شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی‌عام)
شماره ثبت : ۲۷۴۹۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

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 ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

	شماره صفحه
* صورت سود و زیان	۲
* صورت وضعیت مالی	۳
* صورت تغییرات در حقوق مالکانه	۴
* صورت جریان های نقدی	۵
* یادداشت های توضیحی	۶-۴۱

صورت های مالی طبق **استانداردهای حسابداری** تهیه شده و در تاریخ **۱۳۹۹/۰۸/۱۵** به تأیید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیئت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	حسن کاظم پور دهکردی(غیر موظف)	رئیس هیات مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفرپیشه (غیرموظف)	نایب رئیس هیات مدیره	
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	مهدی کریمی (غیر موظف)	عضو هیات مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری(موظف)	عضو هیات مدیره و معاونت مالی و اداری	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی(موظف)	عضو هیات مدیره ومدیر عامل	

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
صورت سود و زیان
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
درآمد های عملیاتی	۵	**۲۰۹,۷۳۰**	**۴۶۹,۵۸۸**
بهای تمام شده درآمد های عملیاتی	۶	**(۱۸۷,۱۹۶)**	**(۳۷۲,۰۵۶)**
سود ناخالص		**۲۲,۵۳۴**	**۹۷,۵۳۲**
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	۷	**(۴۳,۲۹۹)**	**(۳۵,۵۶۲)**
سایر درآمدها		**-**	**۱۳۱**
سایر هزینه ها	۸	**(۱۳,۷۵۶)**	**(۴,۰۱۵)**
سود (زیان) عملیاتی		**(۳۴,۵۲۱)**	**۵۸,۰۸۶**
هزینه های مالی	۹	**(۱۵,۴۳۳)**	**(۳۶,۲۸۳)**
سایر درآمدها وهزینه های غیر عملیاتی	۱۰	**۷۳,۲۱۲**	**۷۵۸**
سود(زیان) قبل ازمالیات		**۲۳,۲۵۸**	**۲۲,۵۶۱**
هزینه مالیات بر درآمد - دوره جاری	۲۵	**(۲,۲۱۷)**	**(۱,۴۹۰)**
سود (زیان)خالص		**۲۱,۰۴۱**	**۲۱,۰۷۱**
سود(زیان) پایه هر سهم :			
عملیاتی - ریال		**(۶۹)**	**۱۱۲**
غیر عملیاتی - ریال		**۱۱۱**	**(۷۰)**
سود (زیان)پایه هر سهم - ریال	۱۱	**۴۲**	**۴۲**

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

درتاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
دارایی ها			
دارایی های غیر جاری			
دارایی های ثابت مشهود	۱۲	۲۸,۳۰۷	۳۴,۳۲۳
دارایی های نامشهود	۱۳	۲۷۳	۵۰۳
سرمایه گذاری های بلند مدت	۱۴	۱,۰۹۶	۱,۰۹۶
دریافتنی های بلند مدت	۱۸	۶۲,۲۸۶	۷۱,۸۸۸
سایر دارایی ها	۱۵	۸,۲۹۲	۱,۳۵۰
جمع دارایی های غیر جاری		۱۰۰,۲۵۴	۱۰۹,۱۶۰
دارایی های جاری			
پیش پرداخت ها	۱۶	۵۹,۲۳۵	۸۰,۸۳۱
موجودی املاک	۱۷	۸۵۰,۳۶۱	۶۵۶,۶۰۸
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۸	۱۹۳,۵۰۳	۳۳۲,۲۰۴
موجودی نقد	۱۹	۱۳,۸۸۳	۱۰,۴۲۴
جمع دارایی های جاری		۱,۱۱۶,۹۸۳	۱,۰۸۰,۰۶۶
جمع دارایی ها		۱,۲۱۷,۲۳۷	۱,۱۸۹,۲۲۷
حقوق مالکانه و بدهیها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۲۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۱	۲۵,۵۷۵	۲۴,۵۲۳
سود انباشته		۷۰,۶۰۶	۵۳,۱۱۷
جمع حقوق مالکانه		۵۹۶,۱۸۱	۵۷۷,۶۴۰
بدهی ها			
بدهیهای غیرجاری			
پرداختنی های بلند مدت	۲۲	–	–
تسهیلات مالی بلندمدت	۲۳	۸۶,۹۰۴	۳۸,۸۴۸
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۴	۱۶,۳۶۲	۱۱,۷۳۸
جمع بدهی های غیر جاری		۱۰۳,۲۶۶	۵۰,۵۸۶
بدهیهای جاری			
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲۲	۲۵۶,۵۱۸	۲۲۹,۳۷۴
مالیات پرداختنی	۲۵	۳,۷۰۷	۳,۰۹۰
سود سهام پرداختنی	۲۶	۵,۲۴۲	۸۶,۴۱۲
تسهیلات مالی	۲۳	۸۲,۲۷۳	۱۹۰,۸۹۲
پیش دریافت ها	۲۷	۱۷۰,۰۵۰	۵۱,۲۳۳
جمع بدهی های جاری		۵۱۷,۷۹۰	۵۶۱,۰۰۱
جمع بدهی ها		۶۲۱,۰۵۶	۶۱۱,۵۸۷
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها		۱,۲۱۷,۲۳۷	۱,۱۸۹,۲۲۷

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

	سرمایه	اندوخته قانونی	سود انباشته	جمع کل
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱	۵۰۰,۰۰۰	۲۴,۵۲۳	۵۳,۱۱۷	۵۷۷,۶۴۰
تغییرات حقوق مالکانه درسال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱				
سود (زیان) خالص سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱			۲۱,۰۴۱	۲۱,۰۴۱
تخصیص به اندوخته قانونی		۱,۰۵۲	(۱,۰۵۲)	
سود سهام مصوب			(۲,۵۰۰)	(۲,۵۰۰)
مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۵۰۰,۰۰۰	۲۵,۵۷۵	۷۰,۶۰۶	۵۹۶,۱۸۱
مانده در ۱۳۹۷/۰۷/۰۱	۵۰۰,۰۰۰	۲۳,۴۶۹	۳۳,۱۰۰	۵۵۶,۵۶۹
تغییرات حقوق مالکانه درسال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱				
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			۲۱,۰۷۱	۲۱,۰۷۱
مانده در۱۳۹۸/۰۶/۳۱	**۵۰۰,۰۰۰**	**۲۳,۴۶۹**	**۵۴,۱۷۱**	**۵۷۷,۶۴۰**
مانده در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱	۵۰۰,۰۰۰	۲۳,۴۶۹	۳۳,۱۰۰	۵۵۶,۵۶۹
تغییرات حقوق مالکانه درسال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱				
سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			**۲۱,۰۷۱**	**۲۱,۰۷۱**
تخصیص به اندوخته قانونی		**۱,۰۵۴**	**(۱,۰۵۴)**	–
مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	**۵۰۰,۰۰۰**	**۲۴,۵۲۳**	**۵۳,۱۱۷**	**۵۷۷,۶۴۰**

یادداشتهای توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
صورت جریان های نقدی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	۲۸	**۱۲۴,۸۵۸**	**۲۰۳,۳۶۰**
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد		**(۲۷۶)**	**(۱,۶۳۶)**
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی		**۱۲۴,۵۸۲**	**۲۰۱,۷۲۴**
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:			
دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۱۰	**۰**	**۴۸**
پرداختهای نقدی برای خرید داراییهای ثابت مشهود	۱۲	**(۴,۸۹۸)**	**(۴۲۹)**
پرداختهای نقدی برای خرید داراییهای نامشهود		**-**	**(۱۲۳)**
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاریها	۱۰	**۵۲**	**۱,۰۰۶**
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		**(۴,۸۴۶)**	**۵۰۲**
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی		**۱۱۹,۷۳۶**	**۲۰۲,۲۲۶**
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی :			
دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات		**۷۶,۸۵۹**	**۱۵۰,۹۰۴**
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات		**(۸۹,۰۰۴)**	**(۲۵۵,۶۲۱)**
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات		**(۱۰۳,۴۲۷)**	**(۹۴,۳۶۹)**
پرداخت های نقدی بابت سود سهام		**(۷۰۵)**	**(۹۳۱)**
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی		**(۱۱۶,۲۷۷)**	**(۲۰۰,۰۱۷)**
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد		**۳,۴۵۹**	**۲,۲۰۹**
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره		**۱۰,۴۲۴**	**۸,۲۱۵**
مانده موجودی نقدی در پایان دوره		**۱۳,۸۸۳**	**۱۰,۴۲۴**
معاملات غیر نقدی	۲۹	**۷۹,۸۰۰**	**۵۸,۷۳۹**

یادداشتهای توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱- تاریخچه وفعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود درتاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس 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 می باشد . بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در اداره ثبت شرکت های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ایران پذیرفته شده و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس واوراق بهادار ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۰ سهام شرکت در فرابورس عرضه شده است . درحال حاضر شرکت جزء شرکتهای فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی گروه ، بانک مسکن می باشد.

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 خرید 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 سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی، هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر امور مرتبط با موضوع و اهداف شرکت می باشد .فعالیت اصلی شرکت طی دوره مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام و نیز تعداد کارکنان شرکتهای خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده دارند ، طی دوره مالی به شرح زیر است:

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	نفر	نفر
کارکنان قراردادی	۵۸	۵۲
	۵۸	۵۲

۱-۳-۱- طی دوره مالی تعداد ۱۳ نفر استخدام و با ۷ نفر قطع همکاری شده است .

۲- استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند:

۱-۲- استاندارد حسابداری ۳۵ "مالیات بر درآمد" که الزامات آن از تاریخ ۱۳۹۹/۱/۱ لازم الاجراست به نحوه حسابداری مالیات بر درآمد اختصاص دارد ، موضوع اصلی در حسابداری مالیات بردرآمد چگونگی به حساب گرفتن آثار مالیاتی جاری و آتی موارد زیر است :

الف – بازیافت (تسویه) آتی مبلغ دفتری دارایی هایی/بدهی هایی که در صورت وضعیت مالی واحد تجاری شناسایی می شوند.

ب – معاملات و سایر رویدادهای دوره جاری که در صورتهای مالی واحد تجاری شناسایی می شوند .

اگر این احتمال وجود داشته باشد که بازیافت مبلغ دفتری دارایی ها یا تسویه مبلغ دفتری بدهی های مزبور ، موجب شود پرداختهای آتی مالیات ، بیشتر (کمتر) از زمانی باشد که بازیافت یا تسویه ، آثار مالیاتی به همراه ندارد ، این استاندارد واحد تجاری را ملزم به شناسایی بدهی مالیات انتقالی (دارایی مالیات انتقالی) می کند .

