

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

به انضمام

صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۱ الی ۳
صورتهای مالی	۱ الی ۲۹



وزارت امور اقتصادی و دارائی

سازمان حسابرسی

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱ - صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص) شامل ترازنامه به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۲۹ 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 صورتهای عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرسی و بازرسی قانونی

۳ - مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده بر اساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب 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 خطرهای، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره 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 خاص)

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.

اظهار نظر

۴ - به نظر این سازمان، صورتهای مالی یادشده در بالا، وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص) در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ 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.

تأکید بر مطلب خاص

۵ - به شرح یادداشت توضیحی ۲۶، جهت عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱ به دلیل اضافه محاسبه و پرداخت مالیات سود فعالیت پیمانکاری در سنوات قبل، ذخیره‌ای در حسابها منظور نشده، مضافاً مالیات عملکرد سال مالی مورد گزارش بر اساس مفاد مواد ۷۷ و ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه و در حسابها منظور شده است. با توجه به موارد فوق تعیین میزان بدهی قطعی منوط به اعلام نظر حوزه مالیاتی می‌باشد. اظهار نظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۶ - مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام ظرف مهلت ۸ ماه پس از تشکیل مجمع عمومی رعایت نشده است.

۷ - معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۲۸، بعنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی گیری رعایت شده است. مضافاً نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.



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

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

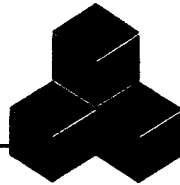
۸ - گزارش هیئت مدیره، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص) که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

۲ آذرماه ۱۳۹۲

سازمان حسابرسی

جمشید دانش

ناصر دیانتي



بسمه تعالی
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)
صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام،

به پیوست صورت‌های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ تقدیم میگردد. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲

* ترازنامه

۳

* صورت سود و زیان

۳

گردش حساب سود (زیان) انباشته

۴

* صورت جریان وجوه نقد

* یادداشت‌های توضیحی:

۵

الف - تاریخچه فعالیت

۵

ب - مبنای تهیه صورت‌های مالی

۵-۷

پ - خلاصه اهم رویه های حسابداری

۸-۲۹

ت - یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

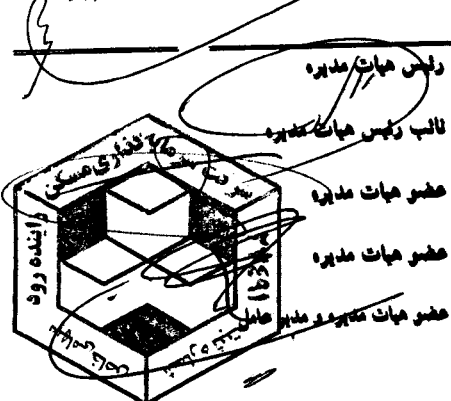
صورت‌های مالی براساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۲/۸/۲۰ به تأیید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

نام اعضای هیأت مدیره

نماینده

امضاء

سمت



رئیس هیأت مدیره

نائب رئیس هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

عزیز اله شمس مولاری (غیر موظف)

حسن کاظم پور دهنکردی (غیر موظف)

سید شمس اله نعمتی ورگی (غیر موظف)

محمد رضا گهانی پروچنی (غیر موظف)

علی مدریس هائسی (موظف)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)

شرکت مهندسی مشاوره سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)

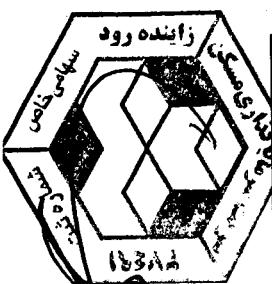
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

ترازنامه

در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)			
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت	بدهیا و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
میلون ریال	میلون ریال			میلون ریال	میلون ریال
بدهیهای جاری :					
۳۱,۹۱۳	۲۷,۳۳۳	۱۴	حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۲۲,۳۶۹	۳۷,۶۶۵
۱۰۸,۱۳۱	۱۶۴,۱۸۷	۱۵	سایر حسابهای پرداختی	۱۵۰,۸۷۸	۱۲۵,۱۹۴
				۱۰,۸۳۳	۱۱,۳۰۹
				۱,۲۹۲	۱۴,۸۰۰
				۱۵,۴۷۹	۶,۳۹۸
				۷۰,۹۶۳	۲۵۹,۰۹۶
				۹۳,۰۵۶	۳۳,۲۷۴
۱۴۰,۰۲۴	۱۹۱,۵۲۰		جمع بدهیهای جاری	۳۳۳,۸۱۰	۴۹۷,۳۳۶
			بدهیهای غیر جاری :		
۱,۶۵۵	۲,۷۹۷	۱۶	ذخیره موزای پایان خدمت کارکنان	۱۰,۱۸۶	۱۰,۳۲۹
۱۴۱,۶۹۹	۱۹۴,۳۱۷		جمع بدهیا	۱۰,۹۷	۱۰,۹۷
			حقوق صاحبان سهام:	۲۱,۳۳۲	-
۵۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۷	سرمایه در دست میلیون سهم عادی یکوزار ریالی با نام تمام پرداخت شده	۴۶,۵۳۷	۳۳,۷۰۸
۱۵۰,۰۰۰			و جزء قابل انتقال به سرمایه	۷۹,۲۵۲	۲۵,۰۳۴
۵,۰۰۰	۱۱,۳۸۵	۱۸	الذخیره قانونی		
۱۰۶,۳۶۳	۱۳۷,۰۶۸		سود انباشته		
۳۱۱,۳۶۳	۳۳۸,۳۵۳		جمع حقوق صاحبان سهام		
۵۵۳,۰۶۲	۵۲۳,۷۷۰		جمع بدهیا و حقوق صاحبان سهام	۵۵۳,۰۶۲	۵۴۲,۷۷۰

یادداشتهای توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتبهای مالی است.



مهران حسینی
مدیر عامل

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

برای مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

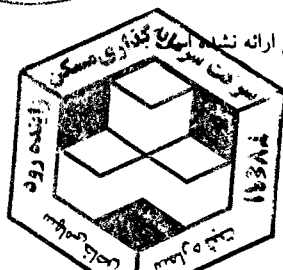
(تجدید ارائه شده)

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۳۶,۱۷۲	۲۶۳,۰۱۹	۱۹ درآمد حاصل از واگذاری واحدهای ساختمانی و فعالیت پیمانکاری
(۲۳۹,۶۶۲)	(۱۲۴,۳۳۲)	۲۰ بهای تمام شده واحد های واگذار شده و فعالیت پیمانکاری
۹۶,۵۱۰	۱۳۸,۶۷۷	سود ناخالص
(۷,۹۳۹)	(۱۳,۸۹۷)	۲۱ هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۲۴۳	(۷۱۸)	۲۲ خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
(۷,۶۹۶)	(۱۴,۶۱۵)	
۸۸,۸۱۴	۱۲۴,۰۶۲	سود عملیاتی
(۱,۸۴۲)	-	هزینه های مالی
۶۳۱۱	۳,۷۶۲	۲۳ خالص سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۴,۴۶۹	۳,۷۶۲	
۹۳,۲۸۳	۱۲۷,۸۲۴	سود قبل از مالیات
-	(۱۲۳)	۲۶ مالیات بر درآمد
۹۳,۲۸۳	۱۲۷,۷۰۱	سود خالص
		۲۹ سود پایه و تقلیل یافته هر سهم - ریال:
۴۴۴	۶۲۰	عملیاتی
۲۲	۱۹	غیر عملیاتی
۴۶۶	۶۳۹	

