

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
به انضمام صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

سازمان حسایر سی

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
(۱) الی (۴) ۱ الی ۴۶	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی صورت‌های مالی

سازمان حسابرسی

**گزارش حسابرس مستقل و بازرس 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 صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۴ 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 گونه‌ای که این صورت‌ها، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

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

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

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 سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تاکید بر مطلب خاص

۵ - به شرح یادداشت توضیحی ۵-۲۵، دفاتر شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ توسط سازمان تامین اجتماعی در دست رسیدگی و برای سال منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱ و سال مالی مورد گزارش، تاکنون مورد حسابرسی بیمه‌ای توسط سازمان تامین اجتماعی قرار نگرفته است. بدهی احتمالی شرکت مازاد بر مبلغ ثبت شده در دفاتر در خصوص مورد فوق منوط به رسیدگی و اظهارنظر قطعی سازمان تامین اجتماعی می‌باشد. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند تعدیل نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۶ - مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت‌مدیره 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 در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۷ - موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت به شرح زیر است:

۷-۱ - ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت مبنی بر پرداخت سود سهام ظرف مدت ۸ ماه پس

از تصویب مجمع عمومی.



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

۷-۲ - در اجرای ماده ۱۴۲ اصلاحیه قانون تجارت، پیگیری های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۹ در ارتباط با بندهای ۷-۱ و ۱۰ (ماده ۵ دستورالعمل انضباطی) این گزارش، به نتیجه نهایی منجر نگردیده است.

۸ - معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳۱، 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 رای گیری رعایت شده است. مضافاً، نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۹ - 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 عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های 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.

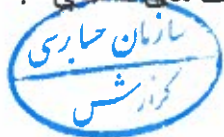
گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

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

الف) دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده نزد سازمان بورس

تبصره و ماده	موضوع
بند ۴ ماده ۷	افشای صورت های مالی و گزارش تفسیری میان دوره ای ۶ ماهه حداکثر ۶۰ روز بعد از پایان دوره ۶ ماهه.
ماده ۱۲	افشای جدول زمان بندی پرداخت سود نقدی اصلاحی حداکثر ظرف یک هفته پس از تاریخ مجمع.
ب) دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار	
ماده ۵	پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع ظرف مهلت قانونی (مندرج در ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۶ دستورالعمل حاکمیت شرکتی).

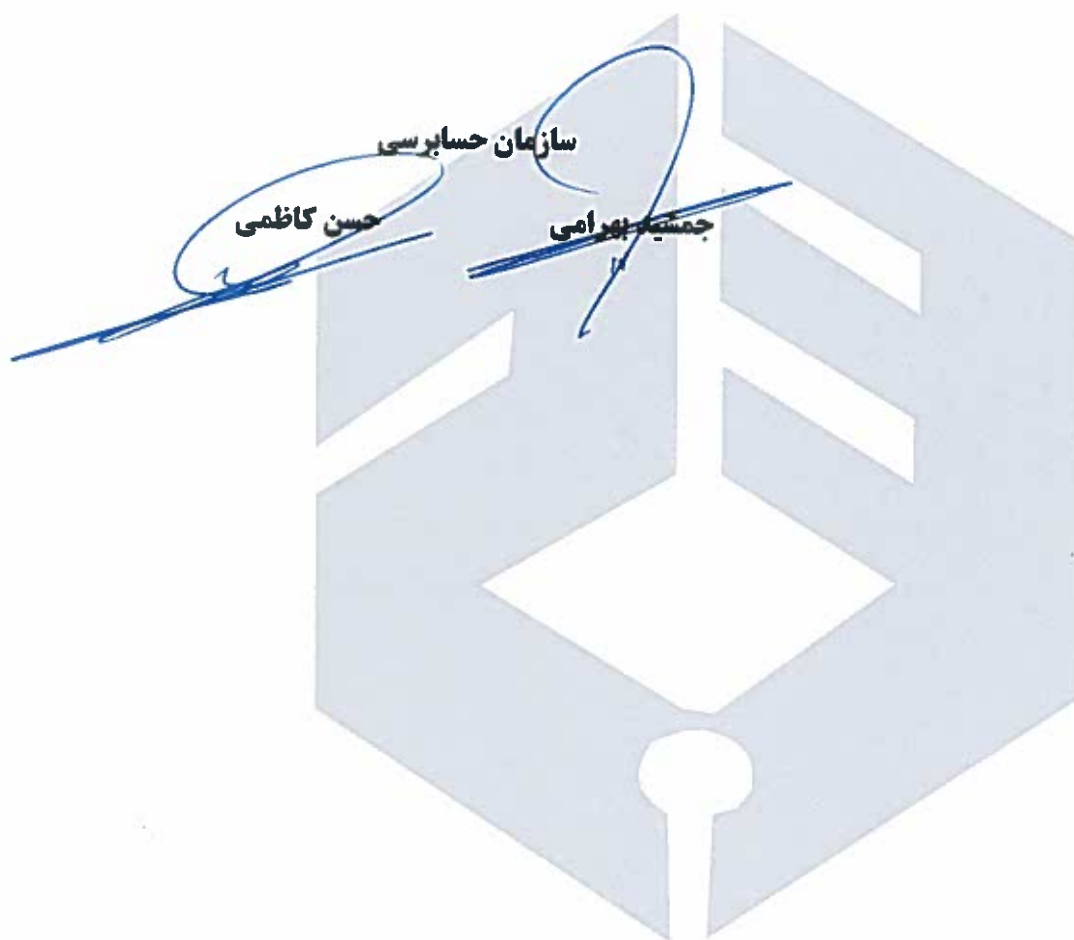
۱۱ - در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، به استثنای عدم رعایت برخی از مفاد قانون مبارزه با پولشویی، آیین نامه اجرایی آن و دستورالعمل های مرتبط (از جمله تدوین و اجرای برنامه های داخلی مبارزه با



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

پولشویی شرکت با رویکرد مبتنی بر خطر، طراحی نرم افزارها به گونه ای که ارائه خدمت تنها پس از ثبت اطلاعات لازم برای تعیین خطر تعاملات کاری صورت گیرد، ایجاد سامانه جامعی از مدیریت اطلاعات که امکان انجام تکالیف اعم از واپایش، پایش و کشف تقلب را فراهم آورد)، این سازمان به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

۱۳ دی ۱۴۰۱



سازمان حسابرسی



شرکت سرمایه گذاری
مسکن زاینده رود
(سهامی عام)

شماره ثبت: ۲۷۴۹۱

پیوست:

تاریخ:

شماره:

www.zayandehrood.masakanco.ir

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام،

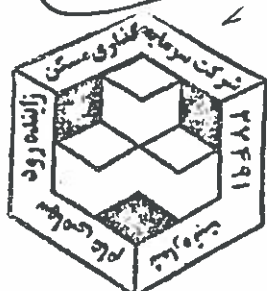
به پیوست صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲	* صورت سود و زیان
۳	* صورت وضعیت مالی
۴	* صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	* صورت جریان های نقدی
۶-۴۶	* یادداشت های توضیحی صورت های مالی

صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۶ 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 (غیر موظف)	نایب رئیس هیات مدیره	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	مهدی کریمی (غیر موظف)	عضو هیات مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری (غیر موظف)	عضو هیات مدیره	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی (موظف)	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	



شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ کد پستی ۸۱۴۶۷۷۳۶۱۳



۱۳۱



اصفهان - خیابان استانداری، کوچه عمرانی (شماره ۱۳) تلفن: ۰۹۲۱۰-۳۲۲-۰۹۹۳۱-۳۲۲-۰۳۱-۰۳۲۲-۳۲۲-۱۹۵

کد پستی: ۸۱۴۶۷-۷۳۶۱۳ کد اقتصادی: ۴۱۱۱۷۱۳۳۱۴۴۸ شناسه ملی: ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

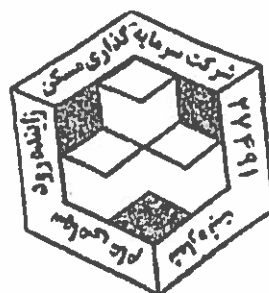
صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت	
۷۱۹,۳۷۱	۱,۶۴۱,۹۵۲	۵	درآمد های عملیاتی
(۴۷۹,۶۳۸)	(۱,۱۸۶,۳۱۷)	۶	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۲۳۹,۷۳۳	۴۵۵,۶۳۵		سود ناخالص
(۶۸,۲۹۷)	(۱۰۶,۰۶۸)	۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۴,۱۲۸)	(۲۲,۵۴۴)	۸	سایر هزینه ها
۱۶۷,۳۰۸	۳۲۷,۰۲۴		سود عملیاتی
(۳۰,۱۳۱)	(۳۴,۷۶۷)	۹	هزینه های مالی
۳۹۷	(۶,۱۲۹)	۱۰	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۳۷,۵۷۴	۲۸۶,۱۲۹		سود قبل از مالیات
(۲,۴۳۱)	(۲۴,۶۹۰)	۲۶	هزینه مالیات بر درآمد
۱۳۵,۱۴۳	۲۶۱,۴۳۹		سود خالص
			سود پایه هر سهم :
۳۱۷	۶۰۰		عملیاتی - (ریال)
(۴۶)	(۷۵)		غیر عملیاتی - (ریال)
۲۷۱	۵۲۵	۱۱	سود پایه هر سهم - (ریال)

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

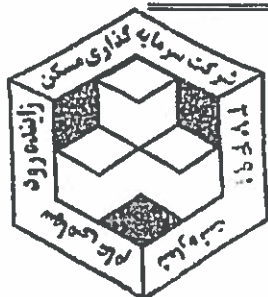
صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
		دارایی ها
		دارایی های غیر جاری
۳۰,۳۸۲	۳۶,۶۲۷	۱۲ دارایی های ثابت مشهود
۲۳۱	۱۸۷	۱۳ دارایی های نامشهود
۱,۰۹۶	۱,۰۹۶	۱۴ سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۰	۲۶,۱۳۲	۱۵ سایر دارایی ها
۳۱,۷۱۹	۶۴,۰۴۳	جمع دارایی های غیر جاری
		دارایی های جاری
۱۴۴,۱۱۴	۵۶,۶۱۳	۱۶ پیش پرداخت ها
۹۹۵,۹۱۸	۱,۴۹۰,۲۵۳	۱۷ موجودی املای
۱۳۴,۰۱۹	۴۶۹,۴۲۶	۱۸ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۹۹,۲۱۱	۱۶۸,۲۶۸	۱۹ موجودی نقد
۱,۳۷۳,۲۶۲	۲,۱۸۴,۵۶۱	جمع دارایی های جاری
۱,۴۰۴,۹۸۱	۲,۲۴۸,۶۰۳	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها
		حقوق مالکانه
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۲۰ سرمایه
۵,۳۸۷	-	سرف سهام خزانه
۳۲,۲۶۲	۴۵,۳۳۴	۲۱ اندوخته قانونی
۱۹۵,۶۵۳	۳۹۸,۲۶۵	سود انباشته
(۲۴,۸۴۹)	-	۲۲ سهام خزانه
۷۰۸,۴۵۳	۹۴۳,۵۹۹	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری
۱۴۷,۹۸۰	۳۰۵,۶۷۰	۲۳ تسهیلات مالی بلند مدت
۲۲,۷۲۳	۳۴,۲۵۶	۲۴ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۷۰,۷۰۳	۳۳۹,۹۲۶	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۲۲۳,۳۲۷	۴۳۳,۹۲۹	۲۵ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۳,۸۴۸	۲۸,۴۵۸	۲۶ مالیات پرداختنی
۴,۹۱۳	۲۶,۹۵۸	۲۷ سود سهام پرداختنی
۱۸۵,۴۶۱	۱۷۳,۷۴۵	۲۳ تسهیلات مالی
۹۸,۲۷۶	۳۰۱,۹۸۹	۲۸ پیش دریافت ها
۵۲۵,۸۲۵	۹۶۵,۰۷۹	جمع بدهی های جاری
۶۹۶,۵۲۸	۱,۳۰۵,۰۰۵	جمع بدهی ها
۱,۴۰۴,۹۸۱	۲,۲۴۸,۶۰۳	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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 ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)					
جمع کل	سهام خزانة	سود انباشته	اندوخته قانونی	صرف سهام خزانة	سرمایه
۵۹۴,۷۷۲	-	۶۹,۲۶۷	۲۵,۵۰۵	-	۵۰۰,۰۰۰
۱۳۵,۱۴۳	-	۱۳۵,۱۴۳	-	-	-
(۲,۰۰۰)	-	(۲,۰۰۰)	-	-	-
(۹۶,۶۸۷)	(۹۶,۶۸۷)	-	-	-	-
۷۷,۲۲۵	۷۱,۸۳۸	-	-	۵,۳۸۷	-
		(۶,۷۵۷)	۶,۷۵۷		
۷۰۸,۴۵۳	(۲۴,۸۴۹)	۱۹۵,۶۵۳	۳۲,۲۶۲	۵,۳۸۷	۵۰۰,۰۰۰
۳۶۱,۴۳۹	-	۳۶۱,۴۳۹	-	-	-
(۳۳,۵۰۰)	-	(۳۳,۵۰۰)	-	-	-
(۸۸,۶۷۹)	(۸۸,۶۷۹)	-	-	-	-
۹۵,۸۸۶	۱۱۳,۵۲۸	(۱۲,۲۵۵)	-	(۵,۳۸۷)	-
		(۱۳,۰۷۲)	۱۳,۰۷۲		
۹۴۳,۵۹۹	-	۳۹۸,۲۶۵	۴۵,۳۳۴	-	۵۰۰,۰۰۰

یادداشت‌های توضیحی، بخش چثایی ناپذیر صورت های مالی است.

مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سود سهام مصوب

خرید سهام خزانة

فروش سهام خزانة

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

سود سهام مصوب

خرید سهام خزانة

فروش سهام خزانة

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
۱,۹۳۲	۳,۶۱۴	۲۹ نقد حاصل از عملیات
(۲,۲۱۴)	(۸۰)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۲۸۲)	۳,۵۳۴	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۹	۱۹,۱۷۲	۱۲ دریافت های ناشی از فروش دارایی های ثابت مشهود
(۷,۰۳۰)	(۱۴,۰۸۳)	۱۲ پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۳۸)	(۵)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۳۹۳	۱,۸۲۷	۱۹ دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۶,۶۶۶)	۶,۹۱۱	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۶,۹۴۸)	۱۰,۴۴۵	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی
(۲۰,۰۰۰)	-	پرداخت نقدی برای خرید سهام خزانه
۲۱۲,۷۵۰	۲۰۶,۸۰۰	دریافت های ناشی از تسهیلات
(۵۳,۳۳۴)	(۹۹,۹۰۱)	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۴۴,۸۱۱)	(۳۶,۸۳۰)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
(۲,۳۲۹)	(۱۱,۴۵۵)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
۹۲,۲۷۶	۵۸,۶۱۲	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی
۸۵,۳۲۸	۶۹,۰۵۷	خالص افزایش در موجودی نقد
۱۳,۸۸۳	۹۹,۲۱۱	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۹۹,۲۱۱	۱۶۸,۲۶۷	مانده موجودی نقدی در پایان سال

یادداشت های 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 ۱۴۰۱

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود به شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ در تاریخ 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 متعاقباً از تاریخ ۱۳۸۵/۰۷/۰۱ شروع به بهره‌برداری شده است. 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 شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده 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 فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد اصلی و نهایی گروه، بانک مسکن می‌باشد.