بدهی های مالیات انتقالی مبالغ مالیات بردرآمد قابل پرداخت در دروره های آتی است که از تفاوت های موقتی مشمول مالیات ناشی می شود ، تفاوت های موقتی مشمول مالیات تفاوت های موقتی است که هنگام بازیافت مبلغ دفتری یک دارایی یا تسویه مبلغ دفتری یک بدهی ، در تعیین سود مشمول مالیات (زیان مالیاتی) دوره های آتی ، منجر به ایجاد مبالغ مشمول مالیات خواهند شد .

دارایی های مالیات انتقالی مبالغ مالیات بردرآمد قابل بازیافت در دوره های آتی در ارتباط با : (الف) تفاوت های موقتی کاهنده مالیات . (ب) انتقال زیان های مالیاتی استفاده نشده به دوره های آتی . (پ) انتقال اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده به دوره های آتی است . تفاوت های موقتی کاهنده مالیات تفاوت های موقتی هستند که هنگام بازیافت مبلغ دفتری یک دارایی یا تسویه مبلغ دفتری یک بدهی ، در تعیین سود مشمول مالیات (زیان مالیاتی) دوره های آتی ، منجر به ایجاد مبالغ کاهنده مالیات خواهند شد.

براساس قضاوت مدیریت شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) با اعمال الزامات این استاندارد از تاریخ لازم الاجرا شدن آن به دلیل نبود تفاوت موقتی با اهمیت ، دارایی یا بدهی مالیات انتقالی با اهمیتی حداقل برای نخستین دوره بکارگیری استاندارد متصور نیست .

۳- اهم رویه های حسابداری

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

صورتهای مالی اساساً برمبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است .

۲-۳-درآمد عملیاتی

۱-۲-۳-درآمد عملیاتی مربوط به واحدهای واگذار شده

۱-۱-۲-۳- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش ، شروع فعالیت ساختمانی ، امکان پذیربودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) براساس روش درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسائی می شود . درصد تکمیل پروژه توسط واحد فنی شرکت تعیین می گردد .

۲-۳-۲-۱- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۳-۱-۲-۳- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش ، بی درنگ برگشت می شود .

۲-۲-۳- رویه شناسائی درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان

۱-۲-۲-۳- درآمد پیمان به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی اندازه گیری می شود هرگاه بتوان ماحصل یک پیمان بلند مدت را به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد ، سهم مناسبی از درآمد و مخارج کل پیمان (با توجه به میزان تکمیل پیمان در تاریخ صورت وضعیت مالی و متناسب با نوع عملیات و صنعت مورد فعالیت) به ترتیب به عنوان درآمد و هزینه شناسائی می شود . هر گاه ماحصل یک پیمان بلند مدت را نتوان به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد :(الف) درآمد تا میزان مخارج تحمل شده ای که احتمال بازیافت آن وجوددارد شناسائی می شود ، و (ب) مخارج پیمان در دوره وقوع بعنوان هزینه شناسائی می شود . درآمد پیمان ، بیانگر ارزش کار انجام شده طی دوره می باشد که با توجه به میزان تکمیل پیمان طبق روش مندرج در بند ۲-۲-۲-۳ محاسبه گردیده و در نتیجه در برگیرنده مبالغ صورت وضعیت نشده نیز می باشد . هرگاه انتظار رود که پیمان منجر به زیان گردد (کل مخارج پیمان از کل درآمد پیمان تجاوز کند) ، زیان مربوط ، فوراً بعنوان هزینه دوره شناسایی و در سرفصل بهای تمام شده درآمد عملیاتی منعکس می شود .

۲-۲-۲-۳- میزان تکمیل پیمان با استفاده از نسبت مخارج تحمل شده پیمان جهت انجام کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به برآورد کل مخارج پیمان تعیین می شود .

۳-۲-۳- مخارج پیمان

مخارج پیمان مشتمل بر (الف) مخارجی که مستقیماً با یک پیمان مشخص مرتبط است ، (ب) مخارجی که بین پیمان ها مشترک بوده و تسهیم آن به پیمان های جداگانه امکان پذیر است، و (ج) سایر مخارجی که به موجب مفاد پیمان مشخصاً قابل مطالبه از کارفرما است ، می باشد .

۳-۳- مخارج تامین مالی

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

۳-۴- دارایی های ثابت مشهود

۱-۴-۳- 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 .

۲-۴-۳-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 آئین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می‌شود:

دارائی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمانها	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین‌آلات	۶و۱۰ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۳،۵،۶و۱۰ساله	خط مستقیم

۳-۴-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر (به استثنای ساختمان و تأسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد ،میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده ، معادل ۳۰ ٪ 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 .

۵-۳- داریی های نامشهود

۱-۵-۳- دارایی های نامشهود ،بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری ودر حساب ها ثبت می شود.

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

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزارهای رایانه ای	۳ ساله	مستقیم

۶-۳- موجودی املاک

۱-۶-۳- موجودی املاک در جریان ساخت

۱-۱-۶-۳- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را برمبنایی منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد .

۲-۱-۶-۳- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین ، (ب) مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیتهای ساخت املاک است .

۳-۱-۶-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک براساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد .

۴-۱-۶-۳- سایر مخارج مشترک براساس روش مخارج انجام شده پروژه ها طی دوره ، به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند ، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد .

۵-۱-۶-۳- 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 .

۲-۶-۳- 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 .

۳-۶-۳- سایر موجودی ها

سایر موجودی ها شامل موجودی مصالح ساختمانی ، تأسیساتی و برقی ، آهن آلات ، ابزارآلات ، و ملزومات مصرفی و قطعات یدکی به" اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش "هر یک از اقلام مشابه ارزیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها با بکارگیری روش های زیر تعیین می شود :

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

۷-۳- سرمایه‌گذاری ها

اندازه گیری

سرمایه گذاری بلند مدت

سرمایه گذاری در اوراق بهادار	**بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها**

شناخت درآمد

سرمایه گذاری های بلند مدت در سهام شرکت ها	**در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)**
سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	**در زمان تحقق سود تضمین شده**

۸-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۹-۳- یکنواختی رویه های حسابداری و روش های محاسباتی مورد استفاده

سال مالی شرکت تا پایان شهریور ماه بوده و صورت های مالی و یادداشتهای توضیحی برای دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ تهیه و ارائه شده است . رویدادهای حسابداری در تهیه صورت های مالی میان دوره ای به طور یکنواخت نسبت به دوره های قبل رعایت شده و نحوه تهیه و ارائه صورت های مالی مزبور مطابق با استاندارد حسابداری شماره ۲۲ تحت عنوان گزارشگری مالی میان دوره ای می باشد .

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

۱-۴- قضاوت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۱-۱-۴- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیئت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز ، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد . این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن تسهیل در فعالیت های عملیاتی جهت تأمین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است .

۲-۴- قضاوت مربوط به برآوردها

۱-۲-۴- در تعیین کل مخارج پیمان نه تنها مجموع مخارج تا تاریخ صورت وضعیت مالی و مجموع مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل مدنظر قرار گرفته ، بلکه مخارج آتی کارهای اصلاحی ، کارهای تضمینی و هرگونه کارهای مشابهی که تحت شرایط پیمان قابل بازیافت نیست ، نیز در محاسبه منظور شده است . در بررسی مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل و نیز مخارج آتی ، افزایش های احتمالی حقوق و دستمزد ، قیمت مواد و مصالح و سایر مخارج پیمان نیز در نظر گرفته شده است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۵- درآمد های عملیاتی

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
فروش واحدهای ساختمانی درجریان ساخت	۵-۱	۱۷۰,۳۵۶	۳۴۳,۰۹۶
فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	۵-۲	۲۷,۰۸۷	۱۰۱,۸۲۲
		۱۹۷,۴۴۳	۴۴۴,۹۱۸
درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان	۵-۳	۱۲,۲۸۷	۲۴,۶۷۰
		۲۰۹,۷۳۰	۴۶۹,۵۸۸

۱-۵- درآمد فروش واحدها ی ساختمانی درجریان ساخت

	انباشته تاپایان سال مالی ۱۳۹۹						سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
	تعداد کل	متراژکل واحدها	آخرین برآورد کل بهای فروش	آخرین برآورد کل بهای تمام شده	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد ساخت	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد ساخت	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درصد تکمیل	درآمد ساخت
	واحد	مترمربع	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
پروژه فرشته ۲ یزد	۴	۱,۱۳۳.۴۶	۱۵۱,۷۵۰	۱۴۳,۰۶۸	۱۵۹,۵۲۴	۸۷	۱۳۸,۷۸۶	۱۵۹,۵۲۴	۸۷	۱۳۸,۷۸۶	۰	۰	۰
پروژه باران جنوبی	۶۵	۶,۶۹۷.۷۲	۲۷۸,۹۲۳	۲۱۰,۵۰۰	۲۷۵,۶۸۰	۱۰۰	۲۷۵,۶۸۰	۴,۴۴۶	۱۰۰	۳۱,۵۷۰	۲۷۱,۲۳۴	۹۰	۲۴۴,۱۱۰
پروژه بهارآزادی	–	–	–	–	–	۱۰۰	–	–	–	–	۸۱,۰۰۱	۱۰۰	۹۸,۹۸۶
	۶۹	۷,۸۳۱	۴۳۰,۶۷۳	۳۵۳,۵۶۸	۴۳۵,۲۰۴		۴۱۴,۴۶۶	۱۶۳,۹۷۰		۱۷۰,۳۵۶	۳۵۲,۲۳۵		۳۴۳,۰۹۶

۱-۱-۵- برآورد کل بهای فروش بر اساس فروش واحدهای انجام شده و فروش متراژ باقیمانده به نرخ روز انجام گردیده است .

۲-۱-۵- آخرین برآورد کل بهای تمام شده براساس هزینه های انجام شده و پیش بینی هزینه های باقیمانده انجام گردیده است .

۳-۱-۵- کاهش فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت نسبت به دوره مشابه قبل ناشی از عدم فروش واحدهای پروژه تجاری چهارباغ (فیروزه)می باشد .

۲-۵- فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش به شرح زیر است :

نام واحدهای مسکونی	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
	تعداد واحد	متراژ	مبلغ	تعداد واحد	متراژ	مبلغ
	واحد	مترمربع	میلیون ریال	واحد	مترمربع	میلیون ریال
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :						
باران شهرکرد - فاز شمالی	۲	۱۷۸	۱۷,۵۱۴	۳	۳۲۴.۰۰	۹,۰۱۱
تجاری کاروانسرای خمینی شهر	۱	۲۲	۴,۲۸۳	۰	۰.۰۰	۰
تعدیل بابت تفاوت متراژ واحدهای فروش رفته نسبت به سندهای صادرشده	-	-	۵,۲۹۱			۴,۶۹۰
سایر	-	-	-	۱۱	۱,۲۳۶	۸۸,۱۲۱
	۳	۲۰۰	۲۷,۰۸۷	۱۴	۱,۵۶۰	۱۰۱,۸۲۲
			(یادداشت ۵-۵)			

۱-۲-۵- کاهش فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش نسبت به دوره مشابه قبل ناشی از عدم وجود واحدهای تکمیل شده جهت فروش می باشد .