گردش حساب سود (زیان) انباشته

۹۳,۲۸۳	۱۲۷,۷۰۱	سود خالص
۸۵,۰۲۹	۱۰۸,۳۱۶	سود انباشته در ابتدای سال مالی
(۱۱,۲۸۲)	(۱,۹۵۳)	۲۴ تعدیلات سنواتی
۷۳,۷۴۷	۱۰۶,۳۶۳	سود انباشته در ابتدای سال مالی - تعدیل شده
۱۶۷,۰۳۰	۲۳۴,۰۶۴	
-	(۶,۳۸۵)	تخصیص سود:
(۶۶۷)	(۶۱۱)	اندوخته قانونی
(۶۰,۰۰۰)	(۹۰,۰۰۰)	پاداش هیات مدیره
۱۰۶,۳۶۳	۱۳۷,۰۶۸	سود تخصیص داده شده طی سال مالی
		سود انباشته در پایان سال مالی

یادداشت های توضیحی همراه ، جزء لاینفک صورتهای مالی است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

(تجدیدارانه شده)

۱۳۹۱/۶/۳۱
میلیون ریال

۱۳۹۲/۰۶/۳۱

میلیون ریال میلیون ریال

یادداشت

فعالیت‌های عملیاتی :

جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی :

سود دریافتی بابت سپرده کوتاه مدت بانکی

سود سهام دریافتی

سود سهام پرداختی

سود پرداختی بابت تسهیلات مالی

جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود

پرداختی بابت تامین مالی

مالیات بر درآمد :

مالیات بر درآمد پرداختی

فعالیت‌های سرمایه گذاری :

وجوه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود

وجوه حاصل از فروش سرمایه گذاریهای بلندمدت

وجوه حاصل از (کاهش) افزایش سایر دارائیه‌ها

وجوه حاصل از فروش دارائیه‌های ثابت

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی

فعالیت های تامین مالی :

باز پرداخت اصل تسهیلات مالی

خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد

مانده وجه نقد در ابتدای سال مالی

مانده وجه نقد در پایان سال مالی

۳۶,۴۱۷

۵۳,۸۱۵

۲۵

۳,۰۴۷
-
(۴۲,۰۰۰)
(۳,۹۵۲)

۱,۲۶۴

۸۵۰

(۳۹,۸۶۴)

-

(۴۲,۹۰۵)

(۳۷,۷۵۰)

(۳,۵۶۴)

-

(۲,۷۰۷)
۵,۰۰۰
۱,۹۹۰
۳,۱۰۷

(۷۸۳)

-

(۸۸)

۱۰۲

۷,۳۹۰

(۷۶۹)

(۲,۶۶۲)

۱۵,۲۹۶

(۶,۸۶۴)

-

(۹,۵۲۶)

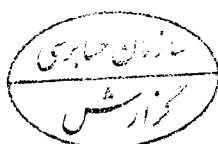
۱۵,۲۹۶

۳۱,۸۹۵

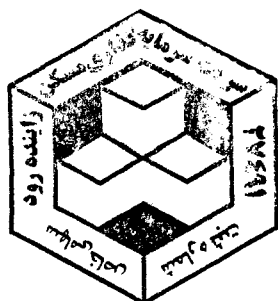
۲۲,۳۶۹

۲۲,۳۶۹

۳۷,۶۶۵



یادداشت‌های توضیحی همراه ، جزء لاینفک صورتهای مالی است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۱- تاریخچه فعالیت شرکت

۱-۱- کلیات

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود 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 است. در حاضر شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود جزء شرکت‌های تابعه شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. مرکز اصلی شرکت در اصفهان، بلوار دانشگاه، ابتدای کوچه شهید زمانی، ساختمان پردیس واقع است.

۱-۲- فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۳ اساسنامه، به شرح زیر می باشد:

تهیه زمین و اموال غیر منقول (عرصه و اعیان) اعم از خرید یا اجاره یا تملک از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی، مطالعه و طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره و نظارت و 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.

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین تعداد کارکنان در استخدام طی سال بالغ بر ۵۴ نفر (سال مالی قبل ۶۷ نفر) بوده است.

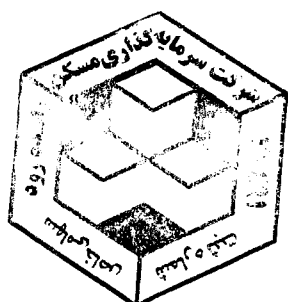
۲- مبنای تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزشهای جاری نیز استفاده شده است.

۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۳-۱- موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش گروه های اقلام مشابه ارزیابی می شود. در صورت فرونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها براساس روش میانگین متغیر تعیین می شود.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۳-۲- سرمایه گذاریها

۳-۲-۱- سرمایه گذاریهای بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه ذخیره بابت کاهش دائمی در ارزش هریک از سرمایه گذاریها ارزشیابی می شود.

۳-۲-۲- درآمد حاصل از سرمایه گذاری در شرکت فرعی هنگام تصویب سود توسط مجمع عمومی شرکت سرمایه پذیر تا تاریخ تصویب صورتهای مالی و درآمد حاصل از سایر سرمایه گذاریها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر تا تاریخ ترازنامه شناسایی می شود.

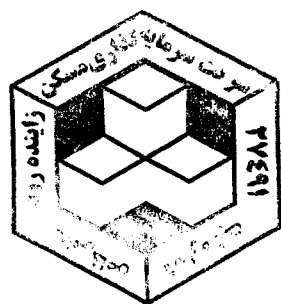
۳-۳- داراییهای ثابت مشهود

۳-۳-۱- داراییهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می شود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید داراییهای ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می گردد، به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده داراییهای مربوط مستهلک می شود. هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی، انجام می شود. هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به حساب سود و زیان سال منظور می گردد.

۳-۳-۲- استهلاك داراییهای ثابت با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

دارائی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمانها	۸ و ۷ درصد	نزولی
ماشین آلات	۱۰، ۱۲، ۱۵، ۲۰ و ۲۵ درصد و ۱۵ ساله	نزولی و خط مستقیم
وسایل نقلیه	۲۵، ۳۰ و ۳۵ درصد	نزولی
اثاثه و منصوبات	۱۰ و ۳ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۱۰۰ درصد و ۱۵ و ۱۰ ساله	خط مستقیم

۳-۳-۳- برای داراییهای ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاك منعکس در جدول بالا است.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۳-۴- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل داراییهای واجد شرایط است.

۳-۵- 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.

۳-۶- روش شناخت درآمد

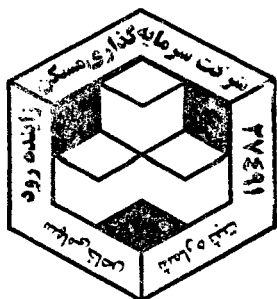
الف - درآمد حاصل از واگذاری واحدها : درآمد ساخت پروژه های ساختمانی طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ برای واحدهایی که فروش آنها با انجام اقداماتی از قبیل امضاء قرارداد محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آنها دریافت شده باشد، بر اساس روش درصد پیشرفت کارشناسایی می‌شود.

ب - پروژه های مباشرتی : درآمد پروژه های مباشرتی بر اساس درصد مندرج در قراردادهای منعقد و بر اساس هزینه های انجام شده محاسبه و شناسایی می‌گردد.

ج - درآمد فعالیتهای پیمانکاری : روش شناخت درآمد ناشی از فعالیتهای پیمانکاری بر اساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت هزینه های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآوردی کل قرارداد می‌باشد.