نشانی مرکز اصلی شرکت اصفهان، خیابان استانداری، روبروی بیمارستان حضرت علی اصغر، کوچه شهید عمرانی و محل فعالیت اصلی آن در شهر اصفهان 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 سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تاسیساتی 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

تعداد کارکنان در استخدام و نیز تعداد کارکنان شرکت‌های خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده دارند، در پایان سال مالی مورد گزارش و سال مالی قبل به شرح زیر بوده است:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
نفر	نفر	
۶۵	۷۷	کارکنان قراردادی
۳۸	۱۴	کارکنان شرکت‌های خدماتی
۱۰۳	۹۱	

۱-۳-۱- طی سال مالی تعداد ۲۸ نفر نیروی قراردادی استخدام و با ۱۶ نفر قطع همکاری شده است.



۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده

۲-۱- آثار با اهمیت ناشی از بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده که در سال جاری لازم الاجرا هستند، به شرح ذیل است:

۱-۱-۲- استاندارد حسابداری شماره ۴۲ با عنوان "اندازه‌گیری ارزش منصفانه"

استاندارد حسابداری شماره ۴۲ با عنوان "اندازه‌گیری ارزش منصفانه"، در سال ۱۳۹۹ به تصویب رسیده است و الزامات آن در مورد کلیه صورت‌های مالی که دوره مالی آنها از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع می‌شود لازم الاجرا است.

این استاندارد ارزش منصفانه را تعریف نموده، چارچوب اندازه‌گیری ارزش منصفانه را مقرر و الزامات افشاء درباره اندازه‌گیری ارزش منصفانه را تعیین می‌کند.

الزامات این استاندارد در مواردی کاربرد دارد که دیگر استانداردهای حسابداری، اندازه‌گیری ارزش منصفانه یا افشاء درباره اندازه‌گیری ارزش منصفانه (و اندازه‌گیری‌های مبتنی بر ارزش منصفانه، مانند ارزش منصفانه پس از کسر مخارج فروش، افشاء درباره آن اندازه‌گیری‌ها) را الزامی یا مجاز کرده باشد.

اجرای استاندارد فوق با توجه به اینکه استانداردهای حاکم بر تهیه و ارائه صورتهای مالی شرکت الزامی مبنی بر شناخت و اندازه‌گیری اولیه اقلام صورت‌های مالی به روش ارزش منصفانه نداشته و همچنین رویدادی که ضرورت اندازه‌گیری مجدد اقلام مذکور را به ارزش منصفانه ایجاب نماید به وقوع نپیوسته است، اثری بر اندازه‌گیری و افشای اقلام صورت‌های مالی سال مالی مورد گزارش نداشته است.

۳- اهم رویه‌های حسابداری

۱-۳- مبنای اندازه‌گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی بر مبنای 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 پذیر بودن برآورد حاصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) براساس درصد تکمیل کار فیزیکی انجام شده پروژه که توسط واحد فنی شرکت مشخص می‌شود، در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می‌شود.

۲-۱-۲-۳- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می‌شود.
۳-۱-۲-۳- درآمدها و هزینه‌های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی‌درنگ برگشت می‌شود.

۲-۲-۳- درآمد عملیاتی حاصل از فعالیت‌های پیمانکاری و مدیریت پیمان

۱-۲-۲-۳- درآمد پیمان به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتنی اندازه‌گیری می‌شود هرگاه بتوان ماحصل یک پیمان بلند مدت را به گونه‌ای 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 شناسایی می‌شود. هرگاه ماحصل یک پیمان بلند مدت را نتوان به گونه‌ای قابل اتکاء برآورد کرد: (الف) درآمد تا میزان مخارج تحمل شده‌ای که احتمال باز یافت آن وجود دارد شناسایی می‌شود، و (ب) مخارج پیمان در دوره وقوع بعنوان هزینه شناسایی می‌شود. درآمد پیمان، بیانگر ارزش کار انجام شده طی دوره می‌باشد که با توجه به میزان تکمیل پیمان طبق روش مندرج در بند ۲-۲-۲-۳ محاسبه گردیده و در نتیجه در برگزیده مبالغ صورت وضعیت نشده نیز می‌باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

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 .

۲-۲-۳- 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 (پروژه های در جریان تکمیل) است .

۳-۴- دارایی های ثابت مشهود

۳-۴-۱- 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 .

۳-۴-۲- استهلاك دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار(شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آئین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

نوع دارائی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
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

۳-۴-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از ابتدای ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك 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 استهلاك آن برای مدت یاد شده ، معادل ۳۰٪ نرخ استهلاك منعکس در جدول بالا است . در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد ، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است ، به باقیمانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارائی در این جدول اضافه خواهد شد .



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۵- دارایی‌های نامشهود

۳-۵-۱- دارایی‌های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود.

۳-۵-۲- استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آنی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ و روش زیر محاسبه می‌شود:

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

۳-۶- موجودی املاک

۳-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

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

۳-۶-۱-۲- 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.

۳-۶-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک براساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.

۳-۶-۱-۴- سایر مخارج مشترک براساس روش مخارج انجام شده پروژه‌ها طی دوره، به پروژه‌هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می‌رود منتفع شوند، به هریک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.

۳-۶-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش "نسبت متراژ مفید واحدهای فروش رفته به کل متراژ مفید قابل فروش" استفاده می‌شود.

۳-۶-۱-۶- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» اندازه‌گیری می‌شود.

۳-۶-۲- 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 ۱۴۰۱

۳-۶-۳- سایر موجودی‌ها

سایر موجودی‌ها 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 ارزشیابی 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:

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

۳-۷- ذخیره مرخصی کارکنان

ذخیره مرخصی کارکنان براساس نرخ آخرین حقوق پرداختی به کارکنان (حداکثر ۹ روز به ازاء هر سال) محاسبه و در حسابها منظور می‌شود.

۳-۸- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۳-۹- سرمایه‌گذاری‌ها

اندازه‌گیری

سرمایه‌گذاری بلندمدت

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها

شناخت درآمد

سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت در سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت

سرمایه‌پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۰-۳- سهام خزانه

۱۰-۳-۱- سهام خزانه به روش بهای تمام شده در دفاتر شناسایی و ثبت می شود و به عنوان یک رقم کاهنده در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی ارائه می شود. در زمان خرید، فروش، انتشار یا ابطال ابزارهای مالکانه خود شرکت، هیچ سود یا زیانی در صورت سود و زیان شناسایی نمی شود. مابه ازای پرداختی یا دریافتی باید بطور مستقیم در بخش حقوق مالکانه شناسایی گردد.

۱۰-۳-۲- هنگام فروش سهام خزانه، هیچگونه مبلغی در صورت سود و زیان و صورت سود و زیان جامع شناسایی نمی شود و مابه التفاوت خالص مبلغ فروش و مبلغ دفتری در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» شناسایی و ثبت می شود.

۱۰-۳-۳- در تاریخ گزارشگری، مانده بدهکار در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» به حساب سود (زیان) اباشته منتقل می شود. مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود (زیان) اباشته، به آن حساب منظور و باقیمانده به عنوان «صرف سهام خزانه» در صورت وضعیت مالی در بخش حقوق مالکانه ارائه و در زمان فروش کل سهام خزانه، به حساب سود (زیان) اباشته منتقل می شود.

۱۰-۳-۴- هرگاه تنها بخشی از مجموع سهام خزانه، واگذار شود، مبلغ دفتری هر سهم خزانه بر مبنای میانگین بهای تمام شده مجموع سهام خزانه محاسبه می شود.

۱۱-۳- مالیات بر درآمد

۱۱-۳-۱- هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی باید در صورت سود و زیان منعکس شوند، مگر در مواردی که به افلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب باید در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند.

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

۴-۱- قضاوت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۴-۱-۱- 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

۲-۴-۱- 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 باز یافت 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 ۱۴۰۱

(مبلغ به میلیون ریال)

سال مالی	سال منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۷۱۸,۹۷۵	۱,۱۷۰,۳۷۲	۱,۱۷۰,۳۷۲	۵-۱
۳۹۶	۱۳۶,۸۲۵	۱۳۶,۸۲۵	۵-۲
۷۱۹,۳۷۱	۱,۳۹۷,۰۹۷	۱,۳۹۷,۰۹۷	
۰	۳۴۴,۸۵۵	۳۴۴,۸۵۵	۵-۴
۷۱۹,۳۷۱	۱,۶۴۱,۹۵۲	۱,۶۴۱,۹۵۲	
			درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان

۵- درآمد های عملیاتی

(مبلغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱				سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱				ایستاده تا پایان سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
درآمد ساخت		درآمد تکمیل		درآمد ساخت		درآمد تکمیل		درآمد ساخت		درآمد تکمیل	
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۱۴۵,۰۸۳	۹۸	۱۶۱,۱۲۶	۹۸	-	-	-	-	-	-	-	-
۲۵۳,۹۸۰	۳۱	۸۱۹,۳۹۱	۳۱	۸۷۵,۹۹۰	۲۵۳,۹۸۰	۱,۱۲۹,۹۷۰	۶۴	۱,۱۲۹,۹۷۰	۶۴	۱,۶۱۵,۵۷۸	۱۷
۲۹۸,۷۰۳	۳۹	۷۶۵,۹۰۵	۳۹	۲۹۴,۲۸۲	۲۹۸,۷۰۳	۵۹۲,۹۸۵	۶۹	۵۹۲,۹۸۵	۶۹	۹۵۸,۳۴۵	۳۳
۲۱,۳۰۹	۱۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۷۱۸,۹۷۵		۱,۷۴۶,۳۲۳		۱,۱۷۰,۳۷۲	۵۵۲,۶۸۳	۱,۷۲۲,۹۵۵		۲,۷۲۲,۹۵۵		۲,۷۲۲,۹۵۵	

۵-۱- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

- ۵-۱-۱- برآورد کلی بهای فروش بر اساس روشی واحدهای انجام شده و فروش متراژ باقیمانده به نرخ دور انجام گرفته است.
- ۵-۱-۲- آخرین برآورد کلی بهای تمام شده هزینه های باقیمانده انجام گرفته است.
- ۵-۱-۳- افزایش فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت نسبت به سال مالی قبل ناشی از شروع پیش فروش پروژه های موازن (کل ترکی) و پایان (پایخ جنت) و نیز دوره (چهارم تا پایان) بوده است.
- ۵-۱-۴- در محاسبات درآمد پروژه موازن مبلغ ۹۸,۹۹۹ میلیون ریال از مبلغ واحدهای فروش رفته به متراژ ۳۲۲ متر با توجه به عدم وصول ۲۰ درصد از وجه آن لحاظ نشده است.
- ۵-۱-۵- نرخ های فروش با توجه به مصوبات کمیسیون معاملات بر اساس نرخ های روز بازار و با تصویب هیات مدیره تعیین می گردد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۵- فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده به شرح زیر است :

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			نام واحدهای مسکونی
مبلغ	متر از	تعداد واحد	مبلغ	متر از	تعداد واحد	
میلیون ریال	مترمربع	واحد	میلیون ریال	مترمربع	واحد	واحدهای ساختمانی تکمیل شده :
-	-	-	۷۶,۷۴۲	۳۹	۳	پروژه تجاری فیروزه (چهارباغ)
-	-	-	۳۵,۰۰۰	۱۰۳	۱	پروژه خواجه نظام الملک
-	-	-	۱۳,۱۲۲	۳۴	۱	پروژه نشاط
۳۹۶	-	-	۱,۹۶۱	-	-	تبدیل بابت تفاوت متر از واحدهای فروش رفته نسبت به سندهای صادر شده
۳۹۶	۰	۰	۱۳۶,۸۲۵	۱۷۶	۵	

(یادداشت ۳-۵)



۵-۳- مترای قابل فروش و فروش رفته

یادداشت	قابل فروش	فروش رفته		باقیمانده
		تا ابتدای سال مالی	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تا پایان سال مالی
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
واحدهای ساختمانی در جریان ساخت:				
پروژه مسکونی باوان (باغ جنت)	۵,۹۹۳	۱,۹۶۵	۱,۴۲۷	۳,۳۹۲
پروژه مسکونی موزان (گل ترگس)	۶,۳۹۵	۳,۵۷۳	۴۳۶	۴,۰۰۹
واحدهای ساختمانی تکمیل شده:				
پروژه تجاری فیروزه (چهارباغ بالا)	۱,۶۹۳	۱۴۱	۳۹	۱۸۰
پروژه باران جنوبی	۶,۶۹۷	۶,۶۶۷	-	۳۰
پروژه مسکونی نسیم شهرکرد	۱۰,۶۶۴	۱۰,۵۵۹	-	۱۰۵
پروژه تجاری محتشم کاشان	۲,۰۴۹	۲,۰۳۲	-	۱۷
تجاری اداری نشاط	۸۱۸	۷۸۴	۳۴	۸۱۸
تجاری اداری خواجه نظام الملک	۹۸۳	۸۸۰	۱۰۳	۹۸۳
واحدهای ساختمانی خریداری شده:				
پروژه تجاری سامان یزد	۴۸	-	-	-
تجاری کاروانسرای خمینی شهر	۴۹	۲۲	-	۲۷
	۳۵,۳۸۹	۲۶,۶۲۳	۲,۰۳۹	۲۸,۶۶۲
	۶,۷۲۷			

۵-۳-۱- یک واحد از پروژه تجاری - اداری خواجه نظام الملک در سال مالی ۱۳۹۹ به فروش رسیده و در سال مالی ۱۴۰۰ برگشت و به حساب اضافات موجودی های آماده برای فروش منظور گردیده و با توجه به فروش واحد مذکور در سال مالی مورد گزارش به حساب واحدهای تکمیل شده منظور و از حساب موجودی های آماده برای فروش خارج گردیده است.