۳-۵- درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان به شرح زیر است :

مبالغ : به میلیون ریال

	درآمد انباشته تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	مبلغ صورت وضعیت های تایید شده انباشته	بهای تمام شده انباشته تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
				درآمد شناسایی شده	بهای تمام شده پیمان	سود(زیان) ناخالص	درآمد شناسایی شده پیمان	بهای تمام شده پیمان	سود ناخالص
پروژه خیابان و پارکینگ فرشادی	۱۵۴,۶۷۹	۱۵۴,۶۷۹	(۱۲۵,۰۷۳)	۰	-	۰	۲,۰۷۹	(۲۴۷)	۱,۸۳۲
پروژه پیمان مدیریت سپهر وحید	۱۳۳,۴۰۴	۱۳۳,۴۰۴	(۱۲۲,۳۰۲)	۱۰,۵۰۵	(۱۰,۵۰۳)	۲	۱۴,۸۴۳	(۱۴,۵۴۹)	۲۹۴
پروژه سنگ فرش خیابان چهارباغ عباسی	۲۸,۴۸۴	۲۸,۴۸۴	(۲۶,۱۵۱)	۵۸۵	(۱,۷۲۰)	(۱,۱۳۵)	۷,۷۴۸	(۶,۲۹۴)	۱,۴۵۴
مسکن مهر شاهین شهر	۱۵۸,۴۴۵	۱۵۸,۴۴۵	(۱۳۳,۷۸۳)	۱,۱۹۷	(۱,۲۱۲)	(۱۵)	۰	-	۰
	۴۷۵,۰۱۲	۴۷۵,۰۱۲	(۴۰۷,۳۰۹)	۱۲,۲۸۷	(۱۳,۴۳۵)	(۱,۱۴۸)	۲۴,۶۷۰	(۲۱,۰۹۰)	۳,۵۸۰
			(یادداشت۶)	(یادداشت۵)	(یادداشت۲-۶)		(یادداشت۵)	(یادداشت۲-۶)	

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۴-۵- متراژ قابل فروش و فروش رفته

	قابل فروش	فروش رفته			باقیمانده
		تا ۱۳۹۸/۰۷/۰۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
واحدهای ساختمانی درجریان ساخت:					
پروژه باران جنوبی	۶,۶۹۸	۶,۶۳۵	۳۳	۶,۶۶۸	۳۰
پروژه تجاری اداری چهارباغ	۱,۶۵۲	۰	۰	۰	۱,۶۵۲
پروژه فرشته ۲ یزد	۱,۱۳۳	۰	۱,۱۳۳	۱,۱۳۳	۰
پروژه باغ جنت	۵,۹۹۳	۰	۰	۰	۵,۹۹۳
پروژه گل نرگس	۶,۳۹۶	۰	۰	۰	۶,۳۹۶
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :					
پروژه مسکونی نسیم شهرکرد	۱۰,۶۶۴	۱۰,۵۵۹	۰	۱۰,۵۵۹	۱۰۵
پروژه تجاری محتشم کاشان	۲,۰۴۹	۲,۰۳۲	۰	۲,۰۳۲	۱۷
مسکونی باران شمالی	۸,۰۴۱	۷,۸۶۳	۱۷۸	۸,۰۴۱	۰
تجاری اداری نشاط	۸۱۸	۷۸۴	۰	۷۸۴	۳۴
واحدهای ساختمانی خریداری شده:					۰
پروژه تجاری سامان یزد	۴۸	۰	۰	–	۴۸
تجاری کاروانسرای خمینی شهر	۴۹	۰	۲۲	۲۲	۲۷
	۴۳,۵۴۲	۲۷,۸۷۳	۱,۳۶۷	۲۹,۲۴۱	۱۴,۳۰۳

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

	درآمد فروش	بهای تمام شده	سود ناخالص	درصد سود ناخالص به درآمد فروش
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد
واحد های تکمیل شده :				
باران فاز شمالی	۱۷,۵۱۴	۱۴,۲۹۴	۳,۲۱۹	۱۸٪
تجاری کاروانسرای خمینی شهر	۴,۲۸۳	۴,۲۸۳	۰	۰٪
تفاوت متراژ واحدهای فروش رفته	۵,۲۹۱	–	۵,۲۹۱	–
	۲۷,۰۸۷	۱۸,۵۷۷	۸,۵۱۰	۳۱٪
	(یادداشت ۲-۵)			
واحدهای درجریان ساخت :				
پروژه فرشته ۲ یزد	۱۳۸,۷۸۶	۱۲۴,۴۶۹	۱۴,۳۱۶	۱۰٪
پروژه باران جنوبی	۳۱,۵۷۰	۳۰,۷۱۵	۸۵۳	۳٪
	۱۷۰,۳۵۶	۱۵۵,۱۸۴	۱۵,۱۶۹	۹٪
	۱۹۷,۴۴۳	۱۷۳,۷۶۱	۲۳,۶۷۹	۰
	(یادداشت۵)	(یادداشت ۱-۶)		

۶-۵- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
	مبلغ	درصد نسبت به کل درآمدعملیاتی	مبلغ	درصد نسبت به کل
	میلیون ریال		میلیون ریال	
اشخاص وابسته	۸۲۷	۰٪	۷,۰۹۲	۲٪
سایر اشخاص	۱۹۷,۴۴۳	۱۰۰٪	۴۳۷,۸۲۶	۹۸٪
	۱۹۸,۲۷۰		۴۴۴,۹۱۸	

۶- بهای تمام شده درآمد های عملیاتی

	یادداشت	انباشته تا ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
واحدهای در جریان ساخت :				
مسکونی پروژه فرشته ۲ یزد	۶-۳	۱۲۴,۴۶۹	۱۲۴,۴۶۹	-
مسکونی پروژه باران جنوبی	۶-۳	۲۰۹,۵۵۷	۳۰,۷۱۵	۱۷۸,۸۴۲
سایر		-	-	۸۷,۷۵۴
		۳۳۴,۰۲۶	۱۵۵,۱۸۴	۲۶۶,۵۹۶
واحدهای تکمیل شده :				
باران فاز شمالی	۶-۳	۱۸۷,۹۲۹	۱۴,۲۹۴	۷,۱۴۴
تجاری کاروانسرای خمینی شهر	۶-۳	۴,۲۸۳	۴,۲۸۳	-
سایر		۰	۰	۷۷,۲۲۶
		۱۹۲,۲۱۲	۱۸,۵۷۷	۸۴,۳۷۰
فعالیت های پیمانکاری :				
پروژه خیابان و پارکینگ فرشادی	۵-۳	۱۲۵,۰۷۳	۰	۲۴۷
پروژه پیمان مدیریت سپهر وحید	۵-۳	۱۲۲,۳۰۲	۱۰,۵۰۳	۱۴,۵۴۹
پروژه سنگ فرش خیابان چهارباغ عباسی	۵-۳	۲۶,۱۵۱	۱,۷۲۰	۶,۲۹۴
مسکن مهر شاهین شهر	۵-۳	۱۳۳,۷۸۳	۱,۲۱۲	-
		۴۰۷,۳۰۹	۱۳,۴۳۵	۲۱,۰۹۰
		۹۳۳,۵۴۷	۱۸۷,۱۹۶	۳۷۲,۰۵۶

۱-۶- بهای تمام شده واحدهای ساختمانی آماده فروش و املاک درجریان ساخت به شرح زیراست:

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
مواد و مصالح مصرفی		۵۹,۱۹۰	۴۰,۴۶۴
دستمزد مستقیم	۶-۱-۱	۲۱,۵۹۸	۱۳,۰۴۴
سربار	۶-۱-۱	۲۵۷,۱۲۵	۲۴۴,۷۸۴
جمع هزینه های ساخت طی دوره		۳۳۷,۹۱۳	۲۹۸,۲۹۲
املاک درجریان ساخت ابتدای دوره	۱۷-۱	۶۳۱,۸۳۱	۶۰۰,۱۳۶
املاک درجریان ساخت پایان دوره	۱۷-۱	(۷۷۹,۳۶۱)	(۶۳۱,۸۳۱)
بهای تمام شده کار تکمیل شده طی دوره		۱۹۰,۳۸۳	۲۶۶,۵۹۷
واحدهای ساختمانی تکمیل شده ابتدای دوره	۱۷-۲	۱۹,۳۰۸	۵۹,۴۳۸
اضافات کارتکمیل شده طی دوره		۱۰,۲۲۷	۴۴,۲۴۰
تعدیلات سهم شریک		(۳۴,۲۵۶)	-
واحدهای ساختمانی تکمیل شده در پایان دوره	۱۷-۲	(۱۱,۹۰۰)	(۱۹,۳۰۸)
		۱۷۳,۷۶۲	۳۵۰,۹۶۷

(یادداشت ۵-۵)

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱-۱-۶- هزینه های دستمزد مستقیم و سربار ازاقلام زیرتشکیل شده است :

	دستمزد مستقیم		سربار	
	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
حقوق و دستمزد و مزایا	۲۱,۵۹۸	۱۳,۰۴۴	-	-
صورت وضعیت پیمانکاران	.	-	۹۶,۶۰۸	۱۵۳,۵۸۱
پروانه ساختمانی	-	-	۸۳,۴۶۶	۴۱,۰۰۱
انشعابات	-	-	۱۵۷	۶,۴۵۸
سایر	-	-	۲۵,۴۳۳	۱۱,۵۵۴
	۲۱,۵۹۸	۱۳,۰۴۴	۲۰۵,۶۶۵	۲۱۲,۵۹۴
سربار دفتر فنی (یادداشت ۷)	-	-	۱۶,۵۹۱	۱۱,۵۳۳
سربار مالی (یادداشت ۹)	-	-	۳۴,۸۶۹	۲۰,۶۵۷
	۲۱,۵۹۸	۱۳,۰۴۴	۲۵۷,۱۲۵	۲۴۴,۷۸۴
	(یادداشت ۱-۶)			

۲-۱-۶- پروژه های در دست تکمیل ابتدا و پایان دوره شامل سهم شرکت از پروژه های مزبور (انعکاس یافته تحت سرفصل پروژه های در دست تکمیل) و سهم شرکاء (که با حسابهای پرداختنی تهاتر شده) می باشد .

۲-۶- بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری به شرح زیر می باشد :

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مواد و مصالح مصرفی	۱,۳۹۰	۴,۹۰۳
سربار	۱۱,۱۱۸	۱۵,۸۰۹
سهم هزینه های دفتر فنی (یادداشت۷)	۸۳۶	۳۷۸
جمع هزینه های ساخت طی دوره	۱۳,۳۴۴	۲۱,۰۹۰
	(یادداشت ۳-۵)	**(یادداشت ۳-۵)**

۱-۲-۶- مبلغ ۱.۷۵۷ میلیون ریال از هزینه های مالی به بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری منظور شده است (یادداشت۹).