۳-۷- مالیات

مالیات با توجه به نوع فعالیت شرکت که ساخت املاک می‌باشد بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ محاسبه و در زمان ارئه اظهارنامه مالیات عملکرد هر سال پرداخت می‌شود. باتوجه به شناسائی درآمد ساخت املاک شرکت مطابق استاندارد حسابداری شماره ۲۹، مالیات درآمد منظور شده از این بابت را براساس ارزش معاملاتی آنها محاسبه و متناسب با درصد پیشرفت هر پروژه به سودوزیان سال منظور می‌نماید. مالیات فعالیتهای پیمانکاری و سایر درآمدهای مشمول مالیات طبق ماده ۱۰۵ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه و پرداخت میگردد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

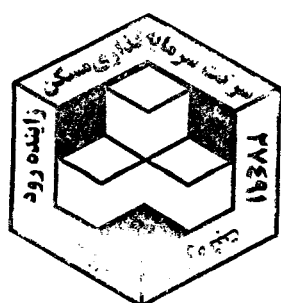
۴- موجودی نقد

یادداشت	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
موجودی نزد بانکها	۴-۱ ۳۵,۴۸۳	۱۸,۷۰۹
وجوه در راه	۴-۲ ۲,۱۸۲	۳,۶۳۹
سایر	-	۲۱
	<u>۳۷,۶۶۵</u>	<u>۲۲,۳۶۹</u>

۴-۱- موجودی نزد بانکها از اقلام زیر تشکیل شده است :

	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان - جاری ۸۵۷۲/۱۵۷۲	۲۰,۷۶۴	۲۶
بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان - جاری ۱۴۰۰۲۵۶۲۵۳۷	۳,۶۷۳	۲,۰۶۳
بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان - سپرده ۸۷۲۸/۸۵	۷۶	۸۲۲
بانک ملی شعبه چهارراه نظر - جاری ۰۱۰۵۸۳۴۸۲۳۰۰۰	۱,۳۵۳	۷۴۵
بانک ملت شعبه میدان آزادی - جاری ۶۹۱۰۰۵۱۸۸۵	۱,۰۸۷	۶۸۵
بانک سرمایه شعبه شیخ صدوق - جاری ۱۶۰۱۸۱۰۲۷۴۹۱	۱۱۷	۱۰۹
بانک صادرات شعبه سعادت آباد - جاری ۴۸۷۲۷۴۰۰۰۲	۸,۴۰۷	-
سایر	۶	۱۴,۲۵۹
	<u>۳۵,۴۸۳</u>	<u>۱۸,۷۰۹</u>

۴-۲ وجوه در راه متعلق به خریداران واحدهای واگذار شده می باشد که تا تاریخ تهیه این یادداشت تماماً وصول گردیده است .



سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

150.12

125,194

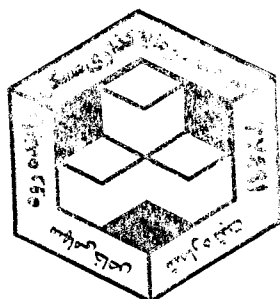
سایر

قرارداد فی مابین وصول میگردد.

2.52

سایر

واریزیهای نامشخص خریداران



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۵-۲- مانده حساب مبلغ بازیافتی پیمانها از اقلام زیرتشکیل شده است:

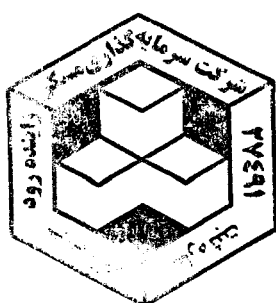
۱۳۹۲/۶/۳۱				
مهر	مهر	مهر	جمع	
پروژه مسکن	پروژه مسکن	پروژه مسکن		
پردیس	پردیس	پردیس تهران		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵۲,۷۹۲	۱۳۲,۵۷۱	۲۲,۰۲۲	۳۰۷,۴۰۵	پیمانهای در دست اجرا (یادداشت ۱۹-۲) سود(زیان) منظور شده به روش پیشرفت کار صورت وضعیت تائید شده مبلغ بازیافتی پیمانها
(۲,۷۹۵)	۲۴,۶۷۶	۲,۴۶۱	۲۴,۳۴۲	
(۱۲۶,۹۲۹)	(۱۲۹,۱۸۶)	(۲۳,۷۱۸)	(۲۹۹,۸۵۳)	
۳,۰۴۷	۲۸,۰۶۲	۷۸۵	۳۱,۸۹۴	

۵-۳- تا تاریخ تهیه این یادداشت مبلغ ۱۲,۳۰۴ میلیون ریال از حسابها واستناد دریافتی تجاری وصول شده است .

۶- سایر حسابهای دریافتی

یادداشت	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	کارکنان (وام و مساعده) علی الحساب نقدی پیمانکاران هیات مدیره پروژه ها سایر
	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶-۱	۶۲۹	۲۰۷	
	۸,۸۹۵	۵,۵۵۶	
	۱,۴۱۰	۶۰۶	
	۳۷۵	۴,۴۵۴	
	۱۱,۳۰۹	۱۰,۸۲۳	

۶-۱- مانده علی الحساب نقدی پیمانکاران بابت قراردادهای در حال اجرا میباشد که صورت وضعیت این قراردادها در سال مالی بعد تائید و قطعی میگردد .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۷- موجودی مواد و کالا

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۶۰۲	۳,۸۴۰	لوازم تأسیساتی و بهداشتی
۶۸۱	۵۱۶	مصالح ساختمانی
۳,۳۰۷	۷۳۰	لوازم الکتریکی
۲۴۶	۹,۳۱۳	آهن آلات
۴۵۶	۴۰۱	سایر
۱۰,۲۹۲	۱۴,۸۰۰	

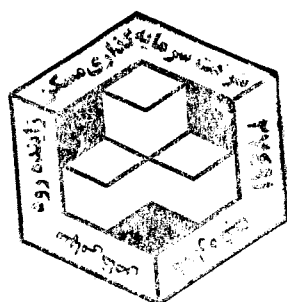
۷-۱- موجودی مواد و مصالح، قطعات و لوازم یدکی گروه تارزش ۴۸۰ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی بیمه شده است.

۸- پیش پرداختها

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۴,۶۲۷	۵,۳۱۳	۸-۱	پیش پرداخت خرید مواد و مصالح
۵۴۰	۶۸۳		پیش پرداخت هزینه ها
۳۱۲	۵۲۵		پیش پرداخت مالیات
۱۵,۳۷۹	۶,۵۲۱		
-	(۱۲۳)	۲۶	تفاوت با ذخیره مالیات
۱۵,۴۷۹	۶,۳۹۸		

۸-۱- مانده حساب پیش پرداختهای بابت خرید مواد و مصالح از اقلام زیر تشکیل شده است:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۱,۲۱۰	صنایع چوب هنر
۷۵۴	۹۶۴	شرکت آسانسور فراروسپهر اسپادانا
۷۴۷	۷۹۸	صنایع چوب خاوران
۷۸۷	۷۸۹	شرکت آسانسور برج فردوس اسپادانا
۲۹۷	۶۸۲	شرکت آسانسور برج پارسا
۴۱۰	۴۵۰	شرکت بهین پنجره آپادانا
۲۲۲	۸۰	شرکت مهندسی دیپارتمان تجهیز
۰	۶۳	شرکت حامین سپهر سپاهان
۱۱,۴۱۰	۲۷۷	سایر
۱۴,۶۲۷	۵,۳۱۳	



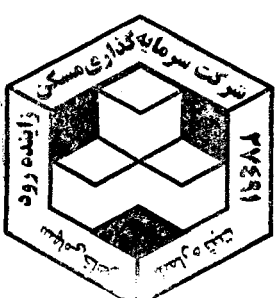
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۹- پروژه های در دست تکمیل