۵-۴- درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
درآمد شناسایی شده	بهای تمام شده	سود ناخالص
۳۴۴,۸۵۵	۳۴۴,۸۵۵	۰

۵-۴-۱

پروژه اقدام ملی مسکن

۵-۴-۱- در سال مالی قبل شرکت اقدام به انعقاد قرارداد ساخت ۵۳۴ واحد مسکونی به میانگین مساحت هر واحد ۱۴۷ متر مربع ناخالص با عنوان پروژه نهضت ملی مسکن با اداره راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری به مترای تحویلی ۷۷,۶۰۰ متر مربع به مبلغ ۳,۰۸۲,۶۱۵ میلیون ریال (و تعدیل با شاخص مبنای تعدیل سه ماهه چهارم ۱۳۹۹ و به صورت رشته ای) نموده است. مخارج انباشته پیمان تا ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۳۴۴,۸۵۵ میلیون ریال (یادداشت ۱-۱ و ۶-۱) و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در پایان سال مالی مورد گزارش ۷ درصد می باشد. شایان ذکر این که درآمد پروژه مذکور طبق رویه مندرج در یادداشت ۲-۲ "۳-۲" اهم رویه های حسابداری " به علت عدم امکان برآورد ماحصل پیمان به گونه ای انکار پذیر به دلیل امکان تعیین آثار ناشی از تغییر قیمت ها (تورم) در برآورد مخارج کل پیمان تنها تا میزان مخارج تحمل شده که امکان بازیافت آن وجود دارد ، شناسایی گردیده است.

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

(مبالغ به میلیون ریال)

درآمد فروش	بهای تمام شده	سود ناخالص	درصد سود ناخالص به درآمد فروش
۷۶,۷۴۲	۳۸,۱۷۶	۳۸,۵۶۶	۵۰٪
۳۵,۰۰۰	۵,۰۱۰	۲۹,۹۹۰	۸۶٪
۱۳,۱۲۲	۵,۴۶۵	۷,۶۵۶	۵۸٪
۱,۹۶۱	-	۱,۹۶۱	۱۰۰٪
۱۲۶,۸۲۵	۴۸,۶۵۱	۷۸,۱۷۳	۶۲٪
۸۷۵,۹۹۰	۵۱۰,۷۸۱	۳۶۵,۲۰۸	۴۲٪
۲۹۴,۲۸۲	۲۸۲,۰۲۹	۱۲,۲۵۳	۴٪
۱,۱۷۰,۳۷۲	۷۹۳,۸۱۰	۳۷۷,۴۶۲	۳۳٪
۳۴۴,۸۵۵	۳۴۴,۸۵۵	۰	۰٪
۱,۶۶۱,۹۵۲	۱,۱۸۶,۳۱۷	۴۷۵,۶۳۵	۲۸٪
(یادداشت ۵)	(یادداشت ۶)		

واحدهای تکمیل شده :
تجاری فیروزه (چهارباغ)
تجاری اداری خواجه نظام الملک
پروژه نشاط
تفاوت مترای واحدهای فروش رفته

واحدهای در جریان ساخت :
باوان (باغ جنت)
موزان (گل ترگس)

فعالیت پیمانکاری:
پروژه اقدام ملی مسکن (شهرکرد)

۵-۵-۱- پایین بودن حاشیه سود پروژه موزان نسبت به سایر پروژه ها ناشی از فروش تعدادی از واحدها با نرخ های پایین و افزایش بهای تمام شده پیش بینی شده با توجه به افزایش سطح عمومی قیمت ها (تورم) می باشد .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۶- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		اشخاص وابسته (یادداشت ۳۲)
درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ	
	میلیون ریال		میلیون ریال	
۳٪	۲۰,۷۹۱	۲٪	۲۲,۱۳۲	
۹۷٪	۶۹۸,۵۸۱	۹۸٪	۱,۶۳۵,۷۸۳	سایر اشخاص
	۷۱۹,۳۷۲		۱,۶۵۷,۹۱۶	

۵-۶-۱- شناسایی درآمد و بهای تمام شده پروژه های موثر و باواری بر اساس متر از فروخته شده و درصد پیشرفت فیزیکی (استخراج شده از واحد فنی و اجرایی) محاسبه و شناسایی شده که منجر به ۳۷۷ میلیارد ریال سود گردیده است. سود به روش هزینه انجام شده به کل هزینه (شامل طراحی و برآورد) معادل ۱۶۳ میلیارد ریال (۴۳٪ سود شناسایی شده) می باشد که به دلیل رعایت رویه سنوات گذشته از روش پیشرفت فیزیکی استفاده شده است.

۶- بهای تمام شده درآمد های عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)		انباشته تا	یادداشت	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به			
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
واحدهای در جریان ساخت :				
۲۲۹,۶۸۰	۲۸۲,۰۲۹	۵۱۱,۷۰۹	۱۷-۱	مسکونی موثران (گل نرگس)
۱۵۴,۹۵۴	۵۱۰,۷۸۱	۶۶۵,۷۳۵	۱۷-۱	مسکونی باواری (باغ جنت)
۲۰,۵۳۴	۰	۰		مسکونی پروژه فرشته ۲ یزد
۴۰۵,۱۶۸	۷۹۲,۸۱۰	۱,۱۷۷,۴۴۴		
واحدهای تکمیل شده :				
۷۴,۴۷۰	۳۸,۱۷۶	۱۱۲,۶۴۷	۱۷-۱	تجاری فیروزه (چهارباغ بالا)
-	۵,۰۱۰	۵,۰۱۰	۱۷-۲	تجاری اداری خواجه نظام الملک
-	۵,۴۶۵	۵,۴۶۵	۱۷-۲	تجاری اداری نشاط
۷۴,۴۷۰	۴۸,۶۵۱	۱۲۳,۱۲۲		
فعالیت های پیمانکاری :				
	۳۴۴,۸۵۵	۳۴۴,۸۵۵	۶-۱-۱	پروژه اقدام ملی مسکن (شهرکرد)
۴۷۹,۶۳۸	۱,۱۸۶,۳۱۷	۱,۶۴۵,۴۲۱		

۶-۱- بهای تمام شده واحدهای ساختمانی آماده فروش و املاک در جریان ساخت به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
۳۷۰,۹۱۵	۶۳۷,۳۸۲		مواد و مصالح مصرفی - میلگرد ، بتن ، فن کوئل و ...
۴۷,۹۴۸	۷۳,۴۴۳	۶-۲	دستمزد مستقیم
۲۰۳,۵۸۴	۳۲۴,۷۳۷	۶-۲	سربار
۶۲۲,۴۴۷	۱,۰۳۵,۵۶۲		جمع هزینه های ساخت طی سال
۷۷۹,۳۶۱	۹۲۲,۱۷۰	۱۷-۱	املاک در جریان ساخت ابتدای سال
(۹۲۲,۱۷۰)	(۱۷۸,۹۵۵)	۱۷-۱	املاک در جریان ساخت پایان سال
۴۷۹,۶۳۸	۱,۷۷۸,۷۷۷		بهای تمام شده کار تکمیل شده طی سال
۱۱,۹۰۰	۱۹,۵۰۴	۱۷-۲	واحدهای ساختمانی تکمیل شده ابتدای سال
۷,۶۰۴	۰		اضافات کار تکمیل شده طی سال
(۱۹,۵۰۴)	(۹۵۶,۸۲۰)	۱۷-۲	واحدهای ساختمانی تکمیل شده در پایان سال
۴۷۹,۶۳۸	۸۴۱,۴۶۱		



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۶-۱-۱- بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)	
سال مالی منتهی	به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
مواد و مصالح مصرفی - میلگرد، بتن	۲۱۴,۰۷۹
دستمزد مستقیم	۲۵,۷۸۷
سربار	۸۳,۸۶۰
جمع هزینه های ساخت طی سال	۳۲۳,۷۲۶
سربار دفتر فنی (یادداشت ۷)	۱۰,۷۹۴
سربار مالی (یادداشت ۹)	۱۰,۳۳۶
بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری طی سال	۳۴۴,۸۵۵

۶-۲- هزینه های دستمزد مستقیم و سربار از اقلام زیر تشکیل شده است :

(مبالغ به میلیون ریال)		دستمزد مستقیم		سربار	
سال مالی منتهی	به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی	به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی	به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
حقوق و دستمزد و مزایا	۷۳,۴۴۳	۴۷,۹۴۸	-	-	-
صورتحساب وضعیت پیمانکاران	-	-	-	۲۲۹,۲۳۰	۱۳۲,۰۷۲
انشعابات	-	-	-	۶۱۰	۲,۴۱۱
سایر	-	-	-	۳۱,۴۴۴	۱۳,۹۱۹
سربار دفتر فنی (یادداشت ۷)	-	۴۷,۹۴۸	-	۲۶۱,۲۸۴	۱۴۸,۴۰۲
سربار مالی (یادداشت ۹)	-	-	-	۳۲,۴۱۶	۳۳,۹۳۵
	۷۳,۴۴۳	۴۷,۹۴۸	-	۳۱,۰۳۷	۲۱,۲۴۷
	۷۳,۴۴۳	۴۷,۹۴۸	-	۳۲۴,۷۳۷	۲۰۳,۵۸۴

۶-۲-۱- افزایش هزینه حقوق و دستمزد و مزایا نسبت به سال مالی قبل ناشی از افزایش های حقوق و مزایا طبق مصوبات وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، افزایش تعداد پرسنل و همچنین پرداخت پاداش بهره وری تولید طی سال مالی مورد گزارش می باشد.

۶-۲-۲- افزایش هزینه صورت وضعیت پیمانکاران نسبت به سال مالی قبل ناشی از ارجاع کار به صورت دستمزدی و اجراء به پیمانکار جزء طبق سیاست های شرکت می باشد.

۶-۲-۳- افزایش هزینه سربار مالی نسبت به سال مالی قبل ناشی از افزایش مبلغ تسهیلات مشارکت مدنی بانک اقتصاد نوین می باشد.





رصد عملیات سیستمی (در صورت لزوم)										رصد عملیات سیستمی (در صورت لزوم)										رصد عملیات سیستمی (در صورت لزوم)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
ردیف	شرح	تاریخ	محل	نوع	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان	میزان

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
۱۷,۷۱۹	۲۵,۴۲۰	۷-۱
۹,۶۳۳	۱۱,۸۳۷	حقوق و دستمزد و مزایا
۱۹,۳۸۱	۲۵,۷۷۲	هزینه اضافه کاری و فوق العاده مأموریت
۱۴,۰۷۵	۱۷,۲۳۳	بازخرید خدمت، مرخصی و بیمه سهم کارفرما
۰	۴۱	هزینه کارکنان
۱,۸۷۶	۲,۲۷۷	هزینه خدمات قراردادی
۰	۹۴۹	استهلاک داراییهای ثابت
۸,۵۸۶	۲۵,۵۲۵	۷-۲
۹۰۰	۱,۲۶۰	هزینه پاداش هیأت مدیره
۲,۹۱۶	۵,۲۹۶	هزینه های دفتر فروش - کارکنان، تبلیغات و بازاریابی
۲,۳۳۲	۱,۴۰۰	حق حضور اعضای غیر موظف هیأت مدیره
۲۸	۵۶۶	۷-۳
۵۶۸	۱,۱۳۵	حق الزحمه حسابرسی
۶۶۶	۱,۴۰۸	هزینه پشتیبانی نرم افزار و فرایورس
۳۸۱	۲۱۱	هزینه حقوقی و ثبتی
۴۳۳	۷۰۱	هزینه ملزومات
۱,۰۹۳	۴۷۶	هزینه تعمیرات و نگهداری وسائط نقلیه
۳۴۰	۷۹۴	هزینه کارشناسی
۴۵۶	۴۳۱	هزینه بیمه
۵۶	۱,۰۲۲	هزینه بانکی و کارمزد کارشناسی
۳۴۰	۵۷۸	هزینه برق
۳۹۱	۹۱۷	هزینه سوخت و وسائط نقلیه
۶۱۵	۴۶۱	هزینه برگزاری سمینارها
۱۹,۴۵۰	۲۳,۵۶۸	هزینه تعمیرات اثاثه و منصوبات
۱۰۲,۲۳۲	۱۴۹,۲۷۸	هزینه تعمیرات و نگهداری ساختمان
(۳۳,۹۳۵)	(۳۲,۴۱۶)	هزینه آبدارخانه و پذیرایی
-	(۱۰,۷۹۴)	سایر
۶۸,۲۹۷	۱۰۶,۰۶۸	۶-۲
		۶-۱-۱
		سهم هزینه های دفتر فنی - کار در جریان پیمانکاری
		سهم هزینه های دفتر فنی - کار در جریان پیمانکاری

۷-۱- افزایش هزینه حقوق و دستمزد و مزایا نسبت به سال مالی قبل ناشی از افزایش های حقوق و مزایا طبق مصوبات وزارت تعاون، کار و رفاه

اجتماعی، افزایش تعداد پرسنل و همچنین پرداخت پاداش بهره وری تولید طی سال مالی مورد گزارش می باشد.

۷-۲- علت افزایش هزینه های دفتر فروش - کارکنان، تبلیغات و بازاریابی نسبت به سال مالی قبل، انعقاد قرارداد با شرکت دوان ایرانیان جهت

بازاریابی و فروش پروژه فیروزه (حق الزحمه واحدهای فروخته شده)، گروه تبلیغاتی آبان جهت اجاره بیلبرد در سطح شهر برای تبلیغ

پروژه فیروزه و شرکت پویا پندار پیشرو به منظور طراحی سایت شرکت برای بازاریابی و تبلیغ پروژه فیروزه می باشد.

۷-۳- علت افزایش هزینه حقوقی و ثبتی نسبت به سال قبل انجام هزینه های انتقال سند و اخذ پایان کار پروژه های بهار آزادی و باران در سال

جاری می باشد.



۸- سایر هزینه ها

(مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	۲۲,۵۴۴	۴,۱۲۸

هزینه های تکمیل و راه اندازی پروژه های خاتمه یافته سال های قبل

۸-۱- هزینه تکمیل و راه اندازی پروژه های خاتمه یافته به مبلغ ۲۲,۵۴۴ میلیون ریال در ارتباط با صورت وضعیت قطعی پروژه مسکونی باران به مبلغ ۱۳,۷۰۵ میلیون ریال ، اصلاح سیستم آتش نشانی پروژه سرو ویلایی به مبلغ ۲,۱۲۰ میلیون ریال ، حق بیمه پرداختی جهت اخذ مفاصاحساب پروژه مدیریت پیمان سپهر وحید به مبلغ ۳,۱۹۷ میلیون ریال و مبلغ ۳,۵۲۲ میلیون ریال بابت پرداخت پایان کار ، و اطفاء حریق پروژه های خاتمه یافته می باشد .

۹- هزینه های مالی

(مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	۲۲,۴۶۷	۲۹,۰۲۸	۲۳-۲
	۵۳,۴۴۰	۲۰,۶۳۰	۲۳-۲
	۲۳۳	۱,۷۲۰	۹-۱
	(۴۱,۳۷۳)	(۲۱,۲۴۷)	
	۳۴,۷۶۷	۳۰,۱۳۱	

هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی - سایر بانکها

هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی اشخاص وابسته - بانک مسکن

هزینه دیرکرد تسهیلات معوق

سهم پروژه های در جریان ساخت

۹-۱- از مجموع ۷۶,۱۴۰ میلیون ریال هزینه های مالی تسهیلات اخذ شده ، مبلغ ۳۴,۷۶۷ میلیون ریال مربوط به تسهیلات سرمایه در گردش بوده و مابقی به مبلغ ۴۱,۳۷۳ میلیون ریال به نسبت مخارج ساخت انجام شده طی سال به مبلغ ۳۱,۰۳۷ میلیون ریال به پروژه های در جریان ساخت (یادداشت ۶-۲) و به مبلغ ۱۰,۳۳۶ میلیون ریال به فعالیت پیمانکاری (یادداشت ۶-۱-۱) تسهیم شده است.