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۷- هزینه های فروش،اداری و عمومی

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
حقوق و دستمزد و مزایا	۷-۱	۲۹,۲۳۷	۱۷,۸۴۰
استهلاک داراییهای ثابت		۲,۸۰۷	۴,۲۹۳
هزینه های دفتر فروش -کارکنان ،تبلیغات و بازاریابی		۳,۱۹۱	۲,۱۳۳
حقوق و مزایای هیئت مدیره -عمدتا حقوق و مزایای اعضای موظف		۶,۴۶۳	۷,۳۲۰
حق الزحمه حسابرسی		۲,۳۸۵	۱,۸۵۰
سایر		۱۶,۶۴۲	۱۴,۰۳۷
		۶۰,۷۲۶	۴۷,۴۷۳
سهم هزینه های دفتر فنی - کار درجریان	۶-۱-۱	(۱۶,۵۹۱)	(۱۱,۵۳۳)
سهم هزینه های دفتر فنی - فعالیت پیمانکاری	۶-۲	(۸۳۶)	(۳۷۸)
		۴۳,۲۹۹	۳۵,۵۶۲

۷-۱- افزایش در هزینه های حقوق و دستمزد و مزایا نسبت به دوره قبل عمدتا مربوط به افزایش های ناشی از قانون کار می باشد.

۷-۲- افزایش هزینه های دفترفروش - کارکنان ، تبلیغات و بازاریابی نسبت به دوره مشابه قبل ناشی از ایجاد هزینه های بازاریابی پروژه فرشته ۲ در دوره جاری می باشد .

۸- سایر هزینه ها

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
سایر هزینه های عملیاتی	۸-۱	۱۳,۷۵۶	۴,۰۱۵

۸-۱- علت افزایش سایر هزینه ها نسبت به دوره قبل پرداخت به شهرداری بابت اخذ پایان کار پروژه تکمیل شده بهارآزادی می باشد .

۹- هزینه های مالی

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی	۲-۲۳	۵۲,۰۵۹	۵۷,۶۱۷
سهم پروژه های درجریان ساخت	۱-۱-۶	(۳۴,۸۶۹)	(۲۰,۶۵۷)
سهم فعالیت پیمانکاری	۱-۲-۶	(۱,۷۵۷)	(۶۷۷)
		۱۵,۴۳۳	۳۶,۲۸۳

۹-۱-هزینه های مالی به نسبت هزینه های انجام شده در واحد های در جریان ساخت و فعالیت های پیمانکاری به پروژه ها تسهیم می گردد.

۹-۲- افزایش سهم پروژه های در جریان ساخت و سهم فعالیت پیمانکاری از هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی ناشی از شروع دو پروژه جدید (گل نرگس و باغ جنت) و استفاده از تسهیلات مالی جهت دو پروژه یاد شده می باشد .

۱۰- سایردر آمدها و هزینه های غیرعملیاتی

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
سودحاصل از سپرده های بانکی	۱-۱۹	۲۵۱	۱,۰۱۶
سود حاصل از فروش دارایی	۸-۱۲	۷۲,۸۷۳	۴۷
درآمد حاصل از سرمایه گذاری ها		۵۲	-
سایر		۳۶	(۳۰۵)
		۷۳,۲۱۲	۷۵۸

۱۱- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
سود (زیان) عملیاتی	(۳۴,۵۲۱)	۵۸,۰۸۶
اثر مالیاتی	(۲,۲۱۷)	(۲,۲۰۰)
خالص سود (زیان) عملیاتی	(۳۶,۷۳۸)	۵۵,۸۸۶
سود (زیان) غیرعملیاتی	۵۷,۷۷۹	(۳۵,۵۲۵)
آثار مالیاتی زیان غیر عملیاتی -(صرفه جویی مالیاتی)	-	۷۱۰
	۵۷,۷۷۹	(۳۴,۸۱۵)
سود (زیان) خالص	۲۳,۲۵۸	۲۲,۵۶۱
اثرمالیاتی	(۲,۲۱۷)	(۱,۴۹۰)
	۲۱,۰۴۱	۲۱,۰۷۱

	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	تعداد	تعداد
میانگین موزون تعداد سهام عادی	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۲ـ دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

	زمین	ساختمان و تأسیسات	ماشین آلات و تجهیزات	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ابزارآلات	جمع
بهای تمام شده							
مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	**۴,۶۱۷**	**۳۱,۱۹۲**	**۶,۴۸۰**	**۳,۲۵۷**	**۶,۲۲۴**	**۵,۵۹۱**	**۵۷,۳۶۲**
افزایش	–	**۱۴۰**	**۷۵**	–	**۲۱۰**	**۴**	**۴۲۹**
واگذار شده	–	–	–	–	**(۸)**	**(۵)**	**(۱۲)**
سایر تغییرات	–	–	–	–		–	**۰**
مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	**۴,۶۱۷**	**۳۱,۳۳۲**	**۶,۵۵۵**	**۳,۲۵۷**	**۶,۴۲۶**	**۵,۵۹۰**	**۵۷,۷۷۹**
افزایش	–	**۸۵**	**۱,۱۲۷**	**۱,۷۸۴**	**۱,۶۱۰**	**۲۹۲**	**۴,۸۹۸**
واگذار شده	–	**(۱۰,۹۷۲)**	**(۱۱۳)**	**(۵۸)**	**(۵۱)**	**(۴)**	**(۱۱,۱۹۸)**
مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۴,۶۱۷	۲۰,۴۴۵	۷,۵۶۹	۴,۹۸۳	۷,۹۸۵	۵,۸۷۹	۵۱,۴۷۸
استهلاک انباشته							
مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	–	۷,۱۸۸	۴,۶۰۶	۲,۴۹۳	۳,۴۹۱	۱,۷۱۴	۱۹,۴۹۳
استهلاک	–	۱,۱۶۶	۶۴۸	۳۷۷	۱,۳۶۹	۴۰۸	۳,۹۶۹
سایر تغییرات	–	۰	–	–	**(۵)**	**(۱)**	**(۶)**
مانده درپایان سال مالی منتهی به۱۳۹۸/۰۶/۳۱	–	۸,۳۵۴	۵,۲۵۴	۲,۸۶۹	۴,۸۵۵	۲,۱۲۲	۲۳,۴۵۵
استهلاک	–	۱,۱۶۳	۶۵۰	۲۳۳	۱,۱۶۲	**(۴۹)**	۳,۱۵۹
واگذار شده		**(۳,۲۹۶)**	**(۱۱۱)**	**(۵۸)**	**(۴۸)**		**(۳,۵۱۴)**
سایر تغییرات	–	۹	**۲۳**	**۲۳**	**۱۷**		**۷۲**
مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	–	۶,۲۳۰	۵,۸۱۶	۳,۰۶۷	۵,۹۸۶	۲,۰۷۳	۲۳,۱۷۱
مبلغ دفتری در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۴,۶۱۷	۱۴,۲۱۵	۱,۷۵۳	۱,۹۱۶	۱,۹۹۹	۳,۸۰۶	۲۸,۳۰۷
مبلغ دفتری درپایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۴,۶۱۷	۲۲,۹۷۸	۱,۳۰۱	۳۸۸	۱,۵۷۱	۳,۴۶۸	۳۴,۳۲۳

۱۲-۱ -دارایی های ثابت مشهود شرکت تاارزش ۴۵.۶۶۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از آتش سوزی ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخورداراست .

۱۲-۲ -مبلغ ۸۵ میلیون ریال افزایش ساختمان بابت خرید منبع ۲۰۰ لیتری موتورخانه و لنز دوربین های ساختمان دفتر مرکزی می باشد .

۱۲-۳ -مبلغ ۱.۱۲۷ میلیون ریال افزایش ماشین آلات بابت خرید دیزل ژنراتور، التروپمپ ،تابلو برق و ... می باشد .

۱۲-۴ -اضافات وسایل نقلیه به مبلغ ۱.۷۸۴ میلیون ریال بابت خرید یک دستگاه وانت مزدا و انجام تعمیرات اساسی جهت دودستگاه خودروی پراید شرکت می باشد.

۱۲-۵ -اضافات اثاثه و منصوبات جمعا به مبلغ ۱.۶۱۰ میلیون ریال بابت خرید ۳ دستگاه کامپیوتر ، ۲ دستگاه کپی ، گوشی مبایل و ... می باشد.

۱۲-۶ -مبلغ ۲۸۲ میلیون ریال افزایش ابزارآلات بابت خرید پرژکتور ، دریل و یکدستگاه فرز می باشد .

۱۲-۷ – سایر تغییرات دارایی ثابت به مبلغ ۲۲۶ میلیون ریال به دلیل غیرقابل استفاده بودن اموال طبق گزارش اموال گردانی بوده است .

۱۲-۸ – دارایی های ثابت فروخته شده به شرح زیر است :

شرح	یادداشت	بهای تمام شده میلیون ریال	استهلاک انباشته میلیون ریال	ارزش دفتری میلیون ریال	بهای فروش میلیون ریال	سود میلیون ریال
٪۳۸ ساختمان دفتر مرکزی شرکت	۱۲-۸-۱	۱۰,۹۷۲	۳,۲۹۶	۷,۶۷۶	۷۹,۸۰۰	۷۲,۱۲۴
خودرو نیسان پلاک شهربانی ۷۹۶ ل ۲۶		۵۸	۵۸	۰	۳۲۰	۳۲۰
یک دستگاه بتونیر		۸۳	۸۳	۰	۴۲۷	۴۲۷
		۱۱,۱۱۴	۳,۴۳۸	۷,۶۷۶	۸۰,۵۴۷	۷۳,۸۷۱

۱ـ۸ـ۱۲ـ طی سال مالی مورد گزارش و براساس مزایده انجام شده در روزنامه دنیای اقتصاد به شماره ۴۹۷۹ مورخ ۹۹/۰۶/۱۸ به منظور توسعه ی کسب و کار شرکت و جذب سرمایه گذاری ، ۳۸٪ از دفترمرکزی شرکت براساس ارزیابی و کارشناسی انجام شده به شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص) فروخته شد.