نام پروژه	تعداد واحد	مصارف برآوردی ساخت پروژه	میلون ریال	مصارف انباشته در ابتدای سال مالی قبل	میلون ریال	مصارف انجام شده طی سال مالی	میلون ریال	انتقالات (پروژه های تکمیل شده)	میلون ریال	مانده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی	میلون ریال	درصد تکمیل پروژه	درصد تکمیل
پروژه گلستان	۲۱ واحد	۷۵,۳۵۶	۷۵,۳۵۸	-	۱۰,۳۷۷	۱۵,۵۹۴	۲۷,۳۸۵	(۱۳,۳۹۸)	-	۱,۳۷۷	۲۷,۳۸۵	۵۱٪	۵۱٪
پروژه مسجد بهارستان	۱ واحد	۶,۱۲۵	-	-	۲,۳۳۳	۷,۰۶۳	۱,۳۷۷	-	-	۱,۳۷۷	۲۷,۳۸۵	۷۸٪	۷۸٪
پروژه تجاری امیرکبیر	۲۲ واحد	۹,۳۹۶	۲,۳۳۳	-	۲,۳۳۳	۷,۰۶۳	۲۷,۳۸۵	(۹,۳۹۶)	-	۱,۳۷۷	۲۷,۳۸۵	۱۰۰٪	۱۰۰٪
پروژه خیابان شریعتی	۱۷ واحد	۷۴,۸۲۸	۱۸,۸۲۵	-	۲,۳۳۳	۷,۰۶۳	۲۷,۳۸۵	-	-	۱,۳۷۷	۲۷,۳۸۵	۵۵٪	۵۵٪
پروژه تالار - عمدتاً بهای زمین	۵۱ واحد	۱۳۲,۵۵۹	-	-	-	۲۶,۹۳۲	۲۶,۹۳۲	-	-	۱,۳۷۷	۲۶,۹۳۲	۲۰٪	۲۰٪
پروژه مطهری - عمدتاً بهای زمین	۱۷ واحد	۱۰۵,۷۸۴	-	-	-	۲۲,۹۶۴	۲۲,۹۶۴	-	-	۱,۳۷۷	۲۲,۹۶۴	-	-
پروژه صفائییه پرد - بهای زمین	۵۴ واحد	۲۴۵,۲۳۱	-	-	-	۶۴,۳۲۳	۶۴,۳۲۳	-	-	۱,۳۷۷	۶۴,۳۲۳	۷٪	۷٪
پروژه مسکونی سرو ۳	۱۶ واحد	۲۴,۹۰۴	۲۳۹	-	۲۳۹	۱,۶۸۶	۱,۶۸۶	-	-	۱,۳۷۷	۱,۶۸۶	۷٪	۷٪
پروژه خیابان استانداری	۱ واحد	۲۹,۷۷۰	۱۳,۸۷۶	-	۱۳,۸۷۶	۱۲,۳۱۸	۱۲,۳۱۸	-	-	۱,۳۷۷	۲۶,۱۹۴	۸۵٪	۸۵٪
پروژه میلاد همدان	۱ واحد	۱۰,۵۰۲	۱۰,۳۰۲	-	۱۰,۳۰۲	۱۳	۱۳	-	-	۱,۳۷۷	۱۰,۳۱۵	۲۰٪	۲۰٪
پروژه باران شهرکورد - عمدتاً بهای زمین	۱۲۸ واحد	۳۳۱,۷۰۹	-	-	-	۱۵,۸۵۷	۱۵,۸۵۷	-	-	۱,۳۷۷	۱۵,۸۵۷	-	-
		۹۴۶,۴۰۴	۷۰,۹۶۳	-	۷۰,۹۶۳	۲۱۱,۱۲۶	۲۵۹,۰۹۶	(۲۲,۹۹۴)	-	۲۵۹,۰۹۶	۲۵۹,۰۹۶		
			(یادداشت ۱-۲)		(یادداشت ۱-۲)		(یادداشت ۱-۲)						



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

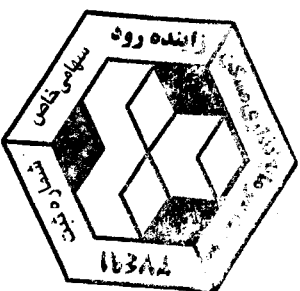
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۱۰- پروژه های تکمیل شده

نام پروژه	مانده در ابتدای سال مالی	تعدیلات	انتقال ازپروژه های در دست تکمیل	بهای تمام شده واحدهای واگذارشده	مانده در پایان سال مالی	تعداد واحدهای باقیمانده در پایان سال مالی	مترمربع
پروژه تجاری پردیس دانشگاه	۲۶,۴۱۶	-	-	۱۲,۹۲۶	۱۳,۴۸۹	۵	۲۳۸
پروژه اداری پردیس دانشگاه	۶۵,۷۸۹	۵,۹۱۲	-	۴۲,۸۱۶	۲۸,۸۸۵	۱۰	۱,۱۶۹
پروژه نسیم شهرکرد	۲۴۶	-	-	-	۲۴۶	۱	۱۰۵
پروژه ویلائی سرو a-b	۲۲۹	-	-	۲۲۹	-	-	-
پروژه تجاری محشم کاشان	۱۴۰	-	-	-	۱۴۰	۱	۱۷
پروژه تجاری سرو	۲۳۶	-	-	۲۳۶	-	-	-
پروژه زیتون فاز ۳	-	۵۱۴	-	-	۵۱۴	۱	۱۲۶
پروژه گلستان	-	-	-	۱۳,۴۹۸	-	۱۳	۲,۰۱۴
پروژه تجاری امیرکبیر	-	-	۹,۴۹۶	۹,۴۹۶	-	-	-
	۹۳,۰۵۶	۶,۴۲۶	۲۲,۹۹۴	۷۹,۲۰۱	۴۳,۲۷۴	۳۱	۳,۶۶۹
			(یادداشت ۹)	(یادداشت ۲۰)			

- ۱۰-۱ - تعدیل بهای تمام شده پروژه اداری پردیس دانشگاه به مبلغ ۵۹۱۲ میلیون ریال بابت کارهای اضافی انجام شده می باشد.
- ۱۰-۲ - تعدیل بهای تمام شده پروژه زیتون فاز ۳ به مبلغ ۵۱۴ میلیون ریال بابت برگشت بهای تمام شده یک واحد فروش رفته در سنوات قبل می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۱۱- داراییهای ثابت مشهود

شرح اقلام	بهای تمام شده - میلیون ریال				استهلاک انباشته - میلیون ریال				مبلغ دفتری - میلیون ریال			
	مبلغ در ابتدای سال	داراییهای اهداء شده طی سال مالی	داراییهای فروخته شده طی سال مالی	تبدیلات	مبلغ در پایان سال	مبلغ در ابتدای سال	استهلاک سال مالی	استهلاک انباشته در ابتدای دوره	تبدیلات	مبلغ در پایان سال	مبلغ در ابتدای سال	
زمین	۷۱۲	-	-	-	۷۱۲	-	-	-	-	۷۱۲	۷۱۲	
ساختمان و تأسیسات	۱,۰۶۵	-	-	-	۱,۰۶۵	۴۵۹	۴۴	-	-	۵۰۳	۵۶۲	
ماشین آلات و تجهیزات	۳,۴۴۴	۳	-	(۳)	۳,۴۴۴	۱,۳۷۷	۲۱۳	-	(۱)	۱,۵۸۹	۲,۰۶۷	
وسایل نقلیه	۸۷۵	-	(۸۷)	-	۱,۰۹۱	۵۸۹	۱۰۱	(۸۶)	-	۶۰۲	۲۳۶	
لایحه و مصوبات	۲,۵۵۸	-	-	(۱۱)	۲,۹۵۲	۱,۱۸۴	۱۸۹	-	(۱۴)	۱,۳۵۹	۱,۵۹۳	
ابزار آلات	۵,۵۵۵	-	-	-	۵,۶۰۶	۳۹۴	۱۹۲	-	-	۵۸۶	۵,۱۹۱	
	۱۴,۱۸۸	۷۸۳	(۸۷)	(۱۵)	۱۴,۸۷۰	۲,۰۰۳	۷۳۹	(۸۶)	(۱۵)	۴,۶۴۰	۱۰,۲۲۹	۱۰,۱۸۶

۱۱-۱ داراییهای ثابت مشهود شرکت تارزش ۷,۳۴۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۱-۲ اخصائات وسائط نقلیه مربوط به خرید یک دستگاه پورپارس می باشد.