۹-۲- افزایش سهم پروژه های در جریان ساخت از هزینه تسهیلات مالی دریافتی نسبت به مدت مشابه قبل ناشی از افزایش هزینه های ساخت می باشد .

۱۰- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	۱,۸۲۷	۳۹۳	۱۰-۱
	۱۶,۰۴۴	۴	۱۰-۲
	(۲۴,۰۰۰)	-	
	(۶,۱۲۹)	۳۹۷	

سود حاصل از سپرده های بانکی

سود حاصل از فروش دارایی

سایر

۱۰-۱- مبلغ ۱,۸۲۷ میلیون ریال سود حاصل از سپرده های بانکی ، شامل مبلغ ۱,۷۷۵ میلیون ریال سود سپرده نزد بانک مسکن و مبلغ ۵۲ میلیون ریال سود سپرده نزد سایر بانکها می باشد (یادداشت ۱۹-۱).

۱۰-۲- مبلغ ۱۶,۰۴۴ میلیون ریال سود حاصل از فروش دارائی شامل فروش یک دست قالب تونلی و نیم ست پاگرد و پله به همراه متعلقات و ۳ عدد بالابر و کپسول گاز می باشد (یادداشت ۱۲-۶) .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۱- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۱۶۷,۳۰۸	۳۲۷,۰۲۴	سود عملیاتی
(۹,۲۱۱)	(۲۸,۰۶۹)	اثر مالیاتی
۱۵۸,۰۹۷	۲۹۸,۹۵۵	خالص سود عملیاتی
(۲۹,۷۳۴)	(۴۰,۸۹۵)	زیان غیر عملیاتی
۶,۷۸۰	۳,۳۷۹	صرفه جویی مالیاتی (اثر مالیاتی)
(۲۲,۹۵۴)	(۳۷,۵۱۶)	
۱۳۷,۵۷۴	۲۸۶,۱۲۹	سود خالص قبل از مالیات
(۲,۴۳۱)	(۲۴,۶۹۰)	اثر مالیاتی
۱۳۵,۱۴۳	۲۶۱,۴۳۹	سود خالص
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
تعداد	تعداد	
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	میانگین موزون تعداد سهام عادی
(۷۸۰,۰۱۵)	(۱,۸۳۵,۱۲۰)	میانگین موزون تعداد سهام خزانه
۴۹۹,۲۱۹,۹۸۵	۴۹۸,۱۶۴,۸۸۰	میانگین موزون تعداد سهام



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۲- دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)							
زمین	ساختمان و تاسیسات	ماشین آلات و تجهیزات	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ابزار آلات	جمع	
۳,۱۳۴	۲۰,۴۴۵	۷,۵۶۹	۴,۹۸۳	۷,۹۸۵	۵,۸۷۹	۲۹,۹۹۵	بهای تمام شده
-	۷۵	۲,۳۴۶	۹۳	۳,۷۶۴	۷۵۲	۷,۰۳۰	مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
-	-	-	-	(۱۵)	-	(۱۵)	افزایش
-	-	-	-	(۲۳)	-	(۲۳)	واگذار شده
-	-	-	-	-	-	-	سایر تغییرات
۳,۱۳۴	۲۰,۵۲۰	۹,۹۱۵	۵,۰۷۵	۱۱,۷۱۲	۶,۶۳۱	۵۶,۹۸۷	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
-	-	۲,۶۳۳	۲,۹۴۹	۷,۱۴۸	۱,۳۵۳	۱۴,۰۸۳	افزایش
-	-	(۲)	-	(۲)	(۵,۲۵۲)	(۵,۲۵۶)	واگذار شده
-	-	-	-	(۳۸)	(۸)	(۴۵)	سایر تغییرات
۳,۱۳۴	۲۰,۵۲۰	۱۲,۵۴۶	۸,۰۲۵	۱۸,۸۲۰	۲,۷۲۴	۶۵,۷۶۹	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
-	-	-	-	-	-	-	استهلاک انباشته
-	۶,۲۳۰	۵,۸۱۶	۳,۰۶۷	۵,۹۸۶	۲,۰۷۳	۲۳,۱۷۱	مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
-	۸۱۶	۷۷۲	۴۳۳	۱,۰۵۹	۳۶۷	۳,۴۴۸	استهلاک
-	-	-	-	(۱۴)	-	(۱۴)	سایر تغییرات
-	۷,۰۴۶	۶,۵۸۸	۳,۴۹۹	۷,۰۳۱	۲,۴۴۰	۲۶,۶۰۵	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
-	۸۱۷	۷۹۷	۶۵۴	۲,۰۵۶	۳۸۰	۴,۷۰۴	استهلاک
-	-	(۲)	-	(۲)	(۲,۱۲۴)	(۲,۱۲۷)	واگذار شده
-	-	-	-	(۳۷)	(۳)	(۴۰)	سایر تغییرات
-	۷,۸۶۳	۷,۳۸۳	۴,۱۵۳	۹,۰۴۹	۶۹۳	۲۹,۱۴۲	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۳,۱۳۴	۱۲,۶۵۷	۵,۱۶۳	۳,۸۷۲	۹,۷۷۱	۲,۰۳۱	۳۶,۶۲۷	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۳,۱۳۴	۱۳,۴۷۴	۳,۳۲۷	۱,۵۷۶	۴,۶۸۱	۴,۱۹۱	۳۰,۳۸۲	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱۲-۱- دارایی های ثابت مشهود شرکت تارزش ۶۵,۶۶۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از آتش سوزی ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است .

۱۲-۲- اضافات ماشین آلات و تجهیزات به مبلغ ۲,۶۳۳ میلیون ریال بابت خرید تانکر فلزی ، کمپرسور باد ، منگنه کوب و الکترو پمپ می باشد.

۱۲-۳- اضافات وسایل نقلیه به مبلغ ۲,۹۴۹ میلیون ریال بابت خرید وانت کارا و تعمیرات اساسی وانت نیسان می باشد.

۱۲-۴- اضافات اثاثه و منصوبات به مبلغ ۷,۱۴۸ میلیون ریال بابت خرید کامپیوتر ، پرینتر ، هارد اکسترنال ، ایگر مکن، صندلی ، کانکس ، دوربین ، بی سیم و هیتز برقی می باشد.

۱۲-۵- اضافات ابزار آلات به مبلغ ۱,۲۵۳ میلیون ریال مربوط به خرید هیلتی ، جعبه ابزار و متر لیزری می باشد .

۱۲-۶- دارایی های ثابت مشهود فروخته شده به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)					شرح
بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	بهای فروش	سود	
۵,۲۵۲	۲,۱۲۴	۳,۱۲۹	۱۹,۱۰۶	۱۵,۹۷۸	قالب تونلی
۲	۲	-	۴۰	۴۰	بالابر
۲	۲	-	۲۶	۲۶	کیسول گاز بوتان
۵,۲۵۶	۲,۱۲۷	۳,۱۲۹	۱۹,۱۷۳	۱۶,۰۴۴	
(یادداشت ۱۰)					

۱۲-۶-۱- فروش مقدار ۱۰۰ کیلوگرم ست قالب تونلی و تیم ست پاکرد و پله از طریق برگزاری مزایده عمومی و با اخذ مصوبه هیئت مدیره انجام شده است.

۱۲-۷- زمین و ساختمان اداری شرکت (۶۲٪ سهم شرکت) در قبال تسهیلات مالی دریافتی در وثیقه بانک مسکن می باشد .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۳- دارایی های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)				
نرم افزار رایانه ای	حق الامتیاز تلفن	حق الامتیاز برق	جمع	
۱,۱۵۳	۱۲۴	۵۲	۱,۳۲۹	بهای تمام شده
۳۸	-	-	۳۸	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۱,۱۹۱	۱۲۴	۵۲	۱,۳۶۷	افزایش
-	۵	-	۵	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱,۱۹۱	۱۲۹	۵۲	۱,۳۷۲	افزایش (یادداشت ۱-۱۳)
				مانده در پایان سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱,۰۵۶	-	-	۱,۰۵۶	استهلاک انباشته
۸۰	-	-	۸۰	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۱,۱۳۶	-	-	۱,۱۳۶	استهلاک
۴۹	-	-	۴۹	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱,۱۸۵	-	-	۱,۱۸۵	استهلاک
۶	۱۲۹	۵۲	۱۸۷	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۵۵	۱۲۴	۵۲	۲۳۱	مبلغ دفتری در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
				مبلغ دفتری در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱۳-۱- افزایش دارایی نامشهود (حق الامتیاز تلفن) بابت خرید دو خط تلفن جهت پروژه باوان (باغ جنت) می باشد.

۱۴- سرمایه گذاری های بلند مدت

۱۴-۱- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها

(مبالغ به میلیون ریال)				
۱۴۰۶/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	بورسی / غیر بورسی
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	-	۱,۰۰۰	غیر بورسی
۹۶	۹۶	-	۹۶	غیر بورسی
۱,۰۹۶	۱,۰۹۶	-	۱,۰۹۶	

شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن

شرکت آرمان شهر شیخ بهایی

۱۴-۱-۱- از بابت سرمایه گذاری انجام شده در شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن، سودی تقسیم نگردیده، لذا از این بابت سودی شناسایی نشده است.

۱۴-۱-۲- با توجه به اینکه شرکت آرمان شهر شیخ بهایی در حال انحلال است و نفوذ قابل ملاحظه ای در شرکت مزبور وجود ندارد، لذا صورت های مالی مجموعه ارائه نشده است.

۱۴-۱-۳- به علت اینکه شرکت های سرمایه پذیر (شرکت های خارج از بورس و فرابورس) فاقد بازار فعال می باشند و به دلیل عدم دسترسی به نرخ های قابل اتکا ارزش بازار جهت آنها درج نشده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۵- سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
۳۳,۵۰۰	۵۰,۲۰۰	۱۵-۱	وجوه بانکی مسدود شده
۱۰	۱,۴۳۲	۱۵-۲	سایر - اجاره و انشعابات
۳۳,۵۱۰	۵۱,۶۳۲		
(۳۳,۵۰۰)	(۲۵,۵۰۰)	۲۳-۱-۱	انتقال وجوه بانکی مسدود شده به تسهیلات
۱۰	۲۶,۱۳۲		

۱۵-۱- مبلغ ۵۰,۲۰۰ میلیون ریال وجوه مسدودی شامل مبلغ ۲۴,۷۰۰ میلیون ریال سپرده نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان بابت ضمانت نامه پروژه اقدام ملی شهرکرد و مبلغ ۲۵,۵۰۰ میلیون ریال سپرده نزد بانک اقتصاد نوین شعبه میدان مادر تهران به عنوان پشتوانه تسهیلات دریافتی می باشد.

۱۵-۲- مبلغ ۱,۴۳۲ میلیون ریال بابت ودیعه اجاره زمین و انشعابات برق موقت پروژه اقدام ملی شهرکرد می باشد.

۱۶- پیش پرداخت ها

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
۸۶,۲۹۶	۴۴,۶۶۷	۱۶-۱	خرید مواد و مصالح
۵۴,۱۵۴	۹,۸۹۸	۱۶-۲	پیمانکاران
۳,۶۶۴	۲,۰۴۸		سایر (قلم)
۱۴۴,۱۱۴	۵۶,۶۱۳		

۱۶-۱- پیش پرداخت خرید مواد و مصالح به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۱۵,۱۷۰	۱۵,۱۷۰	سیا آسانبر نمایندگی kone - خرید آسانسور
-	۱۱,۳۹۹	کارگاه برق صنعتی سهند - خرید تابلو برق
-	۴,۵۷۶	محافظت حریق سپتا ایرانیان - اعلام حریق
۷,۸۰۰	۳,۱۷۱	شایان نقش جهان (آجر نمای آبی چین) - خرید آجر نسوز
۱۲,۳۰۳	۱,۹۵۴	پرین بتن آمود - خرید هبلکس
۱,۷۰۰	۱,۷۰۰	آهن فروشی امید - خرید میلگرد
-	۱,۳۷۹	تجاری میثاق نقش جهان - خرید میلگرد
-	۱,۲۲۵	مانا توسعه اسبابدانا - خرید شیر آلات
-	۱,۰۸۸	عاج گستر زنده رود - خرید تجهیزات موتورخانه
۴۹,۳۲۳	۳,۰۰۵	سایر (۱۵قلم)
۸۶,۲۹۶	۴۴,۶۶۷	

۱۶-۲- پیش پرداخت پیمانکاران به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
-	۱,۵۹۸	سید مهدی کاظمی
-	۸۷۵	مسعود زندیان
۱,۲۷۸	۷۲۲	احمد رضا موسائی پور
-	۷۰۰	قربانعلی نوربخش
-	۵۰۰	غلام ربیسی
-	۴۸۳	ایرج اسبوند جوقفانی
-	۴۷۴	عبدالمجید تقی پور
-	۳۰۳	شهرام صالحی
-	۳۰۰	مریم قدمی
۵۲,۸۷۶	۳,۹۲۳	سایر
۵۴,۱۵۴	۹,۸۹۸	

۱۶-۲-۱- پیش پرداخت به پیمانکاران مربوط به مبالغ پرداختی بابت قراردادهای در حال اجرا می باشد که از محل صورت وضعیت های آنی قراردادهای

مربوط مستهلک میگردد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۱/۰۶/۳۱			۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	بهای تمام شده	کاهش ارزش	خالص	خالص	خالص
۱۷-۱	۱۷۸,۹۵۵	-	۱۷۸,۹۵۵	۱۷۸,۹۵۵	۹۲۲,۱۷۰
۱۷-۲	۹۵۶,۸۲۰	-	۹۵۶,۸۲۰	۹۵۶,۸۲۰	۱۹,۵۰۴
۱۷-۳	۳۵۴,۴۷۸	-	۳۵۴,۴۷۸	۳۵۴,۴۷۸	۵۴,۲۴۴
	۱,۴۹۰,۲۵۳	-	۱,۴۹۰,۲۵۳	۱,۴۹۰,۲۵۳	۹۹۵,۹۱۸



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷-۱ - گردش املای در جریان ساخت

(مبلغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱						۱۴۰۱/۰۶/۳۱					
شماره	توضیحات	سکونت	کل برکس (مورد)	سکونت	کل برکس (مورد)	سکونت	کل برکس (مورد)	سکونت	کل برکس (مورد)	سکونت	کل برکس (مورد)
۳۳۸,۹۱۸	-	۳۱۴,۶۵۸	-	۴۲۴,۶۶۰	۳۳۸,۹۱۸	-	۳۱۴,۶۵۸	-	۴۲۴,۶۶۰	-	۴۲۴,۶۶۰
۷۳۸,۱۱۶	۵۳,۷۷۴	۱۵۹,۰۲۵	-	۵۵۴,۶۵۱	۱,۳۴۸,۷۸۵	۲۴۵,۴۶۸	۳۳۸,۹۹۵	۱۴۸	۷۷۴,۱۷۴	-	۷۷۴,۱۷۴
۸۴,۹۵۹	۶,۴۵۶	۷۷۴,۸	-	۷۰,۷۵۴	۱۰,۶۲۰,۴۰۴	۱۳,۵۰۸	۱۳,۷۱۸	-	۷۸,۹۷۹	-	۷۸,۹۷۹
۱,۵۹۱,۹۹۲	۶۰,۶۳۰	۴۸۱,۴۳۱	۰	۶۶۷	۲,۱۹۲,۹۰۷	۲۵۸,۹۷۵	۶۵۷,۳۷۰	۱۴۸	۱,۳۷۷,۴۱۳	-	۱,۳۷۷,۴۱۳
۶۰۱,۴۰۰	۱۹۱,۶۹۴	۱۶۹,۹۷۰	-	۱۹,۸۶۷	۲۱۹,۵۲۲	۱,۰۰۴,۵۲۵	۳۹۴,۰۸۱	۴۵۱,۵۸۱	۴,۴۵۴	۲۵۵,۴۰۸	۲۵۵,۴۰۸
۲۱,۳۴۷	۷,۰۵۲	۵,۹۷۰	-	۸,۳۲۵	۳۱,۰۳۷	۱۶,۱۷۶	۱۰,۵۶۳	۱۰,۷	۷,۸۹۱	-	۷,۸۹۱
۶۲۳,۴۴۷	۱۹۸,۷۴۶	۱۷۵,۹۴۰	-	۱۹,۸۶۷	۲۳۷,۷۴۷	۱,۰۳۵,۵۶۳	۴۰۶,۲۵۷	۳۱۲,۴۴۴	۴,۵۶۱	۶۳۳,۲۹۹	۶۳۳,۲۹۹
۳۳۸,۹۱۸	-	۳۱۴,۶۵۸	-	۴۲۴,۶۶۰	۳۳۸,۹۱۸	-	۳۱۴,۶۵۸	-	۴۲۴,۶۶۰	-	۴۲۴,۶۶۰
۱,۳۱۹,۳۱۶	۲۴۵,۴۶۸	۳۳۸,۹۹۵	۱۴۸	۲۰,۵۳۳	۲,۳۵۳,۳۱۰	۶۳۹,۵۴۹	۶۸۰,۵۷۶	۴,۶۰۲	۱,۰۳۹,۵۸۳	-	۱,۰۳۹,۵۸۳
۱۰,۶۲۰,۴۰۴	۱۳,۷۱۸	-	-	۷۸,۹۷۹	۱۳۷,۲۴۱	۲۵,۶۸۴	۲۵,۵۸۱	۱۰,۷	۸۶,۸۷۰	-	۸۶,۸۷۰
۲,۲۱۴,۴۳۸	۲۵۸,۹۷۵	۶۵۷,۳۷۰	۱۴۸	۲۰,۵۳۳	۲,۳۲۹,۴۱۶	۶۶۵,۲۳۳	۱,۰۱۹,۸۱۵	۴,۷۰۹	۱,۵۴۰,۷۱۳	-	۱,۵۴۰,۷۱۳
(۴۴۷,۵۱۷)	(۳۲۴,۴۱۲)	(۱۵۰,۷۰۱)	-	(۲۰,۵۳۳)	(۵۱,۸۷۰)	(۸۰۰,۰۵۶)	(۳۶۹,۸۵۳)	(۴۹۹,۹۱۹)	-	(۳۰,۲۸۵)	(۳۰,۲۸۵)
(۳۳,۱۲۱)	(۵,۶۳۸)	(۴,۲۵۳)	-	(۲۲,۶۰۱)	(۳۰,۹۳۰)	(۱۱۲,۱۷۶)	(۱۰,۵۶۳)	(۷,۸۹۱)	-	(۷,۸۹۱)	(۷,۸۹۱)
(۴۷۹,۶۳۸)	(۳۲۹,۶۸۰)	(۱۵۴,۹۵۴)	-	(۲۰,۵۳۳)	(۷۴,۴۷۰)	(۵۳۰,۹۸۶)	(۸۸۲,۰۹۹)	(۵۱۰,۷۸۱)	-	(۳۸,۱۷۶)	(۳۸,۱۷۶)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(۴۳۱,۸۸۳)	(۲۲۴,۴۱۲)	(۱۵۰,۷۰۱)	-	(۵۱,۸۷۰)	(۵۱,۸۷۰)
-	-	-	-	-	-	(۳۳,۱۲۱)	(۵,۶۳۸)	(۴,۲۵۳)	-	(۳۲,۶۰۱)	(۳۲,۶۰۱)
-	-	-	-	-	-	(۴۵۹,۱۰۴)	(۲۲۹,۶۸۰)	(۱۵۴,۹۵۴)	-	(۷۴,۴۷۰)	(۷۴,۴۷۰)
(۴۷۹,۶۳۸)	(۳۲۹,۶۸۰)	(۱۵۴,۹۵۴)	-	(۲۰,۵۳۳)	(۷۴,۴۷۰)	(۱,۳۹۰,۰۹۱)	(۵۱۱,۷۰۹)	(۶۶۵,۷۳۵)	-	(۱۱۲,۶۴۷)	(۱۱۲,۶۴۷)
(۸۱۲,۶۳۱)	-	(۳۳۲,۳۵۸)	-	-	(۴۸۰,۶۳۳)	(۸۱۲,۶۳۲)	-	(۳۳۲,۳۵۸)	-	(۴۸۰,۳۷۵)	(۴۸۰,۳۷۵)
۳۳۲,۱۷۰	۲۹,۴۴۶	۱۷۰,۰۵۹	۱۴۸	-	۷۲۲,۶۶۸	۱۷۸,۶۵۵	۱۴۳,۵۲۴	۶۱,۷۳۲	۴,۷۰۹	-	-
(یادداشت ۱-۱)						(یادداشت ۱-۱)					

مخارج شناسایی شده به عنوان هزینه :
دوره جاری:

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

جمع مخارج شناسایی شده به عنوان هزینه - دوره جاری (یادداشت ۱)

سال های قبل :

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

جمع مخارج شناسایی شده به عنوان هزینه

آزاده شده

انتقال به کار تکمیل شده

مانده در پایان سال مالی



شرکت سرمایه گذاری مسکن آینده رود (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷-۱-۱. اقدام تشکیل دهنده مخارج ساخت طی سال مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱						۱۴۰۱/۰۶/۳۱					
مبلغ	سکری	سکری	سکری	سکری	مبلغ	سکری	سکری	سکری	سکری	سکری	مبلغ
کل ترک	کل ترک	سکری	سکری	سکری	کل ترک	کل ترک	کل ترک	کل ترک	کل ترک	کل ترک	کل ترک
(موزان)	(موزان)	جست	فرت ۲	تجاری اداری	مبلغ	جست	فرت ۲	تجاری اداری	مبلغ	جست	فرت ۲
۱۰۰۶	۱۳۰	۹۷۶	۰	۰	۵۶۸۸	۱۵۰۳	۴۰۸۴	۰	۰	۰	۰
۱۰۲۴۴	۵۱۳	۲۷۸	۰	۲۴۹	۱۵۰۲۶	۹۵۱۲	۴۰۵۱	۰	۰	۱۰۲۸۳	۰
۳۶۱۰۵۱۴	۱۱۷۰۴۸۱	۱۰۰۵۶۴	۱۲۶۵۹	۱۳۰۷۵۸	۶۳۷۰۳۸۲	۲۱۲۰۴۶۹	۲۰۷۶۲۵	۲۱۷۰۳۸۰	۰	۰	۹
۶۵۹۹	۲۰۳۴	۴۵۶۵	۰	۰	۵۶۹۸	۰	۵۶۹۸	۰	۰	۰	۰
۹۶۱۲	۷۰۲۱۹	۲۰۳۹۳	۰	۰	۳۴۰۲۶۴	۱۷۰۴۹۱	۱۴۰۷۷۲	۰	۰	۰	۰
۳۸۶۶۲	۱۶۳۹۱	۲۲۰۳۷۱	۰	۰	۱۶۰۴۹۱	۴۶۷۵	۱۱۶۱۵	۰	۰	۰	۰
۵۴۰۲۸۵	۰	۰	۵۶۱۰	۴۸۶۷۶	۱۳۰۹۳۷	۷۰۰۳۳۱	۳۴۰۷۰۷	۲۵۸۹۹	۰	۰	۰
۹۶۱۱۳	۲۸۱۸	۶۳۸	۳۴۹	۵۸۰۸	۲۳۰۷۰۸	۲۶۸۲۷	۱۶۸۸۱	۰	۰	۰	۰
۸۹۸	۰	۸۹۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۹۰۱۶۳	۸۰۲۷۱	۱۴۰۸۲۷	۰	۵۸۲۳	۳۳۰۴۱۶	۱۲۰۷۱۷	۱۱۰۳۴۵	۸۰۲۴۲	۰	۰	۰
۳۳۰۹۳۵	۱۱۰۲۶۳	۹۰۵۳۶	۰	۱۳۰۱۳۶	۱۲۰۷۱۷	۱۲۰۷۱۷	۱۱۰۳۴۵	۸۰۲۴۲	۰	۰	۱۱۱
۳۹۰۳۶۱	۲۰۰۶۳	۹۰۴۰۱	۷۲۹	۹۰۱۳۶	۷۳۶۳۸	۳۴۰۹۷۵	۳۶۰۵۵۹	۲۰	۰	۱۰۷۸۲	۰
۱۵۰۰۶	۵۰۳۱۱	۳۴۰۳	۵۰۰	۵۰۷۳۸	۱۱۰۲۵۸	۳۵۸۰	۳۶۴۳	۳۰۹۶۷	۰	۰	۶۷
۶۰۱۰۲۰۰	۱۹۱۰۶۹۴	۱۶۹۰۹۷۰	۱۹۰۸۶۷	۲۱۹۰۵۲۲	۱۰۰۴۰۵۲۵	۳۹۴۰۰۸۱	۳۵۱۰۵۸۱	۲۵۵۰۴۰۸	۰	۰	۳۰۵۴

(یادداشت ۱-۱۷)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سکری	سکری	سکری	سکری	سکری	سکری	سکری	سکری	سکری	سکری	سکری	سکری
کل ترک	کل ترک	سکری	سکری	سکری	سکری	کل ترک	کل ترک	کل ترک	کل ترک	کل ترک	کل ترک
(موزان)	(موزان)	جست	فرت ۲	تجاری اداری	مبلغ	جست	فرت ۲	تجاری اداری	مبلغ	جست	فرت ۲
۵۳	۳۰	۲۱	۰	۱	۵۳	۳۰	۲۱	۰	۵۳	۳۰	۲۱
۳۳۸۹	۴۲۷۰	۱۶۹۳	۰	۳۰	۶۳۹۵	۵۹۹۳	۱۶۹۳	۰	۶۳۹۵	۵۹۹۳	۱۶۹۳
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۱۷/۳۰	۱۴۰۰/۰۶/۳۰	۰	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۰	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۰
۱۰۰۵۴۰۳۱۱	۱۵۴۰۰۰۵	۱۷۵۰۰۰	۹۱۱۰۵۲۸	۳۱۰۵۰۰	۱۰۰۵۵۸۱۳	۱۰۸۳۷۰۴۱۶	۱۰۰۶۰۰۰۰۰	۰	۱۰۰۵۵۸۱۳	۱۰۸۳۷۰۴۱۶	۱۰۰۶۰۰۰۰۰
۸۰۳۰۷۰۶	۱۰۲۱۴۰۰۵	۱۱۴۰۳۹۰	۰	۰	۵۹۰۵۸۰	۱۰۱۲۹۰۹۵۹	۰	۰	۵۹۰۵۸۰	۱۰۱۲۹۰۹۵۹	۰
۰۰۳۹	۳۱۲	۹۸۲	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۶۹٪	۶۲٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۶۹٪	۶۲٪	۱۰۰٪

دستگاه
 متر مربع
 تاریخ
 میلیون ریال
 میلیارد ریال
 میلیون ریال
 درصد



سیرت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۲-۱۷- پروژه های در دست تکمیل

(مبالغ به میلیون رطل)

[illegible]

۱-۳-۱۷- آورده شرکت به مبلغ ۳۸۸,۹۱۸ میلیون ریال مربوط به سرمایه گذاری شرکت در پروژه های مشارکتی تجاری و اداری چهارباغ بالا (فیروزه) و مسکونی باغ جنت (پارک)، (شامل بهای کارشناسی زمین و سهم عوارض پرداختی) می باشد که با حساب پروژه های در دست تکمیل بهایر شده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن وابسته رود (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷-۱۶- تجميع افلام تشكيل دهنده مخارج ساخت

