود
۶۱۴	۳,۶۷۲	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۶۵,۷۹۲	۵۵,۶۹۷	کاهش دریافتنی های عملیاتی
(۳,۴۴۶)	۳۰,۳۲۷	کاهش (افزایش) موجودی املاک
(۶,۵۵۵)	(۲۴,۸۵۳)	(افزایش) پیش پرداخت ها
۳۴,۵۰۴	(۱۳,۵۶۵)	افزایش (کاهش) پرداختنی های عملیاتی
(۲۰,۹۵۷)	۵۰,۰۰۰	افزایش (کاهش) پیش دریافت ها
۲۸۴	(۳۰۵)	سایر درآمدها (هزینه های) غیر عملیاتی
۸۷,۰۶۴	۱۶۳,۳۵۱	



۲۶- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

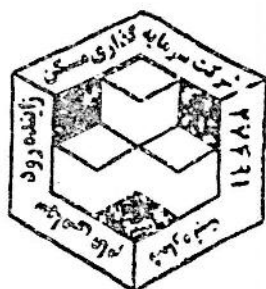
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	سود عملیاتی
۱۲,۸۵۹	۵۸,۰۸۶	
-	(۲,۲۰۰)	اثر مالیاتی
۱۲,۸۵۹	۵۵,۸۸۶	خالص سود عملیاتی
(۴۰,۳۸۱)	(۳۵,۵۲۵)	زیان غیر عملیاتی
-	۷۱۰	آثار مالیاتی زیان غیر عملیاتی - (صرفه جویی مالیاتی)
(۴۰,۳۸۱)	(۳۴,۸۱۵)	
(۲۷,۵۲۲)	۲۲,۵۶۱	سود خالص
-	(۱,۴۹۰)	اثر مالیاتی
(۲۷,۵۲۲)	۲۱,۰۷۱	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
تعداد	تعداد	میانگین موزون تعداد سهام عادی
۵۰۰	۵۰۰	

۲۷- تغییر در طبقه بندی اقلام مقایسه ای

به منظور ارائه تصویر مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، برخی از اقلام مقایسه ای مربوط به صورتهای مالی مقایسه ای، اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورتهای مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

اصلاحات طبقه بندی

مانده طبق صورت های مالی سال قبل	بدهکار	بستانکار	مانده اصلاح شده طبق صورت های مالی
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۶۰۰,۱۳۶		۶۰۰,۱۳۶	پروژه های در دست تکمیل
۵۹,۴۳۸		۵۹,۴۳۸	پروژه های تکمیل شده
۶,۰۲۸		۶,۰۲۸	موجودی مواد و کالا
	۶۶۵,۶۰۲		موجودی املاک
۲۱۲,۹۱۶	۳,۲۳۶		حسابهای پرداختی
-		۳,۲۳۶	مالیات پرداختنی
	۶۶۸,۸۳۸	۶۶۸,۸۳۸	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاننده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲۸- تعهدات، بدهیهای احتمالی و دارایی های احتمالی

۲۸-۱- بدهی های احتمالی به شرح زیر است.

بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت :

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۵۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰
۲۴۰,۰۰۰	-
۵۳,۰۰۰	-
۷۹۳,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰

تضمین خط اعتباری شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

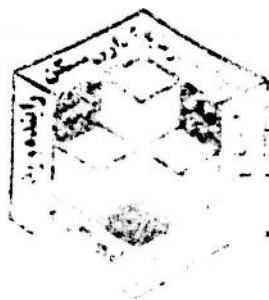
تضمین وام شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

تضمین وام شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

سایر بدهیهای احتمالی :

۶,۸۵۰	۶,۷۰۰
۳,۷۰۰	۳,۷۰۰
۱,۴۷۱	۱,۴۷۱
۴۵,۲۱۷	۴۵,۲۱۷
۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
۳۳,۷۱۳	۳۳,۷۱۳
۴,۵۰۰	۴,۵۰۰
۱۱۳,۶۷۵	۱۰۰,۸۷۶
۱۰,۲۴۲	۰
۷,۶۵۳	۱۶,۴۰۹
۵۵,۹۱۰	۵۱,۰۰۰
۱۰,۲۷۵	۱,۲۴۸
۲۹۷,۲۰۶	۲۶۸,۸۳۴
۱,۰۹۰,۲۰۶	۶۲۸,۸۳۴

اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان - بابت مبادعه نامه فروش بانک مسکن کاشان
 اسناد تضمینی نزد شرکت مسکن و شهر سازی - بابت تضمین کل قرارداد مسکن مهر شاهین شهر
 اسناد تضمینی نزد شهرداری شاهین شهر - بابت ضمانت اقساط عوارض شهرداری شاهین شهر
 اسناد تضمینی نزد شرکت توسعه عمران و مسکن اوج سپهر - تضمین پیش دریافت قرارداد پیمان مدیریت
 اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شاهین شهر - تضمین قرارداد مسکن مهر
 اسناد تضمینی نزد شرکت توسعه و عمران امید - تضمین عملیات اجرایی پروژه چهارباغ بالا
 اسناد تضمینی نزد شهرداری اصفهان
 اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان بابت صدور ضمانت نامه بانکی
 اسناد تضمینی نزد اداره راه و شهر سازی بابت ضمانت حسن اجرای تعهدات
 اسناد تضمینی نزد سازمان تامین اجتماعی
 اسناد تضمینی نزد بانک سینا - تضمین صدور ضمانت نامه بانکی
 سایر



۲۸-۱-۱- شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن متقابلاً تسهیلات این شرکت را تضمین نموده است.