۱۱-۳ اخصائات اثاثه و مصوبات مربوط به خرید کامیون تر ولوآم جانی، میز و صندلی و ۰۰۰ می باشد.

۱۱-۴ اخصائات ابزار آلات مربوط به خرید متر لیزری و فرانس جوش می باشد.

۱۱-۵ داراییها فروش رفته سال به شرح ذیل میباشد:

شرح	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	بهای فروش	سود
در دستگاه پیمان	۸۷	۸۶	۱	۱۰۲	۱۰۱
					(میلون ریال)



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۱۲- سرمایه گذاریهای بلند مدت

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۰۰۱	۱,۰۰۱	۱۲-۱
۹۶	۹۶	
۱,۰۹۷	۱,۰۹۷	

سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
سرمایه گذاری در شرکت آرمان شهر شیخ بهائی

۱۲-۱- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی از اقلام زیر تشکیل شده است :

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۱	۱	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۱,۰۰۱	۱,۰۰۱	

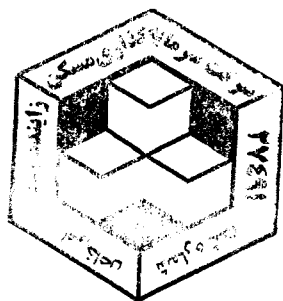
۱۳- سایر داراییها

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۶,۴۲۸	۳۳,۵۱۱	اسناد دریافتی تجاری بلند مدت (مشتریان)
۸۸	۸۸	حق الامتیاز تلفن
۲۱	۱۰۹	نرم افزار
۴۶,۵۳۷	۳۳,۷۰۸	

۱۴- حسابها و اسناد پرداختی تجاری

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۳۰	۱,۴۳۰	خریداران واحدهای واگذار شده- مابه التفاوت انشعابات و متراز
۳۳۲	۶,۴۸۵	۱۴-۱ اسناد پرداختی - خرید مصالح ساختمانی
۷,۸۱۰	۳,۹۵۳	فروشندهگان مصالح و پیمانکاران
۵۹۴	۵,۲۰۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس تهران - خرید مصالح ساختمانی
۱۶۴	۴۷۶	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن - طراحی و تهیه نقشه ساختمانی
۹۱۰۶	۹,۲۱۰	سپرده حسن انجام کار پیمانکاران
۱۳,۹۰۷	۵۷۱	سایر
۳۱,۹۱۳	۲۷,۳۳۳	

۱۴-۱- تاتاریخ تهیه این یادداشت ها اسنادپرداختی تماماً تسویه شده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۱۵- سایر حسابهای پرداختنی

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۳,۲۴۲	۱۳۴,۵۵۷	۱۵-۱ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (شرکت مادر)
۷,۲۹۴	۹,۵۰۹	۱۵-۲ ذخایر- پروژه های تکمیل شده
۷,۹۱۸	۸,۱۳۲	سپرده حق بیمه پیمانکاران
۲,۷۹۴	۳,۳۷۵	۱۵-۳ ذخیره هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده
۸۸۵	۸۰۴	مالیاتهای تکلیفی
۱,۱۳۸	۱,۴۷۸	حق بیمه پرداختنی
۴,۸۶۰	۶,۳۳۲	۱۵-۴ سایر
<u>۱۰۸,۱۳۱</u>	<u>۱۶۴,۱۸۷</u>	

۱۵-۱- گردش حساب شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامی عام (شرکت مادر) طی سال مالی به شرح زیر می باشد.

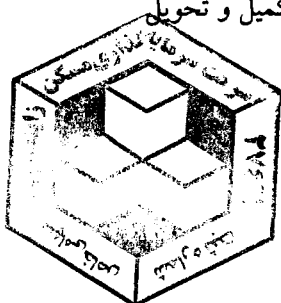
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۲,۵۷۱	۸۳,۲۴۲	مانده ابتدای سال مالی
۶۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰	سود سهام
۱,۵۹۵	۱,۲۱۷	هزینه پرسنلی - حقوق مدیریت
(۴۲,۰۰۰)	(۳۹,۸۶۴)	وجوه ارسالی - سود سهام
۱,۰۷۶	(۳۸)	سایر
<u>۸۳,۲۴۲</u>	<u>۱۳۴,۵۵۷</u>	مانده پایان سال مالی

۱۵-۲- مانده حساب ذخایر به تفکیک پروژه ها به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۵۵۹	۱,۵۴۱	مسکونی و اداری رودکی
۲,۸۰۴	۲,۶۷۴	مسکونی زیتون
-	۲۶۵	پروژه امیرکبیر
۲,۵۸۷	۴,۲۵۰	پروژه پردیس دانشگاه
-	۵۳۱	پروژه پردیس شاهین شهر
۳۴۴	۲۴۸	سایر
<u>۷,۲۹۴</u>	<u>۹,۵۰۹</u>	

مانده حساب ذخایر مربوط به صورت وضعیتهای تأیید نشده (پردیس دانشگاه) و هزینه های برآوردی بوده که تا تکمیل و تحویل

نهانی برای پروژه انجام میگردد و شامل هزینه نقل وانتقال، نگهداری و ۰۰۰ می باشد



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

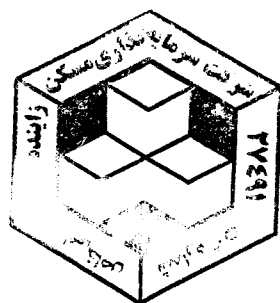
۱۵-۳- مانده حساب ذخیره هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده از اقلام زیر تشکیل شده است :

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۶۸	۵۲۱	حق الثبت واحدها
۲,۲۱۹	۲,۸۱۳	مرخصی وبن کارکنان
۷	۴۱	سایر
<u>۲,۷۹۴</u>	<u>۳,۳۷۵</u>	

۱۵-۴- مانده حساب سایر از اقلام زیر تشکیل شده است :

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۱۵۷	شرکت خدمات بیمه ای مسکن آریا
۱,۵۸۰	۱,۵۸۰	شهرداری کاشان -عوارض فروش پروژه محتشم کاشان
۱,۳۶۸	۱,۹۶۲	کارکنان - حقوق و مزایای شهریورماه
۸۷۶	۸۰۶	معلق خرید
۱۷۳	۱,۳۱۰	سپرده دیگران نزد ما
۲۰۹	۲۹۳	هیئت مدیره پروژه ها - شارژ واحدها
۶۵۴	۲۲۴	سایر
<u>۴,۸۶۰</u>	<u>۶,۳۳۲</u>	

۱۵-۵- مبلغ ۸,۶۱۳ میلیون ریال از مانده سایر حسابها ی پرداختنی تا تاریخ تهیه این یادداشت تسویه شده است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۱۶- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال به شرح زیر است :

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۶۸۵	۱,۶۵۵	مانده در ابتدای سال مالی
۷۷۵	۱,۸۱۵	ذخیره تأمین شده طی سال مالی
(۸۰۵)	(۶۷۳)	پرداخت شده طی سال مالی
۱,۶۵۵	۲,۷۹۷	مانده در پایان سال مالی

۱۷- سرمایه

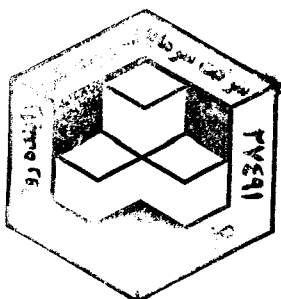
صورت ریز سهامداران شرکت در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است :

مبلغ سرمایه میلیون ریال	درصد سهام	تعداد سهام	
۱۹۹,۹۹۹,۸۰۰	۹۹/۹۹۹۹	۱۹۹,۹۹۹,۸۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۰.۰۵	۰/۰۰۰۰۲۵	۵۰	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۰.۰۵	۰/۰۰۰۰۲۵	۵۰	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۰.۰۵	۰/۰۰۰۰۲۵	۵۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)
۰.۰۵	۰/۰۰۰۰۲۵	۵۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی خاص)
۲۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۱۷-۱- براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۰۶ سرمایه شرکت از مبلغ ۵۰ میلیارد ریال به ۲۰۰ میلیارد ریال (از محل مطالبات شرکت مادر) افزایش یافته است .