(مبالغ به ميليون ريال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱						۱۴۰۱/۰۶/۳۱					
مبلغ	سكني	سكني باغ	سكني بريت ۲	تعداد اراضي	تعداد اراضي واكبر	مبلغ	سكني	سكني باغ	سكني بريت ۲	تعداد اراضي	تعداد اراضي واكبر
	كل بركي (موراني)	جنت		جهاز باغ	واكبر		كل بركي (موراني)	جنت		جهاز باغ	واكبر
۳۱,۳۵۵	۱۳,۳۸۴	۹,۷۵۰	۰	۹,۱۳۰	۰	۳۶,۹۲۳	۱۳,۳۸۸	۱۳,۹۲۵	۹,۱۳۰	۰	۰
۷,۳۳۹	۲,۰۸۶	۲,۳۳۳	۰	۲,۸۸۷	۳	۲۲,۵۹۲	۱۱,۵۹۸	۶,۶۲۴	۲,۸۸۷	۱,۴۸۳	۰
۳۸۰,۷۰۶	۱۲۶,۰۱۲	۱۰۰,۴۶۷	۱۳,۳۲۵	۱۴۰,۸۴۷	۵۴	۱,۰۰۴,۷۶۳	۳۳۸,۴۸۱	۳۰۸,۰۹۲	۳۵۸,۱۲۷	۶۳	۰
۱۴۰,۵۴۲	۱۰,۷۳۷	۱۹,۹۶۴	۰	۱۰۹,۸۴۱	۰	۱۲۶,۲۴۰	۱۰,۷۳۷	۲۵,۶۶۲	۱۰۹,۸۴۱	۰	۰
۱۴۱,۳۸۲	۷,۲۱۹	۱۲,۰۳۸	۰	۱۲۱,۱۲۵	۰	۱۷۳,۶۴۶	۲۴,۷۱۰	۲۶,۸۱۱	۱۲۲,۱۲۵	۰	۰
۱۵۶,۵۷۵	۲۵,۷۲۴	۳۲,۲۷۶	۰	۹۸,۳۷۵	۰	۱۷۲,۸۶۵	۳۰,۳۹۹	۴۴,۰۹۱	۹۸,۳۷۵	۰	۰
۱۸۳,۲۹۷	۱,۴۴۴	۴۹۵	۵,۶۱۰	۱۷۵,۷۴۹	۰	۳۰۸,۶۲۵	۷۱,۷۷۵	۲۵,۲۰۲	۲۰۱,۶۴۸	۰	۰
۱۷,۸۵۳	۳,۶۷۷	۳,۳۸۶	۳۴۹	۱۰,۴۴۱	۰	۶۱,۲۱۱	۳۰,۵۰۴	۲۰,۲۶۶	۱۰,۴۴۱	۰	۰
۳,۶۹۶	۲۱۹	۳۷۶	۰	۳,۱۰۱	۰	۳,۶۹۶	۲۱۹	۳۷۶	۳,۱۰۱	۰	۰
۱۴۲,۹۸۴	۱۰,۷۷۱	۱۰,۶,۲۸۸	۰	۲۵,۹۰۳	۲۳	۱۴۲,۹۸۵	۱۰,۷۷۱	۱۰,۶,۲۸۸	۲۵,۹۰۳	۲۳	۲۳
۷۰,۳۶۶	۱۴,۳۳۹	۱۳,۲۸۴	۰	۴۲,۷۴۳	۰	۱۰۲,۷۸۱	۲۷,۰۵۶	۲۴,۶۲۹	۵۰,۹۸۵	۱۱۱	۱۱۱
۷۸,۸۱۵	۲۵,۹۶۵	۲۴,۱۸۰	۷۲۹	۲۷,۹۰۹	۱۳	۱۵۱,۷۰۵	۶۰,۹۴۰	۶۱,۰۳۹	۲۷,۹۲۹	۱,۷۹۷	۱,۷۹۷
۱۴,۲۹۴	۴,۸۹۱	۳,۹۱۸	۵۰۰	۵,۱۳۰	۵۵	۲۵,۲۵۷	۸,۲۷۱	۷,۵۶۱	۹,۱۰۰	۱۲۵	۱۲۵
۱,۳۶۹,۳۱۶	۲۲۵,۴۶۸	۳۳۸,۹۹۵	۲۰,۵۳۳	۷۷۴,۱۷۳	۱۴۸	۲,۳۵۲,۳۱۰	۶۳۹,۵۴۹	۶۸۰,۵۷۶	۱,۰۲۹,۵۸۳	۳,۶۰۲	۳,۶۰۲

مطالعات و طراحی خدمات مهندسی

تجهیز و برچیدن کارگاه

معالج مصرفی

فونداسیون

سقف سازی

اسکلت

تاری کاری و نسا سازی

تاسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی

اجاره ماشین آلات

پروانه و عوارض ساخت

سربار دفتری

هزینه کارکنان

سایر



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۸- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۸-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

یادداشت	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (مبالغ به میلیون ریال)
تجاری		
اسناد دریافتنی - سایر اشخاص	۱۸-۱-۱	۱,۰۸۲,۶۳۷
حسابهای دریافتنی		
اشخاص وابسته:		
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۱۸-۱-۳	۱۱,۴۷۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس		۳۷۷
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران		۲
		۱۱,۸۴۹
سایر اشخاص		
سپرده حسن انجام کار دریافتنی		۵,۶۰۳
خریداران واحد های واگذار شده	۱۸-۱-۲	۷,۹۰۴
شرکت عمرانی مسکن گستر		۴۳۵
علی شیبازی پور		۳,۴۳۴
محمد مسعود نگهبانی		۷۶۵
مبلغ قابل بازیافت پیمان	۱۸-۱-۷	۱۴۳,۵۸۷
سایر (۱۳ قلم)		۰
		۲,۷۶۶
		۲۳,۴۶۹
		۱,۱۱۷,۹۵۵
کسر میشود:		
پیش دریافت خریداران واحدها	۱۸-۱-۴	(۱,۰۰۲,۲۷۹)
		۴۴۶,۸۱۳
سایر دریافتنی ها		
حسابهای دریافتنی		
اشخاص وابسته		
سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	۱۸-۱-۵	۸,۰۴۸
مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)		۳۶۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب		۳۰
سرمایه گذاری مسکن جنوب		۳۰
		۸,۴۶۸
سایر اشخاص		
کارکنان (وام و مساعده)		۵,۹۴۰
عوارض و مالیات ارزش افزوده	۱۸-۱-۶	۱,۶۶۴
صندوق اختصاصی بازارگردانی سپهر بازار سرمایه	۱۸-۱-۸	۵۳۸
سایر (۱۶ قلم)		۱,۷۳۳
		۱۸,۳۴۳
		۱۳۴,۰۱۹
		۴۸۵,۳۹۰

۱۸-۱-۱- افزایش اسناد دریافتنی تجاری ناشی از فروش واحدهای پروژه های تجاری چهارباغ بالا (فیروزه)، باوان (باغ جنت) و موزان (گل ترگس) می باشد ضمناً مانده اسناد دریافتنی تجاری به مبلغ ۱,۲۵۳,۵۳۶ میلیون ریال، مربوط به ۵۰۴ فقره چک دریافتی از مشتریان می باشد که تا تاریخ تهیه این یادداشت ها مبلغ ۹۹,۸۰۴ میلیون ریال آن وصول گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۱-۱-۱۸- صورت ریز اسناد دریافتی به شرح زیر است :

ذینفع	پروژه	سررسید	تعداد فقره	مبلغ میلیون ریال
نوید سدري / دیانا کیهانی	باوان	۱۴۰۱/۰۷/۲۱ الی ۱۴۰۳/۰۶/۱۱	۱۳	۹۷,۰۰۰
علی مقصودی	باوان	۱۴۰۱/۰۷/۲۸ الی ۱۴۰۲/۰۸/۲۸	۶	۶۹,۰۰۰
مهدی سدري / ناهید طلاکش	باوان	۱۴۰۱/۰۷/۲۰ الی ۱۴۰۳/۰۴/۲۰	۱۲	۶۷,۳۳۹
مهدی حاج کاظمیان	باوان	۱۴۰۱/۰۸/۱۵ الی ۱۴۰۳/۰۲/۱۵	۷	۶۱,۲۵۴
محمدرضا قضاوی خوراسگانی	موژان	۱۴۰۱/۰۸/۳۰ الی ۱۴۰۳/۰۵/۳۰	۸	۳۶,۳۷۸
فرید جعفرپیشه	باوان	۱۴۰۱/۰۷/۲۵ الی ۱۴۰۲/۰۹/۲۵	۶	۳۳,۳۵۳
نوید کدخدائی	باوان	۱۴۰۱/۰۷/۱۰ الی ۱۴۰۲/۰۷/۱۰	۷	۲۶,۳۰۳
محمد رضا خواجهئی	باوان	۱۴۰۱/۰۹/۱۷ الی ۱۴۰۲/۰۶/۱۷	۴	۲۵,۳۶۸
اصغر آزیدهاک	فیروزه	۱۴۰۱/۰۷/۰۳ الی ۱۴۰۳/۰۴/۰۳	۱۳	۲۲,۷۰۱
حسین احسانی	فیروزه	۱۴۰۱/۰۸/۱۰ الی ۱۴۰۳/۰۶/۱۰	۱۲	۱۷,۹۱۴
سایر اشخاص			۴۱۶	۷۹۶,۹۲۶
			۵۰۴	۱,۲۵۳,۵۳۶

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

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱۶۶	۵,۸۶۴
۴,۳۲۲	۲,۷۷۴
۲,۵۸۱	۱,۶۰۰
۱,۰۶۰	-
۳۸۳	-
۱,۰۷۰	-
۲,۶۲۵	۸۹۲
۱۲,۲۰۷	۱۱,۱۳۰
(۳,۲۰۵)	(۳,۲۲۶)
۹,۰۰۲	۷,۹۰۴

پروژه نشاط
پروژه فیروزه (چهارباغ بالا)
پروژه باوان (باغ جنت)
پروژه مطهری اصفهان
پروژه باران
پروژه موژان
سایر

واریزیهای نامشخص خریداران

۱-۱-۳- مبلغ ۱۱,۴۷۰ میلیون ریال مطالبات از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن مربوط به الباقی بدهی آن شرکت

بابت فروش ۲ واحد از پروژه باوان (باغ جنت) به مبلغ ۶۷,۰۶۱ میلیون ریال که ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال آن از

محل پیش دریافت مستهلک شد و مبلغ ۵,۵۹۱ میلیون ریال نقداً اخذ شده است که مقرر شد مبلغ ۷,۶۵۰

میلیون ریال در زمان تحویل واحد و ۳,۸۲۰ میلیون ریال در زمان انتقال سند تسویه گردد .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۸-۱-۴- در پایان سال مالی مبلغ ۹۷۶,۸۲۴ میلیون ریال مانده حساب پیش دریافت فروش واحد های ساختمانی در دست ساخت پس از کسروثبت در حساب درآمد تحقق یافته (بر اساس یادداشت ۳-۲ "خلاصه اهم رویه های حسابداری") ، با اسناد دریافتی از خریداران واحد های واگذار شده تهاتر گردیده است (یادداشت ۲۸) .

۱۸-۱-۵- مبلغ ۸,۰۴۸ میلیون ریال از مانده مطالبات از شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز بابت سپرده رهن یکساله ۳۸٪ از عرصه و اعیان دفتر مرکزی می باشد . لازم به ذکر است هزینه اجاره مربوطه به مبلغ ۱/۲ میلیون ریال در هزینه های عمومی اداری و فروش درج شده است .

۱۸-۱-۶- عوارض و مالیات ارزش افزوده

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱,۲۲۴	۱,۶۶۴
(۴۰۰)	(۲۱,۲۷۰)
۸۴۰	۲۶,۳۶۶
۱,۶۶۴	۶,۷۶۰

مانده ابتدای سال مالی
 عوارض و مالیات ارزش افزوده فروش و ارائه خدمات طی سال مالی
 عوارض و مالیات ارزش افزوده خرید کالا و دریافت خدمات طی سال مالی
 مانده پایان سال مالی

۱۸-۱-۶-۱- افزایش عوارض و مالیات ارزش افزوده خرید کالا و دریافت خدمات و فروش و ارائه خدمات به دلیل خرید مواد و مصالح بابت پروژه پیمانکاری اقدام ملی و ارسال صورت وضعیت های انجام کار بابت پروژه مذکور می باشد .

۱۸-۱-۷- مبلغ قابل بازیافت پیمان در تاریخ صورت وضعیت مالی شرکت به شرح زیر است .

(مبالغ به میلیون ریال)

مبلغ قرارداد	درآمد آتیسته پیمان	بابت پیشرفت کار تا تاریخ صورت وضعیت مالی	مبلغ دریافتی و دریافتی
۳,۰۸۲,۶۱۵	۳۶۰,۸۱۹	۲۱۷,۲۳۲	۱۲۳,۵۸۷

پروژه اقدام ملی مسکن

۱۸-۱-۸- مبلغ ۷,۷۴۵ میلیون ریال مطالبات از صندوق اختصاصی بازارگردانی سپهر سرمایه مربوط به ابطال ۲۰,۰۰۰ واحد از اوراق صندوق مذکور با توجه به فسخ قرارداد بازارگردانی سهام شرکت می باشد .

۱۸-۱-۹- با توجه به نوع فعالیت شرکت ، ارائه میانگین دوره اعتباری فروش موضوعیت ندارد . توضیح اینکه پیش فروش واحدهای ساختمانی عمدتاً به صورت اقساطی می باشد و در زمان عقد قرارداد پیش فروش ، حداقل ۲۰٪ از مبلغ واحد به صورت پیش دریافت از مشتری اخذ و مابقی تا زمان تحویل واحد تقسط می گردد . ضمناً حدود ۵ تا ۱۰ درصد مبلغ فروش واحدهای ساختمانی در زمان انتقال سند از مشتری وصول می گردد و عملاً کل مطالبات در زمان انتقال سند از خریداران اخذ می گردد و لذا محاسبه کاهش ارزش در خصوص مطالبات حاصل از فروش واحدهای ساختمانی موضوعیت ندارد . لازم به ذکر است در زمان انعقاد قراردادهای فروش معادل کل مبلغ و بر اساس شرایط توافق شده با مشتریان ، از ایشان چک اخذ و به حساب های بانکی شرکت منظور می گردد. لازم به ذکر است شرکت قبل از قبول مشتری به اعتبار سنجی مشتری می پردازد.

۱۸-۱-۱۰- مدت زمان دریافتی هایی که معوق هستند ولی کاهش ارزش نداشته اند:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳,۷۸۰	۰
۱۱۷	۱۵
۳,۸۹۷	۱۵

تا ۱۸۰ روز

از ۱۸۰ روز تا ۳۶۰ روز

این دریافتی های تجاری شامل مبالغی است که در پایان دوره گزارشگری معوق هستند ولی به دلیل عدم تغییر قابل ملاحظه در کیفیت اعتباری ، برای آنها کاهش ارزش شناسایی نشده و این مبالغ هنوز قابل دریافت هستند .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۹- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
۹۹,۲۱۱	۱۶۸,۲۶۸	۱۹-۱

موجودی نزد بانکها

۱۹-۱- موجودی نزد بانک ها به مبلغ ۱۶۸,۲۶۸ میلیون ریال نزد شعب مختلف بانک های مسکن ، ملی ، ملت ، صادرات، سپه و سینا میباشد. لازم به ذکر است سود حاصل از حسابهای بانکی به مبلغ ۱,۸۲۷ میلیون ریال دریافت و در سرفصل سایر درآمد ها و هزینه های غیرعملیاتی (یادداشت ۱-۱۰) منظور گردیده است .

۱۹-۲- مبلغ ۱۶۴,۰۶۷ میلیون ریال از موجودی نقد نزد بانکها مربوط به وجوه نقد نزد بانک مسکن می باشد .