۱۳- دارایی های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

	نرم افزار رایانه ای	حق الامتیاز تلفن	حق الامتیاز برق	جمع
بهای تمام شده				
مانده در ۱۳۹۷/۷/۱	۱,۰۳۰	۱۲۴	۵۲	۱,۲۰۶
افزایش	۱۲۳	۰	–	۱۲۳
مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱,۱۵۳	۱۲۴	۵۲	۱,۳۲۹
مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱,۱۵۳	۱۲۴	۵۲	۱,۳۲۹
استهلاک انباشته				
مانده در ۱۳۹۷/۰۷/۰۱	۵۰۲	۰	۰	۵۰۲
استهلاک	۳۲۴	۰	۰	۳۲۴
مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۸۲۶	۰	۰	۸۲۶
استهلاک	۲۳۰	۰	۰	۲۳۰
مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱,۰۵۷	۰	۰	۱,۰۵۶
مبلغ دفتری در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۹۶	۱۲۴	۵۲	۲۷۳
مبلغ دفتری در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۳۲۷	۱۲۴	۵۲	۵۰۳

۱۴- سرمایه گذاری های بلند مدت

۱-۱۴- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها

	یاد داشت	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بورسی/ غیربورسی	۱۳۹۹/۰۶/۳۱ بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	۱۳۹۸/۰۶/۳۱ مبلغ دفتری
					میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
شرکت بازرگانی سرمایه گذار ی مسکن		۱,۰۰۰,۰۰۰	۱	غیر بورسی	۱,۰۰۰	–	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
شرکت آرمان شهر شیخ بهایی	۱۴-۲	۲۶,۹۵۰	۲۴/۵	غیر بورسی	۹۶	–	۹۶	۹۶
					۱,۰۹۶	–	۱,۰۹۶	۱,۰۹۶

۲-۱۴- 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 .

۱۵- سایر دارایی ها

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
وجوه بانکی مسدود شده	۱۵-۱	۱۱,۲۵۰	۱۵,۸۵۰
سپرده رهن		۸,۲۹۲	۳۱۰
سپرده موقت انشعابات		-	۱۴۰
		۱۹,۵۴۲	۱۶,۳۰۰
انتقال وجوه بانکی مسدود شده به تسهیلات	۲۳-۲	(۱۱,۲۵۰)	(۱۴,۹۵۰)
		۸,۲۹۲	۱,۳۵۰

۱-۱۵- مبلغ ۱۱۲۵۰ میلیون ریال وجوه مسدودی ، سپرده نزد بانک سینا شعبه چهارباغ بالا به عنوان پشتوانه تسهیلات دریافتی می باشد .

۱۶- پیش پرداخت ها

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
خرید مواد و مصالح	۱۶-۱	۵۵,۴۲۰	۳۵,۹۳۳
پیمانکاران	۱۶-۲	۹۰۰	۴۰,۰۸۶
شرکت های گروه - شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)	۱۶-۳	۷۴۰	۳,۳۵۷
سایر (۱۵قلم)		۲,۱۷۶	۱,۴۵۵
		۵۹,۲۳۵	۸۰,۸۳۱

۱-۱۶- علت افزایش پیش پرداخت خرید مواد و مصالح نسبت به ابتدای دوره عمدتا به دلیل مبالغ پرداختی بابت خرید اقلام استراتژیک پروژه مشارکتی چهارباغ بالا و خرید میلگرد بابت پروژه گل نرگس و باغ جنت میباشد.

۲-۱۶- پیش پرداخت به پیمانکاران مربوط به مبالغ پرداختی بابت قراردادهای درحال اجرامیباشدکه از محل صورت وضعیت های آتی قراردادهای مربوط مستهلک میگردد.

۳-۱۶- پیش پرداخت به شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار بابت اجرای پروژه باران جنوبی می باشد (یادداشت ۳-۳۱).

۱۷- موجودی املاک

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱			۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		بهای تمام شده	کاهش ارزش	خالص	خالص
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
املاک در جریان ساخت	۱۷-۱	۷۷۹,۳۶۱	-	۷۷۹,۳۶۱	۶۳۱,۸۳۱
واحدهای ساختمانی آماده فروش	۱۷-۲	۱۱,۹۰۰	-	۱۱,۹۰۰	۱۹,۳۰۸
سایر موجودی ها	۱۷-۳	۵۹,۱۰۱	-	۵۹,۱۰۱	۵,۴۶۹
		۸۵۰,۳۶۱	-	۸۵۰,۳۶۱	۶۵۶,۶۰۸

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

۱ـ۱۷ـ پروژه های در دست تکمیل

نام پروژه	تعداد کل سهم شرکت	آخرین برآورد مخارج ساخت پروژه –سهم شرکت	مخارج انباشته در ابتدای سال مالی		مخارج انجام شده طی سال	انتقال به بهای تمام شده واحد های واگذار شده یا کارتکمیل شده / تعدیلات		مانده در پایان دوره مالی		آورده شرکاء	مانده در پایان دوره مالی– سهم شرکت	درصد پیشرفت فیزیکی
			سهم شرکت	آورده شرکاء		سهم شرکت	سهم شریک	تعداد	مبلغ			
	واحد	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	واحد	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد
مسکونی باران شهرکرد– بلوک جنوبی	۶۵	۲۱۰,۵۰۰	۴,۳۱۵	–	۲۷,۳۴۳	(۳۱,۶۵۸)	–	۰	۰	–	۰	۱۰۰
تجاری و اداری چهارباغ (مشارکتی)	۲۱	۸۷۱,۰۹۶	۵۲۷,۴۱۱	۴۲۴,۲۶۰	۴۱,۹۸۱	–	–	۲۱	۹۹۳,۶۵۲	(۴۲۴,۲۶۰)	۵۶۹,۳۹۲	۸۸
مسکونی فرشته یزد ۲(مشارکتی)	۴	۱۴۳,۰۶۷	۵۱,۶۵۲	۳۴,۲۵۶	۷۳,۴۸۴	(۱۲۴,۴۶۹)	(۳۴,۲۵۶)	۰	۶۶۶	–	۶۶۶	۸۷
مسکونی باغ جنت (مشارکتی)	۳۰	۱,۲۹۱,۶۷۰	۴۷,۹۵۲	۲۸۶,۲۵۸	۱۴۷,۲۲۱	–	–	۲۹	۴۸۱,۴۳۱	(۳۳۲,۳۵۸)	۱۴۹,۰۷۳	۱۵
مسکونی گل نرگس (مشارکتی)	۵۳	۹۴۱,۶۷۲	۴۹۹	–	۵۹,۷۳۰	–	–	۵۳	۶۰,۲۳۰	–	۶۰,۲۳۰	۱۵
	۱۷۳	۳,۴۵۸,۰۰۵	۶۳۱,۸۳۱	۷۴۴,۷۷۴	۳۴۹,۷۵۸	(۱۵۶,۱۲۷)	(۳۴,۲۵۶)	۱۰۳	۱,۵۳۵,۹۷۹	(۷۵۶,۶۱۸)	۷۷۹,۳۶۱	
					(یادداشت ۱–۲۲)	(یادداشت ۱–۲۲)	(یادداشت ۱–۲۲)		(یادداشت ۱–۲۲)	(یادداشت ۳–۲۲)		

۱–۱–۱۷ – آورده شرکاء به مبلغ ۷۵۶.۶۱۸ میلیون ریال مربوط به سرمایه گذاری شرکاء در پروژه های مشارکتی چهارباغ بالا و باغ جنت (شامل بهای کارشناسی زمین و سهم عوارض پرداختی) می باشد.

۲-۱۷- واحدهای ساختمانی آماده فروش

	مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱		
	تعداد واحد	متراژ	مبلغ	تعداد واحد	متراژ	مبلغ
	دستگاه	مترمربع	میلیون ریال	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	۱	۲۷	۳,۹۹۵
مسکونی و تجاری باران شمالی	۲	۱۸۴	۴,۰۶۸	۰	۰	۰
مسکونی و تجاری باران جنوبی	۰	۰	۰	۱	۳۰	۹۴۳
تجاری سامان امیر چخماق یزد	۱	۴۸	۳,۷۰۵	۱	۴۸	۳,۷۰۵
تجاری اداری نشاط	۱	۳۴	۲,۸۷۱	۱	۳۴	۲,۸۷۱
	۸	۴۳۷	۱۹,۳۰۸	۶	۲۶۱	۱۱,۹۰۰
			(یادداشت ۱-۶)			(یادداشت ۱-۶)

۳-۱۷- سایر موجودیها

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
لوازم تأسیساتی و بهداشتی	۲,۵۵۴	۳,۲۳۱
مصالح ساختمانی	۱,۳۷۰	۲۹۷
لوازم الکتریکی	۴۰۷	۳۹۸
آهن آلات	۵۴,۶۲۵	۱۰۲
لوازم و ملزومات مصرفی	۱۱۷	۱,۴۰۸
ابزارآلات	۱۲	۱۶
لوازم یدکی	۱۷	۱۷
	۵۹,۱۰۱	۵,۴۶۹

۱-۳-۱۷- سایر موجودیها تا ارزش ۱۱ میلیارد ریال در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی بیمه شده واملاک درجریان ساخت و واحدهای ساختمانی آماده فروش فاقد پوشش بیمه می باشند.

۱۸- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱-۱۸- دریافتنی های کوتاه مدت :

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
تجاری			
اسناد دریافتنی -سایر اشخاص	۱۸-۱-۱	۱۷۲,۹۲۴	۳۰۹,۴۴۴
حسابهای دریافتنی			
اشخاص وابسته:			
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس		۳۷۷	۳۷۷
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران		۲	۲
شرکت نوین پایدار(سهامی خاص)		۱۰,۸۷۳	۷۰
		۱۱,۲۵۲	۴۴۹
سایر اشخاص			
سپرده حسن انجام کار دریافتنی		۱۸,۷۵۲	۲۸,۰۸۴
خریداران واحد های واگذار شده	۱۸-۱-۲	۱۳,۸۹۶	۳۳,۲۰۱
سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان-پیاده رو سازی چهارباغ		۸,۸۳۷	۸,۲۸۷
سایر (۲۲قلم)		۳۱,۰۴۴	۳۵,۰۰۴
		۷۲,۵۲۸	۱۰۴,۵۷۷
		۲۵۶,۷۰۵	۴۱۴,۴۶۹
کسر میشود:			
اسناد دریافتنی بلند مدت	۱۸-۲	(۶۲,۲۸۶)	(۷۱,۸۸۸)
پیش دریافت خریداران واحدها	۱۸-۱-۳	(۲۰,۷۳۸)	(۲۷,۱۲۳)
		۱۷۳,۶۸۱	۳۱۵,۴۵۸
سایر دریافتنی ها			
حسابهای دریافتنی			
اشخاص وابسته			
سرمایه گذاری مسکن البرز(سهامی خاص)		۴۸	-
بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)		۵۲	-
مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)		۳۲۹	-
سایر اشخاص			
سپرده بیمه دریافتنی		۱۰,۲۹۶	۱۰,۱۹۸
کارکنان(وام و مساعده)		۴,۳۴۸	۲,۴۰۹
عوارض و مالیات ارزش افزوده	۱۸-۱-۴	۲,۱۵۲	-
سایر سپرده ها (شرکت در مناقصه و مزایده)			۲,۶۶۰
سایر (۳۹قلم)		۲,۵۹۸	۱,۴۷۹
		۱۹,۸۲۳	۱۶,۷۴۶
		۱۹۳,۵۰۳	۳۳۲,۲۰۴

۱-۱-۱۸- مانده اسناد دریافتنی تجاری به مبلغ ۱۷۲.۹۲۴ میلیون ریال ، مربوط به۳۴۶ فقره چک دریافتی از مشتریان می باشد که تا تاریخ تهیه این یادداشت ها مبلغ ۵.۳۲۸ میلیون ریال آن وصول گردیده است.