۱۸- اندوخته قانونی

طبق مصوبه مجمع عمومی ، در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۹ اساسنامه مبلغ ۱۱,۳۸۵ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سنوات قبل و سال جاری ، به اندوخته قانونی منتقل شده است . به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت ، انتقال یک بیستم از سود خالص شرکت به اندوخته فوق الذکر الزامی است . اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

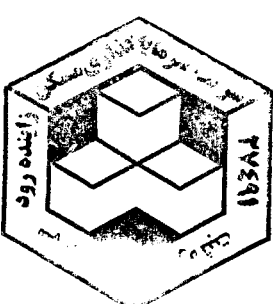
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۱۹- درآمد حاصل از واگذاری واحدهای ساختمانی و فعالیت پیمانکاری

(تجدید ارائه شده)

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۸۱,۵۹۰	۲۲۴,۳۵۰	۱۹-۱ درآمد حاصل از واگذاری املاک
۱۵۴,۵۸۲	۳۸,۶۶۹	۱۹-۲ درآمد حاصل از فعالیت پیمانکاری
۳۳۶,۱۷۲	۲۶۳,۰۱۹	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

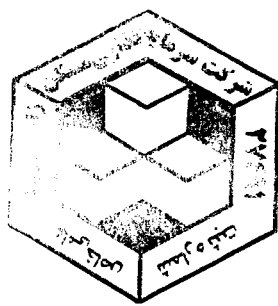
۱۹-۱. درآمدهای حاصل از واگذاری واحدهای ساختمانی به شرح زیر است :

واحدهای		فروش رفته		نام پروژه
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	متر از	واحد	
میلیون ریال	میلیون ریال	مترمربع	واحد	
۸۳,۱۷۲	۱۲۲,۱۴۴	۱,۶۲۸	۱۷	پروژه اداری پردیس دانشگاه
۲۶,۴۶۲	۴۸,۴۷۰	۲۳۷	۴	پروژه تجاری پردیس دانشگاه
۲,۰۳۶	۷۱۷	۶۶	۱	پروژه اداری و تجاری سرو
-	۲۵,۹۴۳	۶۰۸	۲۲	پروژه تجاری امیرکبیر
-	۲۶,۰۹۲	۱۰۹۰	۸	پروژه گلستان
-	۹۸۴	۹۰	۱	پروژه سرو ویلانی a-b
۶۹,۹۲۰	-	-	-	سایر
۱۸۱,۵۹۰	۲۲۴,۳۵۰	۳,۷۱۹	۵۳	

۱-۱-۱۹- مقایسه درآمد و بهای تمام شده واحدهای فروش رفته به شرح زیر است :

تعداد		متر از واحدهای		نام پروژه
واحدهای	فروش رفته	درآمد	بهای تمام شده	
واحدهای	فروش رفته	سال مالی	سال مالی	
واحد	مترمربع	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۷	۱,۶۲۸	۱۲۲,۱۴۴	۴۲,۸۱۶	پروژه اداری پردیس دانشگاه
۴	۲۳۷	۴۸,۴۷۰	۱۲,۹۲۶	پروژه تجاری پردیس دانشگاه
۱	۶۶	۷۱۷	۲۳۶	پروژه اداری و تجاری سرو
۲۲	۶۰۸	۲۵,۹۴۳	۹,۴۹۶	پروژه تجاری امیرکبیر
۸	۱,۰۹۰	۲۶,۰۹۲	۱۳,۴۹۸	پروژه گلستان
۱	۹۰	۹۸۴	۲۲۹	پروژه سرو ویلانی a-b
۵۳	۳,۷۱۹	۲۲۴,۳۵۰	۷۹,۲۰۱	

(یادداشت ۲۰)



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سالی مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۱۹-۲- جزآمد حاصل از فعالیت پیمانکاری

اطلاعات مربوط به بهای تمام شده و درآمد حاصل از فعالیت پیمانکاری بشرح زیراست:

(تجدیدارائه شده)									
درآمد قابل شناسایی طی سال مالی	درآمدشناسایی شده تا پایان سال مالی منتهی ۹۲/۶/۳۱	درآمد شناسایی شده سالهای قبل	برآورد درآمد کل پروژه	درصد پیشرفت ۹۲/۶/۳۱	مصارف انجام شده طی سال مالی	جمع مصارف انجام شده تا ۹۲/۶/۳۱	کل مصارف انجام شده تا ۹۱/۶/۳۱	برآورد بهای تمام شده کل پروژه	خالص زیان
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	مترمربع واحد
۵,۹۳۸	۱۳۹,۹۹۶	۱۳۴,۰۵۸	۱۳۹,۹۹۶	۱۰۰٪	۱۷۸,۹۱۱	۱۵۲,۲۹۲	۱۳۳,۹۰۱	۱۵۲,۲۹۲	۸۲,۹۳۵
۰	۱۳۶,۷۰۰	۱۳۶,۷۰۰	۱۳۶,۷۰۰	۱۰۰٪	۰	۲۲,۰۳۲	۲۲,۰۳۲	۲۲,۰۳۲	۱۵,۹۹۲
۳۲,۶۳۱	۱۵۷,۲۳۸	۱۲۲,۵۱۷	۱۵۷,۲۳۸	۱۰۰٪	۲۷,۲۵۰	۱۳۲,۵۷۱	۱۰۵,۳۳۱	۱۳۲,۵۷۱	۳۲,۶۵۲
۳۸,۶۶۹	۹۳۳,۹۳۴	۴۰۵,۳۷۵	۹۳۳,۹۳۴		۲۵,۱۲۱	۳۰۷,۲۰۵	۲۶۲,۲۶۲	۳۰۷,۲۰۵	۱۳۸,۳۹۹
						(یادداشت ۲۰)			۱,۵۳۳
						(یادداشت ۲-۵)			

پروژه مسکن مهر پردیس تهران تازگی کاری
 پروژه مسکن مهر پردیس تهران اسکلت
 پروژه مسکن مهر پردیس شاهین شهر



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

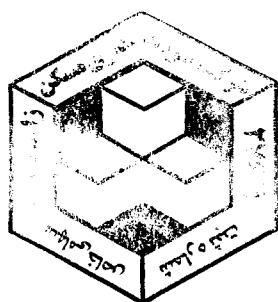
۲۰- بهای تمام شده واحدهای واگذار شده و فعالیت پیمانکاری

(تجدید ارائه شده)

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰۴,۸۶۱	۷۹,۲۰۱	۲۰-۱ بهای تمام شده املاک واگذار شده
۱۳۴,۸۰۱	۴۵,۱۴۱	۱۹-۲ بهای تمام شده فعالیت پیمانکاری
۲۳۹,۶۶۲	۱۲۴,۳۴۲	

۲۰-۱ بهای تمام شده واحدهای واگذار شده به شرح زیر است :