۲۰- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ 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 ::

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۶۶,۹۷۵۵	۳۳۴,۸۷۷,۵۷۰	۶۳,۶۹۱۳	۳۱۸,۴۵۶,۶۵۳	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
-	-	۱,۵۷۴۲	۷,۸۷۰,۹۱۷	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)
-	-	۱,۴۳۳۹	۷,۱۶۹,۵۹۰	بارارگردان تامین بانک سرمایه
۰,۰۰۲۵	۱۲,۵۰۰	۰,۰۰۲۵	۱۲,۵۰۰	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
۰,۰۰۱۰	۴,۷۷۶	۰,۰۰۰۱	۴,۷۷۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)
۰,۰۰۰۴	۱,۸۷۴	۰,۰۰۰۴	۱,۸۷۴	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
۰,۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰,۰۰۰۵	۲,۶۲۵	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۰,۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰,۰۰۰۵	۲,۶۲۵	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۳۳,۰۱۹۶	۱۶۵,۰۹۸,۰۳۰	۳۳,۲۹۶۶	۱۶۶,۴۷۸,۴۴۰	سایر سهامداران
۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۲۱- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۹ اساسنامه مبلغ ۴۵,۳۳۴ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سال های 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 هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است . اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جر 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 ۱۴۰۱

۲۲- سهام خزانه

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	
سهام	میلیون ریال	سهام	میلیون ریال	
-	-	۱,۲۶۷,۲۸۶	۲۴,۸۴۹	مانده ابتدای سال
۵,۵۸۶,۷۳۱	۹۶۶,۸۷	۸۸,۶۷۹	۱۲,۴۰۴,۶۷۵	خرید طی سال
(۴,۳۱۹,۴۴۵)	(۷۱,۸۳۸)	(۱۱۳,۵۲۸)	(۱۳,۶۷۱,۹۶۱)	فروش طی سال
۱,۲۶۷,۲۸۶	۲۴,۸۴۹	۰	۰	مانده پایان سال

۲۲-۱ به موجب قرارداد مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۶ فی مابین شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود و صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی سپهر بازار سرمایه، آورده اولیه شرکت به مبلغ ۲۰,۰۰۰ میلیون ریال در اختیار بازارگردان قرار گرفت و در حساب های مربوطه ثبت گردید. همچنین پس از انعقاد قرارداد، بازارگردان اقدام به خرید و فروش سهام شرکت نموده و در شهریور ماه ۱۴۰۱ قرارداد مذکور فسخ گردیده است. خلاص آثار معاملات سهام خزانه معادل ۵,۳۸۷ میلیون ریال صرف سهام در سال مالی قبل و مبلغ ۱۷,۶۴۲ میلیون ریال کسر سهام در سال جاری می باشد (در مجموع معادل ۱۲,۲۵۵ میلیون ریال زیان) که به حساب سود انباشته منظور و خلاص مطالبات از بازارگردان معادل ۷,۷۴۵ میلیون ریال (یادداشت ۸-۱۸) می باشد.

۲۳- تسهیلات مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱			۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
جمع	بلندمدت	جاری	جمع	بلندمدت	جاری	
۳۳۳,۴۴۰	۱۴۷,۹۸۰	۱۸۵,۴۶۱	۴۷۹,۴۱۵	۳۰۵,۶۷۰	۱۷۳,۷۴۵	تسهیلات دریافتی

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

۲۳-۱-۱ به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت	
۱۷۳,۲۲۶	۱۳۱,۸۶۵		سایر بانک ها
۲۱۴,۶۷۸	۳۷۶,۴۳۷	۳۲-۲	اشخاص وابسته - بانک مسکن
۳۸۷,۹۰۴	۵۰۸,۳۰۱		
(۳۳,۵۰۰)	(۲۵,۵۰۰)	۲۲-۳	بانک ها - سپرده های سرمایه گذاری
(۲۲,۶۸۲)	(۳,۳۸۶)		سود و کارمزد سنوات آتی
۱,۷۱۸	-		سود و کارمزد معوق
۳۳۳,۴۴۰	۴۷۹,۴۱۵		
(۱۴۷,۹۸۱)	(۳۰۵,۶۷۰)		حصة بلند مدت
۱۸۵,۴۶۱	۱۷۳,۷۴۵		حصة جاری

۲۳-۱-۱-۱ مبلغ ۳۰۲,۴۲۰ میلیون ریال از حصة بلند مدت تسهیلات و مبلغ ۴۱,۴۹۴ میلیون ریال از حصة جاری تسهیلات مربوط به

اشخاص وابسته - بانک مسکن می باشد.

۲۳-۱-۲ به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۳۳,۴۴۰	۴۷۹,۴۱۵	۱۸ درصد

۲۳-۱-۳ به تفکیک زمان بدی پرداخت:

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تا ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	پس از ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
میلیون ریال		
۱۷۳,۷۴۵		
۳۰۵,۶۷۰		
۴۷۹,۴۱۵		



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴-۱-۲۳- به تفکیک نوع وثیقه :

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	
۲۳,۶۷۰	توثیق سهام (شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن)
۱۰۴,۵۱۰	سفته و سپرده
۳۵۱,۲۳۵	زمین و ساختمان (دفتر مرکزی)
۴۷۹,۴۱۵	

۲-۲۳- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت های تامین مالی (تسهیلات

مالی) به شرح زیر است :

تسهیلات مالی	
میلیون ریال	
۱۶۹,۱۷۷	مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
۲۱۲,۷۵۰	دریافت طی سال
۴۹,۶۵۸	سود و کارمزد
(۵۳,۳۳۴)	پرداخت های نقدی بابت اصل
(۴۴,۸۱۱)	پرداخت های نقدی بابت سود
۳۳۳,۴۴۰	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۲۰۶,۸۰۰	دریافت طی سال
۷۵,۹۰۷	سود و کارمزد
(۹۹,۹۰۱)	پرداخت های نقدی بابت اصل
(۳۶,۸۳۱)	پرداخت های نقدی بابت سود
۱۲۵,۰۰۰	دریافت های غیر نقدی
(۱۲۵,۰۰۰)	پرداخت های غیر نقدی
۴۷۹,۴۱۵	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۳-۲۳- قسمتی از تسهیلات دریافتی به مبلغ ۱۲۵,۰۰۰ میلیون ریال از بانک اقتصاد نوین مستلزم ایجاد ۲۵۵۰۰ 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 اقتصاد نوین با در نظر گرفتن وجوه مدوود شده

بانکی ۲۲/۵٪ می باشد.

۴-۲۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی دوره به شرح زیر است :

(مبلغ به میلیون ریال)			
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت	
۱۶,۳۶۲	۲۲,۷۲۳		مانده در ابتدای سال مالی
(۴,۲۴۶)	(۸,۴۲۸)	۲۴-۱	پرداخت شده طی سال مالی
۱۰,۶۰۶	۱۹,۹۶۲		ذخیره تأمین شده طی سال مالی
۲۲,۷۲۳	۳۴,۲۵۶		مانده در پایان سال مالی

۱-۲۴- افزایش پرداخت شده طی سال مالی نسبت به سال مالی قبل ، ناشی از بازخرید و تسویه تعداد ۱۶ نفر پرسنل

می باشد.

۲-۲۴- افزایش ذخیره تأمین شده نسبت به سال مالی قبل ناشی از اعمال افزایش قانونی حقوق و دستمزد اعلام شده

توسط وزارت کار و رفاه اجتماعی و افزایش تعداد ۱۲ نفر از کارکنان نسبت به سال قبل می باشد که پس از

اعلام افزایش حقوق توسط وزارت مذکور در احکام حقوقی پرسنل اعمال گردیده است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۲۵-۱- پرداختنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
تجاری		
اسناد پرداختنی	۱۴۲,۸۸۱	۱۰۴,۳۳۸
حسابهای پرداختنی		
اشخاص وابسته - شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۹۶	۳۲۵
سایر اشخاص		
فروشندهگان مصالح و پیمانکاران	۱۲۲,۷۶۳	۳۹,۲۲۶
هزینه های پرداختنی پروژه ها	۱۸,۴۹۸	۳,۴۵۶
	۱۴۱,۳۵۷	۴۳,۰۰۷
	۲۸۴,۲۳۸	۱۴۷,۳۴۶
سایر پرداختنی ها		
اسناد پرداختنی - سایر اشخاص	۲,۶۷۲	۳۰۰
	۲,۶۷۲	۳۰۰
حسابهای پرداختنی		
اشخاص وابسته		
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) - خدمات اتوماسیون اداری	۹۴۰	۴۰۳
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص) - خدمات حسابداری داخلی	۷۱۸	۲۷
سپرده حسن انجام کار - شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۵۳۱	۵۳۱
سپرده حسن انجام کار - شرکت های گروه - شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)	۱۱,۶۰۳	۸,۳۴۷
سپرده حق بیمه - شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)	۲۰	۴,۱۷۲
سپرده حق بیمه - شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۵۰	۳۵۰
سایر اشخاص		
حق بیمه های پرداختنی - حقوق و دستمزد	۳,۰۶۳	۱,۷۰۵
مالیات حقوق پرداختنی	۵۰۵	۹۵۰
ذخیره مرخصی	۱۱,۴۸۰	۵,۳۵۶
سپرده حسن انجام کار	۳۶,۳۲۵	۲۳,۵۶۲
سپرده حق بیمه پیمانکاران	۲۰,۶۹۹	۱۱,۸۶۹
سپرده دریافتی شرکت در مناقصه	۱۵۱	۵۹۰
حقوق و مزایای پرداختنی شهریور ۱۴۰۱	۹,۷۰۹	۵,۸۴۸
حق بیمه پرداختنی	۸۷۱	۴,۵۹۲
وجوه مگسوره بابت انجام تعهدات پیمانکاران	۳,۵۲۴	۷,۳۱۰
سایر (۴۰ قلم)	۴۶,۵۳۰	۱۰,۰۶۹
جمع سایر پرداختنی ها	۱۴۷,۰۱۹	۸۵,۶۸۱
	۴۳۳,۹۲۹	۲۳۳,۳۲۷

۲۵-۲- اسناد پرداختنی تجاری به مبلغ ۱۴۲,۸۸۱ میلیون ریال شامل ۴۴ فقره چک با سررسید کوتاه مدت بعد از تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

برده و بابت مطالبات پیمانکاران و فروشندهگان مصالح می باشد که تعداد ۲۹ فقره از اسناد مذکور تا تاریخ تهیه صورت های مالی سررسید و تسویه شده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۲۵- بدهی به فروشندگان مواد و مصالح و پیمانکاران به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
-	۳۲,۶۵۳	محمد/طاها ستاره - بابت خرید سنگ
-	۲۴,۳۲۵	سید جلیل صالحی (کوه رخ بتن) - بابت خرید بتن
-	۱۲,۵۱۶	بازرگانان جوان فشارک - خرید اتصالات تاسیسات
-	۹,۳۱۰	آذین سلطان آرتا - خرید بتن
-	۵,۹۷۷	یداله میرزاخانی / آهن آلات سجاد - خرید آهن آلات
-	۴,۶۱۱	ویرا تجارت لیدوما (آراتایل) - بابت خرید سرامیک
-	۴,۵۲۶	عباس ناصری دستنائی - بابت اجرای آرماتور
۱,۸۷۹	۳,۷۷۷	شاهین اوج بندر - بابت تامین نیروی خدماتی
-	۳,۳۵۷	شرکت ماشین سازان پایدار قرن - خرید پله برقی
۲,۹۸۵	۲,۹۱۷	شرکت توسعه ساختمان و بتن همدانیان - خرید بتن
-	۱,۹۵۵	بهزاد خاکسار حقانی - خرید بلوک سقفی
-	۱,۵۷۲	محمد قاسم صالحی - بابت اجرای داربست
۳۴,۳۶۲	۱۵,۲۶۷	سایر (۱۸ قلم)
۳۹,۲۲۶	۱۲۲,۷۶۳	

۳-۲۵-۱ تا تاریخ تهیه صورت های مالی مبلغ ۸۶,۷۴۵ میلیون از بدهی به فروشندگان تسویه گردیده است.

۴-۲۵- هزینه های پرداختنی پروژه ها به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
-	۱۸,۴۹۸	فایروژه
۳,۴۵۶	-	سایر
۳,۴۵۶	۱۸,۴۹۸	

۴-۲۵-۱ هزینه پرداختنی به مبلغ ۱۸,۴۹۸ میلیون ریال بابت عملیات نازک کاری پروژه مرکز خرید فیروزه می باشد که تا پایان سال ، هنوز صورت وضعیت قطعی قراردادهای آن ارائه نگردیده است .

۵-۲۵- به موجب رسیدگی های انجام شده توسط سازمان تامین اجتماعی، حق بیمه تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ قطعی و پرداخت شده می باشد. ، جهت سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱، رسیدگی توسط سازمان تامین اجتماعی در حال انجام است . حق بیمه های پرداختنی مربوطه به حق بیمه سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به بعد می باشد همچنین در خصوص سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش هنوز رسیدگی از طرف سازمان تامین اجتماعی صورت نگرفته است .

۶-۲۵- وجوه مکسوره بابت انجام تعهدات پیمانکاران ، طبق نظر واحد فنی شرکت به منظور افزایش تضامین در خصوص حسن اجرای تعهدات پیمانکاران بوده است و کاهش آن نسبت به سال مالی قبل ناشی از تایید واحد فنی نسبت به انجام تعهدات پیمانکاران و پرداخت سپرده ها می باشد .

۷-۲۵- افزایش در ذخیره مرخصی نسبت به سال مالی قبل به دلیل افزایش حقوق پرسنل و همچنین افزایش مرخصی استفاده نشده می باشد .

۸-۲۵- میانگین دوره اعتباری در مورد مخارج ساخت اعم از 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 .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۶- مالیات پرداختنی

۲۶-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی (شامل مانده حساب ذخیره) به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۳,۶۳۱	۳,۸۴۸	مانده ابتدای سال
۳,۳۲۳	۵,۷۳۳	ذخیره مالیات عملکرد سال
(۸۹۲)	۱۸,۹۵۷	تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سال های قبل
(۲,۲۱۴)	(۸۰)	پرداخت طی سال
۳,۸۴۸	۲۸,۴۵۸	

۲۶-۲- خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)									
		۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱						
		مالیات							
نحوه تشخیص	مانده پرداختنی	مانده پرداختنی	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی	درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود ابرازی	سال مالی
قطعی شده	۵۲۵	۰	۱,۶۱۶	۱,۶۱۶	۱,۶۱۶	۲,۱۴۱	۲۱,۹۲۳	۲۲,۲۲۶	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
رسیدگی شده	۳,۳۲۳	۲۲,۷۲۵	۸۰	-	۲۲,۸۰۵	۳,۳۲۳	۱۶,۶۱۵	۱۳۸,۴۶۵	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	۵,۷۳۳	-	-	-	۵,۷۳۳	۱۶,۰۴۰	۳۱۰,۱۲۹	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
	۳,۸۴۸	۲۸,۴۵۸							

۲۶-۲-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ قطعی و تسویه شده است.

۲۶-۲-۲- مالیات سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ توسط سازمان امور مالیاتی رسیدگی و از این بابت برگ تشخیص به مبلغ ۲۲,۸۰۵ میلیون ریال صادر که شرکت از این بابت ذخیره در حسابها اعمال و اعتراض نموده که تاکنون نتیجه حاصل نگردیده است.