۲۸-۱-۲- سایر بدهیهای احتمالی در ارتباط با حق بیمه سال مالی ۱۳۹۷ و به شرح یادداشت توضیحی ۶-۱۱ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاننده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۲۹- معاملات با اشخاص وابسته

۲۹-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش :

مبالغ به : میلیون ریال

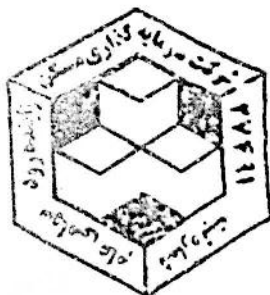
شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید خدمات	خرید کالا	واگذاری سرمایه گذاری	پرداخت مطالبات	پرداخت سود سهام	فروش واحد	پیش فروش	بازپرداخت تسهیلات	تسهیلات دریافتی	انتقال به گروه
واحد تجاری اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سهامدار عمده و عضو هیات مدیره	✓	-	-	-	۵,۶۰۶	۴۰,۰۰۰	-	۶۰,۳۰۶	-	-	۱,۷۸۰
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	✓	-	۱۸	-	-	-	-	-	-	-	(۱,۶۷۴)
	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	✓	۱,۳۰۴	-	۱	۱,۳۴۷	-	-	-	-	-	-
	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۲۷۳	-	-	۱۸۰	-	۱۵۰	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	✓	-	-	-	-	۳,۰۲۴	-	-	-	-	-
	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(۱۰۶)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۵۵,۷۵۲	-	-	۲۶,۴۹۸	-	۷,۰۹۲	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	بانک مسکن		✓	-	-	-	-	-	-	-	۹۲,۶۰۵	۱۹۶,۳۵۹	-
سایر اشخاص وابسته	جمع			۵۷,۳۲۹	۱۸	-	۳۳,۶۳۱	۴۰,۰۰۰	۳,۱۷۴	۶۰,۳۰۶	۷,۰۹۲	۱۹۶,۳۵۹	۹۲,۶۰۵

به استثناء واگذاری سرمایه گذاری در شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) که به ارزش دفتری به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن واگذار گردیده ارزش منصفانه معاملات فوق تفاوت با اهمیتی با مبلغ معامله ندارد.

۲۹-۲- مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

مبالغ به : میلیون ریال

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی های تجاری	دریافتی های غیر تجاری	پیش پرداخت	پرداختی های تجاری	پرداختی های غیر تجاری	سود سهام پرداختی	۱۳۹۸/۰۶/۳۱		۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
								طلب	پدیی	طلب	خالص
واحد تجاری اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	-	-	-	-	۴۹,۸۳۵	۷۸,۷۳۱	-	۱۲۸,۵۶۶	-	۸۱,۱۶۵
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۱,۶۵۶
	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)	۳۷۷	-	-	-	-	-	۳۷۷	-	-	-
	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	-	۳۳۰	-	۴۰۹	۱,۱۴۵	-	-	۱,۲۲۴	-	۱,۳۶۵
	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	-	-	-	-	۲۷۳	۱,۹۱۰	-	۲,۱۸۳	-	۲,۲۴۰
	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)	۷۰	-	۳,۳۵۷	۱۴,۰۰۰	۱۳,۱۹۰	-	۷,۴۹۲	۹,۷۶۳	-	-
	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۳,۰۲۴
	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۲	-	-	-	-	-	۲	-	-	-
	جمع	۴۴۹	۳۳۰	۳,۳۵۷	۱۲,۴۰۹	۶۴,۴۲۲	۸۰,۶۴۱	۳۷۹	۱۲۱,۷۳۶	۷,۹۷۷	۸۹,۳۵۰



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۳۰- سود انباشته در پایان سال

تخصیص سود انباشته پایان سال در موارد زیر موکول به تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام می باشد:

تکلیف قانونی (طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت):

مبلغ کل	هر سهم
میلیون ریال	ریال
۲,۱۰۷	۴۲

تقسیم حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

پیشنهاد هیأت مدیره :	
سود سهام پیشنهادی هیأت مدیره	
۲,۱۰۷	۴۲





Audit Organization

**No.7, Shahid Ahmadian St, Shahid Ahmad Ghasir Ave., Argantin Sq., Tehran, Iran.
OR: P.O.Box 14335-479, Tehran, Iran. Tel: +9821-82182100 Fax: +9821-88722435**