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۹,۱۱۱	۱۳۳,۱۴۴	زمین ، مواد و مصالح مصرفی
۱,۲۶۲	۳,۳۵۲	دستمزد مستقیم
۸۹,۹۳۵	۷۴,۶۳۱	سربار
۱۲۰,۳۰۸	۲۱۱,۱۲۷	جمع هزینه های ساخت طی سال
۹۸,۶۲۳	۷۰,۹۶۳	۹ پروژه های در دست تکمیل ابتدای سال
(۷۰,۹۶۳)	(۲۵۹,۰۹۶)	۹ پروژه های در دست تکمیل پایان سال
۱۴۷,۹۶۹	۲۲,۹۹۵	بهای تمام شده کار تکمیل شده طی سال
۴۹,۹۴۹	۹۳,۰۵۶	۱۰ پروژه های تکمیل شده ابتدای سال
-	۶,۴۲۵	تعدیل کار تکمیل شده ابتدای سال
(۹۳,۰۵۶)	(۴۳,۲۷۴)	۱۰ پروژه های تکمیل شده در پایان سال
۱۰۴,۸۶۲	۷۹,۲۰۱	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

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

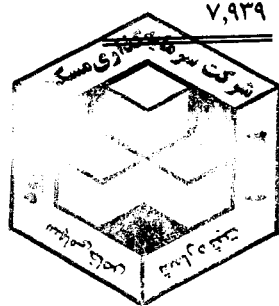
سربار		دستمزد مستقیم		
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	ریال	
-	-	۱,۰۹۵	۲,۳۷۴	حقوق و دستمزد و مزایا
-	-	۱۵۱	۵۲۰	بیمه سهم کارفرما
-	-	۱۶	۴۵۸	مزایای پایان خدمت کارکنان
۳۷,۰۳۹	۹,۶۲۹	-	-	سربار مالی و سود مشارکت
۳۳,۲۰۴	۳۴,۸۷۴	-	-	صورت وضعیت پیمانکاران
۵۶۶	۲۷۰	-	-	عوارض شهرداری
۲,۷۹۹	۵۸۸	-	-	انشعابات
۱۱۲	۳۲۰	-	-	استهلاک
۱۶,۲۱۵	۲۸,۹۵۰	-	-	سایر
۸۹,۹۳۵	۷۴,۶۳۱	۱,۲۶۲	۳,۳۵۲	

افزایش هزینه های دستمزد مستقیم و کاهش هزینه های سربار ناشی از اجرای پروژه ها بصورت امانی میباشد.

۲۱- هزینه های فروش، اداری و عمومی

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۵۸۴	۹,۶۵۷	حقوق و دستمزد و مزایا
۱,۲۶۶	۱,۴۵۴	هزینه خدمات قراردادی
۲۹۶	۴۷۲	استهلاک داراییهای ثابت
۱,۵۲۲	۱,۵۱۴	اداری و تشکیلاتی واحدهای واگذاری
۰	۲,۷۳۵	هزینه نگهداری واحدهای تکمیل شده
۵۸۳	۱,۵۹۵	حقوق و مزایای هیات مدیره
۸۹۲	۱,۶۲۶	هزینه های متفرقه انبار مرکزی
۱,۱۸۰	۱,۹۰۹	سایر
۱۲,۳۳۳	۲۰,۹۶۳	
(۴,۳۸۴)	(۷,۰۶۶)	سهم هزینه های دفتر فنی - انتقال به پروژه های در دست تکمیل
۷,۹۳۹	۱۳,۸۹۷	

علت افزایش هزینه های فروش ، اداری و عمومی عمدتاً ناشی از افزایش حقوق و دستمزد و مزایا می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۱

۲۲- خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

(تجدیدارانه شده)	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال
۲۴۰	۳۳۸	۲۲-۱	
۳	(۱,۰۵۷)	۲۲-۲	
۲۴۳	(۷۱۸)		

درآمد حاصل از نقل و انتقال املاک

سایر

۲۲-۱- درآمد حاصل از نقل و انتقال املاک مربوط به یک درصد نقل و انتقالات دریافتی از خریداران می باشد .

۲۲-۲- بابت برگشت یک واحد از پروژه زیتون که در سال مالی قبل فروخته شده بود.

۲۳- خالص سایر درآمدهای غیر عملیاتی

(تجدید ارائه شده)	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۲۶۴	۲,۵۴۷	
۴۰۰	۳۰۰	
۴۵۰	۲۰۰	
۱۰۱	۱,۱۰۳	
۱,۵۰۴	۱۱۳	
۴۳	۲,۰۴۸	
۳,۷۶۲	۶,۳۱۱	

سود حاصل از سپرده های بانکی و اوراق مشارکت باز خرید شده

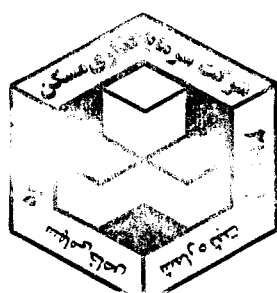
سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن

سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت مهندسین مشاور

سود حاصل از فروش دارائیهها (یادداشت ۶-۱۱)

درآمد حاصل از اجاره

سایر



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۲۴- تعدیلات سنواتی

تجدیدارائه شده	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
ریال	ریال	ریال
اصلاح حق بیمه دریافتی پروژه ۲۱۶ واحدی پردیس تهران - سال مالی قبل	(۵۲۷)	-
اصلاح تفاوت متراژ واحدهای فروخته شده - سنوات قبل	(۱,۴۲۶)	(۱,۴۲۶)
سایر	-	(۹,۸۵۶)
	(۱,۹۵۳)	(۱۱,۲۸۲)

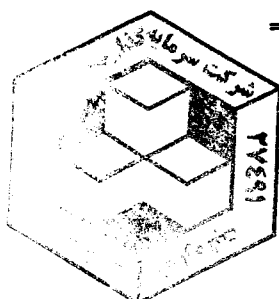
۲۴-۱ - به منظور ارائه تصویر مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات برخی از اقلام مقایسه ای مربوط در صورتهای مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است به همین دلیل در موارد زیر اقلام مقایسه ای با صورتهای مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد .

اصلاحات تجدید ارائه			
شرح	مانده طبق صورتهای مالی سال قبل	بدهکار	بستانکار
	ریال	ریال	ریال
اقلام ترازنامه :			
حسابها و اسناد دریافتی تجاری	۲۴۵,۰۷۱	-	۹۴,۲۴۲
پیش دریافتها	۹۲,۲۸۹	۹۲,۲۸۹	-
اقلام سودوزیانی :			
بهای تمام شده واحدهای واگذار شده و فعالیت پیمانکاری	۲۳۹,۱۳۶	۵۲۶	-
خالص سایر درآمدهای و هزینه های عملیاتی	۲,۰۹۰	۱,۸۴۷	-
خالص سایر درآمدهای و هزینه های غیر عملیاتی	۴,۴۶۴	-	۱,۸۴۷
تعدیلات سنواتی	۹,۸۵۵	۱,۴۲۷	-
		۹۶,۰۸۹	۹۶,۰۸۹

۲۵- صورت تطبیق سود عملیاتی

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

تجدید ارائه شده	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
ریال	ریال	ریال
سود عملیاتی	۱۲۴,۰۶۲	۹۱,۱۸۷
هزینه استهلاک	۷۳۹	۱,۱۸۰
(کاهش) افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱,۱۴۲	(۳۰)
کاهش (افزایش) حسابهای دریافتی	۳۸,۰۶۶	(۵۰,۷۱۲)
(افزایش) موجودیهای جنسی	(۱۲۱,۴۲۷)	(۱۳,۱۸۳)
کاهش (افزایش) پیش پرداختها	۸,۹۵۸	(۴,۵۷۴)
افزایش حسابهای پرداختنی	۷۲۸	۱۲,۳۳۵
خالص سایر درآمدها (هزینه های) غیر عملیاتی	۱,۵۴۷	۳۱۴
	۵۳,۸۱۵	۳۶,۴۱۷



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

٢٦- ذخيره ماليات

ماليات بر درآمد شرکت تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۸۹ قطعی و تسویه شده است. خلاصه وضعیت مالیات پرداختی برای سالهای مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۰ لغایت سال مالی جاری بشرح جدول زیر است.