۲۶-۲-۳- مالیات سال مالی جاری بر اساس درآمد مشمول مالیات ابرازی، طبق مفاد ماده ۵۹، ۱۰۵ و ۷۷ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ و اصلاحات بعدی آن تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ بر اساس درآمد مشمول مالیات ابرازی با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی (سود سپرده بانکی)، معافیت شرکتهای بورسی در زمان فروش از درآمد مشمول مالیات (موضوع ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی ماده ۷۷ اصلاحی قانون مالیات مستقیم مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۷ هیأت محترم وزیران) محاسبه و در حسابها منظور شده است.

۲۶-۳- اجزای اصلی هزینه مالیات بر درآمد به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۳,۳۲۳	۵,۷۳۳	هزینه مالیات بر درآمد سال جاری
(۸۹۲)	(۵۲۵)	هزینه (برگشت از هزینه) مالیات بر درآمد سالهای قبل
-	۱۹,۴۸۲	هزینه مالیات بر درآمد سال قبل
۲,۴۳۱	۲۴,۶۹۰	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴-۲۶- صورت تطبیق هزینه مالیات بر درآمد سال جاری و حاصل ضرب سود حسابداری در نرخ مالیات قابل اعمال به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱۳۷,۵۷۴	۲۸۶,۱۲۹
۳۴,۳۹۳	۷۱,۵۳۲
(۹۸)	(۲۲۹)
(۲۷,۵۳۳)	(۵۸,۴۱۷)
(۳,۴۳۹)	(۷,۱۵۳)
۳,۳۲۳	۵,۷۳۳

سود حسابداری قبل از مالیات

هزینه مالیات بر درآمد با نرخ ۲۵ درصد

اثر درآمد های معاف از مالیات :

معافیت سود سپرده بانکی

معافیت تبصره ۲ ماده ۶ و ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی ماده ۷۷ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم

معافیت ماده ۱۴۳ قانون مالیات های مستقیم

هزینه مالیات بر درآمد محاسبه شده با نرخ مؤثر مالیات ۳/۸ درصد (سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ با نرخ مؤثر ۲/۴ درصد)

۲۷- سود سهام پرداختی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
-	۲۲,۷۷۷
۶۳۹	۳۵۴
۵۵۸	۸۲۱
۹۲۶	۴۸۵
۷۰۶	۶۳۵
۹۶۸	۸۰۸
۱,۱۱۶	۱,۰۷۸
۴,۹۱۳	۲۶,۹۵۸

مانده پرداخت نشده :

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱

۱-۲۷- مانده سود سهام پرداختی به تفکیک سهامداران به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
-	۲۲,۴۶۷
۴,۹۱۳	۴,۴۹۱
۴,۹۱۳	۲۶,۹۵۸

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

سایر سهامداران



۱-۱-۲۷- سود نقدی هر سهم در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به ترتیب مبلغ ۷۷ و ۴ ریال بوده است

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۸- پیش دریافت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
۱,۰۰۲,۲۷۹	۹۷۶,۸۲۴	۲۸-۱
۶۶,۲۷۶	۲۶,۱۴۴	۳۲-۲
-	۲۷۵,۳۴۵	۲۸-۲
۳۲,۰۰۰	۵۰۰	
۱,۱۰۰,۵۵۵	۱,۲۷۸,۸۱۳	
(۱,۰۰۲,۲۷۹)	(۹۷۶,۸۲۴)	۱۸-۱-۴
۹۸,۲۷۶	۳۰۱,۹۸۹	

پیش دریافت فروش واحد های پروژه های موزان (گل نرگس) ، باوان (باغ جنت)
اشخاص وابسته - شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
پیش دریافت پروژه اقدام ملی مسکن (شهرکرد)
سایر

کسر می شود: تهاتر پیش دریافت فروش واحد ها با اسناد دریافتی

۲۸-۱- پیش دریافت فوق مربوط به پیش فروش انجام شده در پروژه های فیروزه ، موزان و باوان به اشخاص حقیقی و حقوقی بوده که با توجه به میزان پیشرفت فیزیکی باقیمانده از حساب درآمد واگذاری خارج و با اسناد دریافتی تهاتر شده ، ارقام تشکیل دهنده مانده فوق به شرح زیر می باشد .

تعداد	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
واحد	میلیون ریال
۱	۶۸,۱۸۱
۱	۶۶,۵۰۴
۱	۵۷,۶۷۲
۱	۵۶,۵۶۱
۱	۵۳,۷۰۶
۱	۵۰,۷۰۲
۱	۴۳,۴۰۶
۱	۴۲,۳۸۶
۱	۴۰,۳۳۱
۱	۳۸,۸۶۶
۱	۳۷,۴۸۲
۱	۳۴,۱۹۰
۱	۳۲,۴۵۶
۱	۲۹,۹۳۵
۱	۲۹,۶۵۲
۱	۲۷,۲۱۶
۱	۱۷,۳۹۱
۱	۱۵,۷۶۹
۱	۱۵,۷۶۶
۱	۱۵,۴۸۵
۱	۱۴,۷۳۵
۱	۱۳,۵۸۲
۱	۱۳,۲۱۴
۱	۱۲,۸۵۹
۱	۱۱,۴۳۲
۱	۱۱,۰۵۹
۱	۱۰,۸۸۸
۲۰	۱۱۵,۳۹۹
۴۷	۹۷۶,۸۲۴

مهندسی نگین نقش سبز اسپادانا
نوید کدخدائی الیادرائی
نوید / دیانا سدری / کیهانی
تعاونی آسیا فوم پرشین
مهدی حاج کاظمیان
مهدی / ناهید سدری / طلاکش
علی مقصودی
اعظم سلیمانی نوکابادی
احسان هنرجو
رضا سبوحی
محمد/طاهار ستاره
فریده جعفرپیشه
حمید حسینی
محمد رضا دیاقی
تجاری میثاق نقش جهان
محمد علی خوانساری
مهرداد کاشیان
محمد رضا قضاوی خوراسگانی
محراب ظاهری عبده وند
شهناز پرویزی
شیوا رفیعی
شرکت سازه پویان سپاهان
امین / مهتا داودی / فلک افلاکی
ایمان هنرجو
سعید رضا شریفی
حسن مومنی
شهره اشتری
سایر

۲۸-۲- مبلغ ۲۷۵,۳۴۵ میلیون ریال بابت پیش دریافت مرحله اول و قسمتی از پیش دریافت مرحله دوم تفاهم نامه شماره ۱۴۰۰/۰۱/۹۷۴۰ با موضوع ساخت پروژه ۵۳۴ واحدی اقدام ملی شهرکرد می باشد .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۹- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۱۳۵,۱۴۳	۲۶۱,۴۳۹	سود خالص
		تعدیلات
۲,۴۳۱	۲۴,۶۹۰	هزینه مالیات بر درآمد
۳۰,۱۳۱	۳۴,۷۶۷	هزینه های مالی
(۴)	(۱۶,۰۴۴)	سود حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود
۶,۳۶۱	۱۱,۵۳۳	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳,۵۲۷	۴,۷۵۳	استهلاک دارائیهای غیر جاری
(۳۹۳)	(۱,۸۲۷)	سود حاصل از سپرده بانکی
۱۷۷,۱۹۶	۳۱۹,۳۱۱	
۱۱۶,۹۹۶	(۳۲۸,۱۹۵)	کاهش (افزایش) دریافتنی های عملیاتی
(۱۲۳,۹۵۸)	(۴۵۳,۱۹۶)	(افزایش) موجودی املاک
(۵۶,۳۵۳)	۸۷,۵۰۱	کاهش (افزایش) پیش پرداخت ها
(۴۰,۴۵۷)	۲۰۰,۶۰۲	(کاهش) افزایش پرداختنی های عملیاتی
(۷۱,۷۷۴)	۲۰۳,۷۱۳	(کاهش) افزایش پیش دریافت ها
۲۸۲	(۲۶,۱۲۲)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱,۹۳۲	۳,۶۱۴	نقد حاصل از عملیات



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۰- مدیریت سرمایه و ریسک‌ها

۳۰-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت میکند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه‌سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می‌شود. استراتژی کلی شرکت از سال مالی ۱۴۰۰ 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 ۱۰۰ تا ۱۵۰ درصد دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است. نسبت اهرمی در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ با نرخ ۱۲۰٪ در محدوده هدف بوده است.

۳۰-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۶۹۶,۵۲۸	۱,۳۰۵,۰۰۵	جمع بدهیها
(۹۹,۲۱۱)	(۱۶۸,۲۶۸)	موجودی نقد
۵۹۷,۳۱۷	۱,۱۳۶,۷۳۷	خالص بدهی
۷۰۸,۴۵۳	۹۴۳,۵۹۹	حقوق مالکانه
۸۴/۳۱	۱۲۰	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۰-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی 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 سائیرقیمتها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی میباشد. کمیته 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.

۳۰-۳- ریسک بازار

فعالیت های شرکت در وهله اول، در معرض ریسک نرخ تورم، در خصوص تأمین مصالح ساختمانی قرار دارد. 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 بازار در طی سال مالی را ارزیابی میکند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسکهای بازار، کمک میکند.

هیچ گونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک ها، رخ نداده است.

۳۰-۴- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفاء 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 با اهمیتی 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 نگیرد، اسناد مالکیت واحدها به خریداران منتقل نگردیده لذا مطالبات شرکت فاقد ریسک اعتباری با اهمیت می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

میزان کلی مطالبات	میزان مطالبات سررسید گذشته	کاهش ارزش
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۴۰۷,۶۷۳	۱۵	-

۳۰-۵- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری حسابهای بانکی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید داراییها و بدهیهای مالی، مدیریت میکند.

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	عدهالمطالبه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	بین ۱ تا ۵ سال	بیشتر از ۵ سال	جمع	یادداشت
پرداختی های تجاری	-	۲۸۴,۲۳۸	-	-	-	۲۸۴,۲۳۸	۲۵
سایر پرداختی ها	-	۱۴۹,۶۹۱	-	-	-	۱۴۹,۶۹۱	۲۵
تسهیلات مالی	-	۳۴,۴۶۳	۱۳۹,۲۸۲	۳۰۵,۶۷۰	-	۴۷۹,۴۱۵	۲۳
مالیات پرداختی	۲۸,۴۵۸	-	-	-	-	۲۸,۴۵۸	۲۶
سود سهام پرداختی	۲۶,۹۵۸	-	-	-	-	۲۶,۹۵۸	
جمع	۵۵,۴۱۶	۴۶۸,۳۹۲	۱۳۹,۲۸۲	۳۰۵,۶۷۰	-	۹۶۸,۷۶۰	

۳۰-۶- ریسک شیوع ویروس کوید ۱۹ (کرونا)

شیوع ویروس کوید ۱۹ در سال منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تأثیری بر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت نداشته است و پیش بینی می شود این بیماری در فعالیت شرکت طی یک سال آینده نیز تأثیر عمده ای نداشته باشد.



سركت سرمايه گذاري مسكن زائنده رود (سهامي عام)
يادداشت هاي توضيحي صورت هاي مالي
سال مالي منتهي به ۳۱ شهريور ۱۴۰۱

مباح به منظور رجال

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشور ۱۳۹۱	خرید خدمات پشتیبانی	دریافت تسهیلات	بازیرداشت تسهیلات	لرزش کالا و خدمات
واحد تجاری نهایی	بانک مسکن	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	✓	-	۲۰۶,۸۰۰	۷۲,۷۸۸	-
واحد تجاری اصلی		شرکت مسکن سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	✓	۷۲۷		-	۲۲,۱۳۲
سایر اشخاص وابسته		شرکت مسکن سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	✓	۳۲۰		-	-
		شرکت مسکن سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	✓	۳۷,۱۳۹		-	-
		شرکت مسکن سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	✓	۳۸,۵۹۱	۲۰۶,۸۰۰	۷۲,۷۸۸	۲۲,۱۳۲

جمع

(یادداشت ۵-۶)

۱-۱-۳- معاملات یا اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با امریتی نداشته است.

۲-۳۱- مانند حسابهای نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

[illegible]

۲-۳۱- هیچگونه کاهش ارزشی در ارتباط با مطالبات از اشخاص وابسته در سال های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ و ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ شناسایی نشده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۲- تعهدات، بدهیهای احتمالی و دارایی های احتمالی

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

(مبالغ به میلیون ریال)

۳۲-۲ بدهی های احتمالی به شرح زیر است.

سال مالی منتهی	سال مالی منتهی
به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۲۴۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰

تضمین شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) نزد بانک کارآفرین

سایر بدهیهای احتمالی :

۳۳,۷۱۳	۳۳,۷۱۳
۲۷,۰۰۰	۲۷,۰۰۰
۸,۸۰۶	۸,۸۰۶
۱,۱۲۲,۸۹۴	۱,۱۲۲,۸۹۴
۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰
-	۲۴۷,۰۰۰
-	۱۰,۶۳۴
۷۳,۲۹۳	۹۴۹
۱,۳۳۵,۷۰۶	۱,۵۲۰,۹۹۶
۱,۵۷۵,۷۰۶	۱,۷۶۰,۹۹۶

اسناد تضمینی نزد شرکت توسعه و عمران امید - تضمین عملیات اجرایی پروژه چهارباغ بالا
اسناد تضمینی نزد شهرداری اصفهان - بابت تضمین حسن عملیات اجرایی پروژه گل نرگس (موزان)
اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان بابت صدور ضمانت نامه بانکی
اسناد تضمینی نزد شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - تسهیلات دریافتی
اسناد تضمینی نزد شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز - بابت تهرین سهم شرکت دفتر مرکزی
اسناد تضمینی نزد سازمان ملی زمین و مسکن - پیش پرداخت پروژه نهضت ملی شهرکرد
شهرداری اصفهان - شرکت در مناقصه پروژه افرا
سایر

۳۲-۳ شرکت فاقد داراییهای احتمالی می باشد .

۳۳- رویداد های پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

رویدادهایی که از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تأیید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی نبوده ، به وقوع نپیوسته است.

۳۴- سود سهام پیشنهادی

۳۴-۱ پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود مبلغ ۲۶,۱۴۴ میلیون ریال (مبلغ ۵۲ ریال به ازای هر سهم) معادل ۱۰٪ سود خالص سال مالی مورد گزارش می باشد.

۳۴-۲ هیأت مدیره با توجه به وضعیت نقدینگی و توان پرداخت سود از جمله وضعیت نقدینگی در حال حاضر و در دوره پرداخت سود، منابع تامین وجوه نقد

جهت پرداخت سود، درصد سود تقسیم شده در سالهای گذشته، وضعیت پرداخت سود در سالهای گذشته از حیث پرداخت به موقع آن طبق برنامه

زمانبندی هیأت مدیره، وضعیت پرداخت سود در سالهای گذشته از حیث پرداخت آن طرف مهلت قانونی در سالهای گذشته، و نیز با توجه به قوانین و

مقررات موجود و برنامه های آتی شرکت، این پیشنهاد را ارائه نموده است.

۳۴-۳ منابع مالی لازم برای پرداخت سود از محل فعالیتهای عملیاتی تامین خواهد شد.