۲-۱-۱۸- مانده بدهی خریداران واحد های واگذارشده بر اساس پروژه ها به شرح زیر می باشد :

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
پروژه خواجه نظام الملک	۱-۲-۱-۱۸	۵,۲۶۶	۱۱,۴۷۰
پروژه نشاط	۱-۲-۱-۱۸	۵,۹۳۵	۱۱,۰۵۲
سایر		۵,۶۲۶	۱۴,۳۵۷
جمع		۱۶,۸۲۷	۳۶,۸۷۹
واریزیهای نامشخص خریداران		(۲,۹۳۱)	(۳,۶۷۸)
		۱۳,۸۹۶	۳۳,۲۰۱

۱-۲-۱-۱۸- مبالغ ۵.۰۴۳ و ۵.۷۴۵ میلیون ریال از مبالغ فوق ، به ترتیب از مطالبات پروژه های خواجه نظام الملک ونشاط مربوط به واگذاری ۱ واحد از پروژه خواجه نظام الملک و ۱ واحد از پروژه نشاط به شرکت ماشین سازان پایدار قرن در قبال بهای ۱۰ دستگاه پله برقی پروژه چهارباغ بوده که در نیمه دوم سال مالی قابل نصب می باشد .

۳-۱-۱۸- در پایان دوره مالی مبلغ ۲۰.۷۳۸ میلیون ریال مانده حساب پیش دریافت فروش واحد های دردست تکمیل پس از کسروثبت درآمد تحقق یافته(بر اساس یادداشت ۲-۳ "خلاصه اهم رویه های حسابداری") با اسناد دریافتی از خریداران واحد های واگذار شده تهاتر گردیده است (یادداشت ۲۷) .

۲-۱۸- دریافتنی های بلند مدت :

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
تجاری		میلیون ریال	میلیون ریال
اسناد دریافتنی خریداران واحد ها	۱۸	۶۲,۲۸۶	۷۱,۸۸۸

۱۹- موجودی نقد

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
موجودی نزد بانکها	۱-۱۹	۱۳,۸۸۳	۱۰,۴۲۴

۱-۱۹- موجودی نزد بانک ها به مبلغ ۱۳.۸۸۳ 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 ۲۵۱میلیون ریال دریافت و در سرفصل سایر درآمد ها و هزینه های غیرعملیاتی (یادداشت ۱۰)منظور گردیده است .

۲۰- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال ، شامل ۵۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی عادی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است :.

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۳۳۱,۹۰۷,۵۷۰	۶۶.۳۸۱۵	۳۸۷,۰۳۹,۳۸۴	۷۷.۴۰۷۹
شخص حقیقی	۸,۹۹۲,۶۹۱	۱.۷۹۸۵	۰	۰
شخص حقیقی	۷,۰۰۰,۹۴۹	۱.۴۰۰۲	۰	۰
شرکت پارس مسکن سامان(سهامی خاص)	۱۲,۵۰۰	۰.۰۰۲۵	۱۲,۵۰۰	۰.۰۰۲۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	۴,۷۷۶	۰.۰۰۱۰	۴,۷۷۶	۰.۰۰۱۰
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۲,۶۲۵	۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰.۰۰۰۵
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن(سهامی خاص)	۲,۶۲۵	۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰.۰۰۰۵
سایر سهامداران	۱۵۲,۰۷۶,۲۶۴	۳۰.۴۱۵۳	۱۱۲,۹۳۸,۰۹۰	۲۲.۵۸۷۶
	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۲۱- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ وماده ۶۹ اساسنامه مبلغ ۱.۰۵۲ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سالهای قبل ، به اندوخته قانونی منتقل شده است ۰ به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت ، انتقال یک بیستم از سود خالص هرسال به اندوخته فوق ا لذکر الزامی است ۰ اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز درهنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نیست .

۲۲- پرداختنی های تجاری وسایرپرداختنی ها

۱-۲۲- پرداختنی های کوتاه مدت

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
تجاری			
اسناد پرداختنی	۲۲-۳	۳,۴۱۲	۱۴,۲۶۷
حسابهای پرداختنی			
سایر اشخاص			
فروشندگان مصالح و پیمانکاران	۲۲-۴	۱۸,۴۴۱	۳۱,۰۹۹
		۲۱,۸۵۳	۴۵,۳۶۶
سایر پرداختنی ها			
اسناد پرداختنی		۱۳,۳۴۹	-
اشخاص وابسته		۱۳۴	۷,۰۰۰
سایر اشخاص		۱۴,۰۵۵	۱,۰۴۰
		۲۷,۵۳۹	۸,۰۴۰
حسابهای پرداختنی			
اشخاص وابسته			
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۲۲-۵	۷۴,۶۰۹	۴۲,۸۳۵
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)			۲۷۳
سپرده حسن انجام کار-شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن(سهامی خاص)		۴۳۴	۷۶۸
سپرده حسن انجام کار- شرکت های گروه-شرکت نوین پایدار(سهامی خاص)		۸,۳۴۷	۸,۷۹۳
سپرده حق بیمه -شرکت نوین پایدار(سهامی خاص)		۴,۱۷۳	۴,۳۹۶
سپرده حق بیمه -شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن(سهامی خاص)		۳۰۲	۳۷۶
سایر اشخاص			
حق بیمه های پرداختنی -حقوق و دستمزد		۱,۱۰۱	۷۴۵
مالیات حقوق پرداختنی		۲۶۵	۰
ذخیره مرخصی		۲۵۴	۰
سپرده حق بیمه پیمانکاران - سایر اشخاص		۳۴,۳۲۳	۱۸,۱۹۵
سپرده حسن انجام کار -سایر اشخاص		۳۹,۵۳۳	۴۱,۶۷۰
سپرده دریافتی شرکت در مناقصه		۳۵۰	۰
هزینه های پرداختنی پروژه ها	۲۲-۶	۱۱,۵۵۷	۲۷,۸۴۸
حقوق و مزایای پرداختنی		۱۰,۰۸۹	۷,۶۱۲
سایر (۵۶ قلم)		۲۱,۷۸۹	۲۲,۴۵۷
		۲۰۷,۱۲۶	۱۷۵,۹۶۸
		۲۵۶,۵۱۸	۲۲۹,۳۷۴

۳-۲۲- اسناد پرداختنی به مبلغ۱۹.۹۴۶میلیون ریال شامل ۱۷ فقره چک با سررسید کوتاه مدت بوده و بابت مطالبات پیمانکاران و فروشندگان مصالح پرداخت شده است.

۴-۲۲- بدهی به فروشندگان مواد و مصالح و پیمانکاران به شرح زیر است:

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
شرکت نیروسان	۱,۳۶۸	۶,۲۰۹
عبدالحسین مختاری - مجتمع سنگ مختاری	۱,۵۲۲	۲,۶۱۹
سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر	۲,۰۷۸	۱,۷۸۹
شرکت توسعه ساختمان و بتن همدانیان	۷,۲۹۹	۰
سایر (۹قلم)	۶,۱۷۴	۲۰,۴۸۲
	۱۸,۴۴۱	۳۱,۰۹۹

۵-۲۲- گردش حساب شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به شرح زیر است :

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده ابتدای دوره	۴۲,۸۳۵	۳,۵۵۴
وجوه دریافتی	۳۴,۴۴۷	۳۴,۳۹۴
سایر	(۲,۶۷۳)	۴,۸۸۷
مانده پایان دوره	۷۴,۶۰۹	۴۲,۸۳۵

۶-۲۲- هزینه های پرداختنی پروژه ها به شرح زیراست:

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
باران جنوبی	۱۱,۵۲۰	۰
سایر	۳۶	۲۷,۸۴۸
	۱۱,۵۵۷	۲۷,۸۴۸

۱-۶-۲۲- هزینه پرداختنی باران جنوبی بابت باقیمانده قرارداد شرکت نوین پایدار می باشد که تا پایان دوره مالی صورت وضعیت قطعی ارائه نگردیده است .

۷-۲۲- به موجب رسیدگی های انجام شده توسط سازمان تامین اجتماعی، حق بیمه تا پایان سال ۱۳۹۶ قطعی و پرداخت شده است ، مضافا 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 به بعد می باشد .

۸-۲۲- میانگین دوره اعتباری در مورد خرید مصالح ساختمانی ۲۰ روز است . شرکت رویه های مدیریت ریسک را وضع می کند تا اطمینان حاصل شود که کلیه پرداختنی ها براساس شرایط اعتباری توافق شده، پرداخت می شود .

۲۳- تسهیلات مالی

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱			۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
	جاری	**بلندمدت**	**جمع**	**جاری**	**بلندمدت**	**جمع**
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تسهیلات دریافتی	۸۲,۲۷۳	۸۶,۹۰۴	۱۶۹,۱۷۷	۱۹۰,۸۹۲	۳۸,۸۴۸	۲۲۹,۷۴۰

۱-۲۳- تسهیلات دریافتی برحسب مبانی مختلف به شرح زیر می باشد :

۱-۱-۲۳- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات :

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
بانک ها		۴۵,۰۰۰	۵۸,۹۴۶
اشخاص وابسته		۱۷۶,۰۸۴	۲۰۲,۰۵۸
		۲۲۱,۰۸۴	۲۶۱,۰۰۴
سپرده های سرمایه گذاری	۱۵	(۱۱,۲۵۰)	(۱۴,۹۵۰)
سود و کارمزدسنوات آتی	۲-۲۳	(۴۰,۶۵۸)	(۱۶,۳۱۴)
		۱۶۹,۱۷۷	۲۲۹,۷۴۰
حصه بلند مدت		(۸۶,۹۰۴)	(۳۸,۸۴۸)
حصه جاری		۸۲,۲۷۳	۱۹۰,۸۹۲

۲-۱-۲۳- به تفکیک نرخ سود و کارمزد :

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۸درصد	۲۲۱,۰۸۴	۱۶۰,۱۷۳
۲۴درصد	۰	۶۱,۶۷۰
۲۷درصد	۰	۳۹,۱۶۱
	۲۲۱,۰۸۴	۲۶۱,۰۰۴

۳-۱-۲۳- به تفکیک زمان بندی پرداخت :

	یادداشت	**اصل وسود تحقق یافته**	**سودو کارمزدآتی**	**اصل وسود وکارمزد**
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تا ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۸۲,۲۷۳	۲۳,۲۵۹	۱۰۵,۵۳۲
پس ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۸۶,۹۰۴	۱۷,۳۹۹	۱۰۴,۳۰۳
	۲-۲۳	۱۶۹,۱۷۷	۴۰,۶۵۸	۲۰۹,۸۳۴