۱۳۹۱/۰۶/۳۱		۱۳۹۲/۶/۳۱		۱۳۹۳/۰۶/۳۱					
میلیون ریال	مالیات	میلیون ریال	مالیات	میلیون ریال	مالیات				
نوع، تشخیص و مرحله رسیدگی	مانده ذخیره	مانده ذخیره	تأذیه شده	قطعی	تشخیصی	ابرازای	درآمد مشمول مالیات	سود(زیان)	مستقی به
مردور برگ تشخیص	-	-	۳۸۶۲	-	۲,۱۴۰,۶	۳۸۶۲	۲۴,۹۸۵	۹۱,۷۱۹	۱۳۹۰/۰۶/۳۱
واخواست شرکت	-	-	-	-	-	-	-	۹۳,۸۰۹	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	-	-
رسیدگی نشده	-	۱۳۳	-	-	-	۱۳۳	۲,۳۵۸	۱۲۷,۸۲۴	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
	-	۱۳۳							
	-	(۱۳۳)							
	-	-							

پیش پرداخت مالیات (یادداشت ۸)

۴-۱- درآمد مشمول مالیات و مالیات سال مالی ۱۳۹۰/۱۳۹۱ بر اساس برگ تشخیص صادره شماره ۵۴۹۰ مورخ ۱۳۹۱/۱/۱۳ اداره کل امور مالیاتی استان اصفهان به ترتیب ۲۴۸۵ میلیون ریال و ۴۰۶ میلیون ریال تعیین شده است که شرکت مبلغ ۳۸۶۲ میلیون ریال آنرا در سال قبل پرداخت و نسبت به برگ مذکور اعتراض نموده است.

۲-۲۶- بابت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱ به لحاظ شناسایی سود اضافه ناشی از فعالیت پیمانکاری در سال ۱۳۹۰ به مبلغ ۷/۲۴۸ میلیون ریال ذخیره ای در حسابها منظور نشده است.

۳-۲۶- بابت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱ با توجه به مفاد مواد ۱۰۵، ۱۲۷، ۱۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم مبلغ ۱۳۳ میلیون ریال ذخیره در حسابها منظور شده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۲۷- تعهدات و بدهیهای احتمالی

الف- بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۳۳۵ قانون اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۲۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است :

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۶,۷۰۰	۶,۷۰۰
۵,۲۲۰	۵,۲۲۰
۱,۳۷۱	۱,۳۷۱
۵۹۴	۵۹۴
۵۰۰	۵۰۰
۲۷۲	۲۷۲
.	۸,۰۰۰
۳,۹۹۶	۲۴۵
۱۸,۳۵۳	۲۲,۰۰۲

اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شنبه مرکزی اصفهان
 اسناد تضمینی نزد شرکت مسکن و شهرسازی
 اسناد تضمینی نزد شهرداری شاهین شهر
 اسناد تضمینی نزد شرکت آب و فاضلاب بهارستان
 اسناد تضمینی نزد شرکت کاشی نلو
 اسناد تضمینی نزد شهرداری منطقه ۵
 اسناد تضمینی نزد شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
 سایر

ب- طریقه فروش کلیه واحدهای مجتمع مسکونی زیتون ، بدلیل ادعای مالکیت مطرح دعوی توسط شخص حقیقی انتقال اسناد پرونده فوق الاکرمبرنگر دیده است .
 ۲۸- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته

معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر بوده است :

۱۳۹۱				۱۳۹۲				نوع وابستگی	نام شخص وابسته	شرکت مادر
مبلغ طلب (بیمه)	سود (زیان)	مبلغ مطالبه	سود (زیان)	مبلغ مطالبه	نسبه	تأمین قیمت	تأمین نقد			
(۸۳,۲۲۲)				(۱۳۴,۵۵۷)			*	سهامدار سنده و عضو هیات مدیره	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	شرکت های همگروه
(۹۱۹)				۲,۷۵۵			*	عضو هیات مدیره	شرکت بازگویی سرمایه گذاری مسکن	
(۵۹۴)				(۵,۲۰۶)			*	عضو هیات مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	
(۱۶۲)				(۳۷۶)			*	عضو هیات مدیره	شرکت مهندسیین مشاور سرمایه گذاری مسکن	
(۱۷۵)				(۱۷۵)			*	عضو هیات مدیره	شرکت سرمایه گذاری پارس مسکن	
(۱,۳۷۱)				۱,۳۷۱			*	عضو هیات مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	



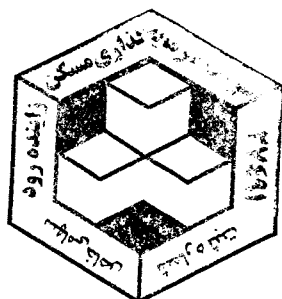
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۲۹- محاسبه سود پایه و تقلیل یافته هر سهم

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۸,۸۱۴	۱۲۴,۰۶۲	سود عملیاتی
-	(۱۲۳)	کسر میشود: مالیات سود عملیاتی
۸۸,۸۱۴	۱۲۳,۹۳۹	
۲۰۰	۲۰۰	میانگین موزون تعداد سهام - میلیون سهم
۴۴۴	۶۲۰	سود پایه هر سهم
۴,۴۶۹	۳,۷۶۲	سود غیر عملیاتی
-	-	کسر میشود: مالیات سود غیر عملیاتی
۴,۴۶۹	۳,۷۶۲	
۲۰۰	۲۰۰	میانگین موزون تعداد سهام - میلیون سهم
۲۲	۱۹	سود پایه هر سهم غیر عملیاتی - ریال
۴۶۶	۶۳۹	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی خاص)

مقایسه بودجه با عملکرد واقعی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

پیوست یک :

بودجه مصوب	عملکرد واقعی	مساعد(نامساعد)
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۹۷,۶۰۲	۲۶۳,۰۱۹	(۳۴,۵۸۳)
(۱۵۳,۹۱۷)	(۱۲۴,۳۴۲)	۲۹,۵۷۵
۱۴۳,۶۸۵	۱۳۸,۶۷۷	(۵,۰۰۸)
(۱۰,۵۷۷)	(۱۳,۸۹۷)	(۳,۳۲۰)
۳۴۳	(۷۱۸)	(۱,۰۶۱)
۱۳۳,۴۵۱	۱۲۴,۰۶۲	(۹,۳۸۹)
۱,۷۴۲	۳,۷۶۲	۲,۰۲۰
۱۳۵,۱۹۳	۱۲۷,۸۲۴	(۷,۳۶۹)
(۵۳۸)	(۱۲۳)	۴۱۵
۱۳۴,۶۵۵	۱۲۷,۷۰۱	(۶,۹۵۴)

درآمد حاصل از واگذاری واحدهای ساختمانی و فعالیت پیمانکاری

بهای تمام شده واحد های واگذار شده و فعالیت پیمانکاری

سود ناخالص

هزینه های فروش ، اداری و عمومی

خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

سود عملیاتی

خالص سایر درآمدهای غیر عملیاتی

سود قبل از مالیات

مالیات بر درآمد

سود خالص

علل انحراف :

۱- عدم دستیابی به فروش پیش بینی شده طبق بودجه مصوب

۲- افزایش هزینه های اداری در اثر تورم