۴-۱-۲۳- به تفکیک نوع وثیقه :

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
	میلیون ریال
توثیق سهام (شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن)	
سفته وسپرده	۲۱۷,۷۳۲
	۲۱۷,۷۳۲

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مای منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۲-۲۳- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیر نقدی دربدهی های حاصل از فعالیت های تامین مالی (تسهیلات)به شرح زیراست :

۱۳۹۹/۰۶/۳۱-میلیون ریال

شرح	بانک صادرات	بانک سینا	بانک مسکن (اشخاص وابسته)						جمع	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
				تالار		فرشته	فرشته	باران	باران فروش اقساطی		
شماره تسهیلات	۶۶۰۴۰۴۶۴۵۶۰۰۷	۳۳۶۲۱۹۷۱	۱۱۱۴۳۳۵۶۱۰۱۱۷	۱۲۷۹۱۱۱۱۰۷۰۵	۳۳۵۶-۲۸۳	۱۲۷۹۱۱۱۴۰۲۷۵	۱۰۱۷۴	۱۲۷۹۱۱۱۱۰۷۱۳	۳۳۵۶۱۰۰۵۵	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده ابتدای سال مالی	۱۰,۸۶۰	۴۶,۹۷۳	۷,۲۵۰	۳۹,۱۶۰	۰	۶۱,۶۶۹	۰	۱۹,۵۷۴	۵۹,۲۰۳	۲۴۴,۶۸۹	۳۸۲,۴۵۹
دریافت طی سال مالی	۰	۰	۰	۰	۲۹,۶۹۹	۰	۴۷,۱۶۰	۰	۰	۷۶,۸۵۹	۱۵۴,۶۰۴
سود وکارمزد	۹۱۹	۹,۱۰۹	۹۸	۲,۹۳۹	۸,۹۵۴	۶,۴۹۰	۱۴,۲۱۸	۳۴,۱۱۹	۱۵,۱۲۲	۹۱,۹۶۸	۷۳,۹۳۱
باز پرداخت طی سال - اصل	(۱۰,۶۴۶)	۰	(۷,۱۸۶)	(۱۲,۲۰۰)	(۳,۲۳۸)	(۲۶,۲۰۰)	(۹۹۸)	(۱۰,۵۸۳)	(۱۷,۹۵۴)	(۸۹,۰۰۴)	(۲۵۵,۶۲۱)
باز پرداخت طی سال - فرع	(۱,۱۳۳)	(۱۱,۰۸۲)	(۱۶۲)	(۲۹,۸۹۹)	(۲,۱۳۲)	(۴۱,۹۶۰)	(۷۰۷)	(۶,۷۰۰)	(۹,۶۵۲)	(۱۰۳,۴۲۷)	(۹۴,۳۶۹)
	۰	۴۵,۰۰۰	۰	۰	۳۳,۲۸۳	۰	۵۹,۶۷۲	۳۶,۴۱۰	۴۶,۷۱۸	۲۲۱,۰۸۴	۲۶۱,۰۰۴
سود سنوات آتی	۰	۰	۰	–	(۶,۰۳۸)	۰	(۱۲,۸۱۸)	(۱۵,۲۱۸)	(۶,۵۸۳)	(۴۰,۶۵۸)	(۱۶,۳۱۴)
وجوه مسدود شده بانکی (یادداشت ۱۰)	–	(۱۱,۲۵۰)	–	–	۰	–	–	–	–	(۱۱,۲۵۰)	(۱۴,۹۵۰)
	۰	۳۳,۷۵۰	۰	۰	۲۷,۲۴۵	۰	۴۶,۸۵۴	۲۱,۱۹۲	۴۰,۱۳۶	۱۶۹,۱۷۷	۲۲۹,۷۴۰
حصه بلند مدت	۰	–	–	–	(۱۶,۷۸۸)	–	(۳۲,۴۴۰)	(۱۹,۳۲۸)	(۱۸,۳۴۷)	(۸۶,۹۰۴)	(۳۸,۸۴۸)
حصه کوتاه مدت	۰	۳۳,۷۵۰	۰	۰	۱۰,۴۵۶	۰	۱۴,۴۱۴	۱,۸۶۴	۲۱,۷۸۸	۸۲,۲۷۳	۱۹۰,۸۹۲
نوع وام	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی		مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی	مشارکت مدنی		
نرخ سود	۱۸٪	۱۸٪	۱۸٪	۲۷٪	۱۸٪	۲۴٪	۱۸٪	۱۸٪	۱۸٪		
نوع وثیقه	سند مالکیت	سپرده			توثیق سهام	سفته	سفته	سفته و سپرده	سفته و سپرده		

۳-۲۱- تسهیلات دریافتی به مبلغ ۴۵.۰۰۰ میلیون ریال از بانک سینا مستلزم ایجاد ۲۵۰ر۱۱ 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 وبه صورت خالص ارائه شده است همچنین نرخ موثربهره وام اخذ شده از بانک سینا با شماره تسهیلات ۳۳۶۲۱۹۷۱ با در نظرگرفتن وجوه مسدود شده بانکی بالغ بر ۲۴٪ می باشد.

۲۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال به شرح زیر است :

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
مانده در ابتدای سال		۱۱,۷۳۸	۸,۰۶۶
پرداخت شده طی سال	۲۴-۱	(۲۶۳)	(۵۳۵)
ذخیره تأمین شده طی سال	۲۴-۲	۴,۸۸۷	۴,۲۰۷
مانده در پایان سال		۱۶,۳۶۲	۱۱,۷۳۸

۲۴-۱- کاهش پرداخت شده طی دوره مالی نسبت به سال مالی قبل ، ناشی از کاهش تعداد پرسنل بازنشسته و بازخرید شده می باشد .

۲۴-۲- کاهش ذخیره تأمین شده نسبت به سال مالی قبل ناشی از عدم اعمال افزایش قانونی حقوق و دستمزد اعلام شده توسط وزارت کار و رفاه اجتماعی می باشد که در نیمه دوم سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ و پس از اعلام افزایش حقوق توسط وزارت مذکور و افزایش احکام حقوقی پرسنل اعمال خواهدشد .

۲۵- مالیات پرداختنی

سال مالی	سود(زیان) ابرازی	درآمد مشمول مالیات (زیان) ابرازی	مالیات ابرازی	مالیات تشخیصی	مالیات قطعی و جرایم	مالیات پرداختی	مالیات مانده پرداختنی	۱۳۹۸/۰۶/۳۱-میلیون ریال مانده پرداختنی	نحوه تشخیص
							۱۳۹۹/۰۶/۳۱ـ میلیون ریال		
۱۳۹۶/۰۶/۳۱							–	۱,۶۰۰	رسیدگی به دفاتر- قطعی
۱۳۹۷/۰۶/۳۱		–	–	–	–	–	–	–	در حال رسیدگی
۱۳۹۸/۰۶/۳۱		۰		–	–	–	۱,۴۹۰	۱,۴۹۰	رسیدگی نشده
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۲۳,۲۵۸		۲,۲۱۷	–	–	–	۲,۲۱۷	–	
							۳,۷۰۷	۳,۰۹۰	

۲۵-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور۱۳۹۷ قطعی و تسویه شده است .

۲۵-۲- به دلیل زیان ابرازی جهت سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ ذخیره ای بابت مالیات بر درآمد عملکرد در حساب ها منظور نشده است .

۲۵-۳- 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 ۱۳۹۸/۶/۳۱ مطابق مفاد مواد ۷۷ اصلاحیه ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد

۲۵-۴- علت اختلاف مالیات ابرازی وقطعی مالیات بردرآمد عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ بابت تفاوت مبنای محاسبه تبصره ۲ ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم می باشد که شرکت براساس قراردادهای منعقده و مسئولین مالیاتی براساس بهای کارشناسی روز و احتساب هزینه های برگشتی (مشاوره و بازاریابی و۰۰۰)اقدام به محاسبه مالیات کرده اند.

۲۵-۵- مالیات عملکرد جهت سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ بر اساس مفاد ماده ۵۹ و ۷۷ و ۱۰۵محاسبه و در حسابها منظور گردیده 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 ۱۳۹۸/۶/۳۱ و سال جاری مطابق مفاد مواد ۷۷ اصلاحیه ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد.

۲۶- سود سهام پرداختنی

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده پرداخت نشده :		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱,۵۰۵	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۹۲۹	۱۶,۳۶۸
سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۷۰۸	۲۹,۶۳۶
سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۹۸۰	۳۹,۲۶۸
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱,۱۲۰	۱,۱۴۰
	۵,۲۴۲	۸۶,۴۱۲

۱-۲۶- مانده سود سهام پرداختنی به تفکیک سهامداران به شرح زیر است :

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
اشخاص وابسته			
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۳-۳۱	۸۷۹	۷۸,۷۳۱
شرکت پویا نوین پارس(سهامی خاص)	۳-۳۱	-	۱,۹۱۰
سایر سهامداران		۴,۳۶۴	۵,۷۷۱
		۵,۲۴۲	۸۶,۴۱۲

۱-۱-۲۶- سود نقدی هر سهم در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ مبلغ ۵ ریال بوده است . شایان ذکر اینکه عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ منجر به زیان گردیده لذا تقسیم سود در سال مالی مذکور صورت نگرفته است .

۲۷- پیش دریافت ها

	یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
پیش دریافت فروش واحد ها		۲۰,۷۳۸	۲۷,۱۲۳
پیش دریافت پروژه باغ جنت و موژان		۱۷۰,۰۵۰	۵۰,۰۰۰
سایر- مسکن مهر شاهین شهر		-	۱,۲۳۳
		۱۹۰,۷۸۸	۷۸,۳۵۶
کسر می شود: تهاتر پیش دریافت فروش واحد ها با اسناد دریافتنی	۳-۱-۱۸	(۲۰,۷۳۸)	(۲۷,۱۲۳)
		۱۷۰,۰۵۰	۵۱,۲۳۳

۲۸- نقد حاصل از عملیات

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
سود (زیان) خالص	۲۱,۰۴۱	۲۱,۰۷۱
تعدیلات		
هزینه مالیات بر درآمد	۲,۲۱۷	۱,۴۹۰
هزینه های مالی	۵۲,۰۵۹	۵۷,۶۱۷
سود حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود	(۸۰,۵۴۷)	(۴۷)
خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۴,۶۲۵	۳,۶۷۲
استهلاک دارائیهای غیر جاری	۳,۳۸۹	۴,۲۹۲
سود حاصل از سپرده بانکی	(۲۵۱)	(۱,۰۱۶)
	۲,۵۳۲	۸۷,۰۷۹
کاهش(افزایش) دریافتنی های عملیاتی	۱۵۵,۴۶۴	۴۰,۶۱۶
کاهش (افزایش) موجودی املاک	(۱۹۳,۷۵۳)	(۱۲,۳۴۰)
کاهش (افزایش) پیش پرداخت ها	۲۱,۵۹۶	(۲۴,۸۵۳)
افزایش (کاهش) پرداختنی ها	۲۷,۱۴۴	۵۹,۶۵۸
افزایش پیش دریافت ها	۱۱۸,۸۱۷	۵۰,۰۰۰
کاهش سایر داراییها	(۶,۹۴۲)	۳,۲۰۰
نقد حاصل از عملیات	۱۲۴,۸۵۸	۲۰۳,۳۶۰

۲۹- معاملات غیر نقدی

معاملات غیر نقدی عمده طی دوره به شرح زیر است :

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
فروش ۳۸٪ دفتر مرکزی شرکت	۷۹,۸۰۰	-
جایگزینی وام های جاری به بلندمدت	.	۵۸,۷۳۹
	۷۹,۸۰۰	۵۸,۷۳۹

۳۰- مدریت سرمایه و ریسک ها

۱-۳۰- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت میکند 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 مالی ۱۳۹۷ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

کمیته مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی میکند. به عنوان بخشی از این بررسی،کمیته، هزینه سرمایه و ریسکهای مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مدنظر قرار میدهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۵۰ تا ۱۰۰ درصد دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است. نسبت اهرمی در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ با نرخ ۱۰۲٪ بالای محدوده هدف بوده است .

۱-۱-۳۰- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان دوره به شرح زیر است:

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
جمع بدهیها	۶۲۱,۰۵۶	۶۱۱,۵۸۷
موجودی نقد	(۱۳,۸۸۳)	(۱۰,۴۲۴)
خالص بدهی	۶۰۷,۱۷۳	۶۰۱,۱۶۳
حقوق مالکانه	۵۹۶,۶۴۹	۵۷۷,۶۴۰
نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)	٪۱۰۲	٪۱۰۴

۲-۳۰- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته مدیریت ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و بین المللی و نظارت و مدیریت ریسکهای مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارشهای ریسک داخلی که آسیب پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسکها تجزیه و تحلیل میکند، ارائه میکند. این ریسکها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و ریسک سایرقیمتها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی میباشد. کمیته مدیریت ریسک شرکت که بر ریسکها و سیاستهای اجرا شده نظارت میکند تا آسیب پذیری از ریسکها را کاهش دهد، به صورت فصلی به هیات مدیره گزارش میدهد. شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات این ریسکها از طریق تأمین به موقع مصالح مورد نیاز و فروش واحدها در قالب کنترل و ابلاغ آئین نامه ها است. رعایت سیاستها و محدودیتهای آسیب پذیری، توسط حسابرسان داخلی به طور مستمر بررسی میشود.

۳-۳۰- ریسک بازار

فعالیت های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک تغییرات در نرخ های مبادله ارزی قرار می دهد .شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب پذیری از ریسک ارز، علاوه بر تعیین نرخ فروش واحدها متناسب با نرخ تورم با استفاده از روش تجزیه و تحلیل حساسیت به شرح زیر در آسیب پذیری شرکت ها از ریسک بازار کمک می کند.

آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری میشود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تاثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخهای ارز در طی دوره را ارزیابی میکند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل میکند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسکهای بازار، کمک میکند.

۴-۳۰- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. دریافتنی های تجاری شامل تعداد زیادی از خریداران واحدها می باشد که به دلیل اینکه انتقال اسناد واحدها پس از وصول کلیه حسابهای دریافتنی انجام می گردد، ریسک اعتباری با اهمیتی در این خصوص وجود ندارد .

توضیح اینکه شرکت آسیب پذیری ریسک اعتباری بااهمیتی نسبت به هیچ یک از طرف های قرارداد ندارد . عمده مطالبات شرکت از خریداران واحدها بوده و در این ارتباط تا وصول کامل مطالبات از خریداران انجام نگردد ، اسناد مالکیت واحدها به خریداران منتقل نگردیده لذا مطالبات شرکت فاقد ریسک اعتباری با اهمیت می باشد .

۳۱- معاملات با اشخاص وابسته

۱-۳۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی دوره مالی مورد گزارش :

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید خدمات	سپرده دریافتی شرکت در مناقصه	پرداخت مطالبات	دریافت های نقدی	فروش واحد	جایگزینی تسهیلات	بازپرداخت تسهیلات
واحد تجاری اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سهامدار عمده و عضو هیات مدیره	✓	–	–	–	۱۱,۰۰۰	۲,۰۰۰	–	–
شرکت های وابسته	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن(سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	✓	۱,۱۱۷	–	۱,۸۷۵	–	–	–	–
	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار(سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره مشترک	✓	۱۸,۱۷۴	–	۴۱,۸۹۴	–	۸۲۷	–	–
	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	✓	–	۶۰,۰۰۰	۷۹,۸۰۰	۸,۰۱۰	–	–	–
واحد تجاری نهایی	بانک مسکن	همگروه		–	–	–	–	–	۲۹,۶۹۹	۴۱,۳۶۹
جمع				۱۹,۲۹۱	۶۰,۰۰۰	۴۳,۷۶۹	۱۱,۰۰۰	۲,۸۲۷	۲۹,۶۹۹	۴۱,۳۶۹

۲-۳۱- **ارزش منصفانه معاملات فوق تفاوت بااهمیتی با مبلغ معامله ندارد.**

۳-۳۱- مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	سایر دریافتنی ها	سپرده ما نزد دیگران	پیش پرداخت ها	پیش دریافت ها	سایر پرداختنی ها	تسهیلات مالی	سپرده دریافتی شرکت در مناقصه	سود سهام پرداختنی	۱۳۹۹/۰۶/۳۱ خالص		۱۳۹۸/۰۶/۳۱ خالص	
											طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحد تجاری اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	–	–	–	–	(۵۰,۰۰۰)	(۸۴,۲۸۲)	–	–	(۸۷۸)	–	(۱۳۵,۱۶۰)	–	(۱۲۸,۵۶۶)
شرکت های وابسته	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)	۳۷۷	–	–	–	–	–	–	–	–	۳۷۷	–	۳۷۷	۰
	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن(سهامی خاص)	–	۳۲۹	–	–	–	(۸۶۹)	–	–	–	–	(۵۴۰)	–	(۱,۲۲۴)
	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	–	–	–	–	–	(۳۲۷)	–	–	–	–	(۳۲۷)	–	(۲,۱۸۳)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار(سهامی خاص)	–	–	–	۱,۰۹۷	–	(۳,۹۴۶)	–	–	–	–	(۲,۸۴۹)	–	(۹,۷۶۳)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران(سهامی عام)	۲	–	–	–	–	–	–	–	–	۲	–	–	–
	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	–	۴۸	۸,۰۰۰	–	–	–	–	–	–	۸,۰۴۸	–	۲	–
واحد تجاری نهایی	بانک مسکن	–	–	–	–	–	–	(۱۳۵,۴۲۶)	–	–	–	(۱۳۵,۴۲۶)	–	(۲۰۲,۰۵۸)
جمع		۳۷۹	۷۰۶	۸,۰۰۰	۱,۰۹۷	(۵۰,۰۰۰)	(۸۹,۴۲۴)	(۱۳۵,۴۲۶)	–	(۸۷۸)	۸,۴۲۷	(۲۷۴,۳۰۲)	۳۷۹	(۳۴۳,۷۹۴)
		(یادداشت ۱-۱۸)	(یادداشت ۱-۱۸)		(یادداشت ۱۶)	(یادداشت۲۲)	یادداشت(۱-۱-۲۳)		(یادداشت ۲۶)					

۳۲- تعهدات،بدهیهای احتمالی و دارایی های احتمالی

۱-۳۲- شرکت فاقد تعهدات سرمایه ای ناشی از قراردادهای منعقده و مصوب در تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد.

۲-۳۲- بدهی های احتمالی به شرح زیر است.

	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت :	میلیون ریال	میلیون ریال
تضمین خط اعتباری شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام) نزد بانک کارآفرین	۲۴۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰
سایر بدهیهای احتمالی :		
اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان - بابت مبایعه نامه فروش بانک مسکن کاشان	۶,۷۰۰	۶,۷۰۰
اسنادتضمینی نزد شرکت مسکن وشهر سازی - بابت تضمین کل قرارداد مسکن مهر شاهین شهر	۳,۷۰۰	۳,۷۰۰
اسناد تضمینی نزد شرکت توسعه عمران و مسکن اوج سپهر - تضمین پیش دریافت قرارداد پیمان مدیریت	۴,۰۰۰	۴۵,۲۱۷
اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شاهین شهر- تضمین قرارداد مسکن مهر	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
اسناد تضمینی نزد شرکت توسعه و عمران امید - تضمین عملیات اجرایی پروژه چهارباغ بالا	۳۳,۷۱۳	۳۳,۷۱۳
اسناد تضمینی نزد شهرداری اصفهان	۲۷,۰۰۰	۴,۵۰۰
اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان بابت صدور ضمانت نامه بانکی	۸,۸۰۶	۱۰۰,۸۷۶
اسناد تضمینی نزد سازمان تامین اجتماعی	۲۳,۳۴۵	۱۶,۴۰۹
اسناد تضمینی نزد بانک سینا - تضمین صدور ضمانت نامه بانکی	۴۶,۰۰۰	۵۱,۰۰۰
اسناد تضمینی نزد سازمان نظام مهندسی ساختمان اصفهان - بابت تضمین چک های سازمان نوسازی	۵,۷۰۰	۰
اسناد تضمینی نزد تجاری میثاق نقش جهان - بابت تضمین خرید آرماتور	۳۳,۳۴۹	۰
اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شعبه طالقانی شهرکرد - بابت تضمین تسهیلات	۱۵۷,۵۵۸	۰
اسناد تضمینی نزد بانک اقتصاد نوین تهران - بابت تضمین تسهیلات	۱۷۷,۰۰۰	
سایر	۱,۲۴۸	۲,۷۱۹
	۵۳۲,۱۱۹	۲۶۸,۸۳۴
	۷۷۲,۱۱۹	۶۲۸,۸۳۴

۱-۲-۳۲- شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن متقابلاً تسهیلات این شرکت را معادل اصل و سود تسهیلات دریافتی به مبلغ ۱۷۳.۲۲۷ میلیون ریال تضمین نموده است .

۲-۲-۳۲- سایر بدهیهای احتمالی در ارتباط با حق بیمه سال مالی ۱۳۹۷ وبه شرح یادداشت توضیحی ۸-۲۲ می باشد.

۳-۳۲- شرکت فاقد دارائیهای احتمالی می باشد .

۳۳- رویداد های بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهایی که بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تأیید صورتهای مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی نبوده ، بوقوع نپیوسته است .