

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

بأنضمام صورتهای مالی میان دوره ای

برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۳۹۲



وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان حسابرسی

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیئت مدیره

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

مقدمه

۱- ترازنامه شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص) در تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۳۹۲ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد آن برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، همراه با یادداشتهای توضیحی یک تا سی و چهار پیوست، مورد بررسی اجمالی این سازمان قرار گرفته است. مسئولیت صورتهای مالی میان دوره ای با هیئت مدیره شرکت است. مسئولیت این سازمان، بیان نتیجه گیری در باره صورتهای مالی یادشده بر اساس بررسی اجمالی انجام شده است.

دامنه بررسی اجمالی

۲- بررسی اجمالی این سازمان بر اساس استاندارد بررسی اجمالی ۲۴۱۰، انجام شده است. بررسی اجمالی اطلاعات مالی میان دوره ای شامل پرس و جو، عمدتاً از مسئولین امور مالی و حسابداری و بکارگیری روشهای تحلیلی و سایر روشهای بررسی اجمالی است. دامنه بررسی اجمالی به مراتب محدودتر از حسابرسی صورتهای مالی است و در نتیجه، این سازمان نمیتواند اطمینان یابد از همه موضوعات مهمی که معمولاً در حسابرسی قابل شناسائی است، آگاه می شود و از این رو، اظهارنظر حسابرسی ارائه نمی کند.

نتیجه گیری

۳- بر اساس بررسی اجمالی انجام شده، این سازمان به موردی که حاکی از عدم ارائه مطلوب صورتهای مالی یادشده، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری باشد، برخورد نکرده است.

تاکید بر مطلب خاص

۴- به شرح یادداشتهای توضیحی ۱-۱۸ و ۲-۱۸، مبنای محاسبه درآمد حق واگذاری محل در برگ تشخیص صادره از سوی مسئولین مالیاتی که مورد اعتراض شرکت واقع شده است، ارزش روز معاملاتی بوده لیکن ذخیره منظور شده در حسابها بر اساس مفاد ماده ۵۹ قانون مالیاتهای

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل (ادامه)

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

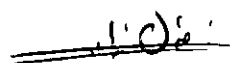
مستقیم "به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق" محاسبه گردیده است؛ نتیجه گیری این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

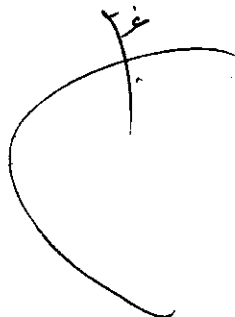
۷ خردادماه ۱۳۹۳

سازمان حسابرسی

احمد جیرانزاده

ابوالقاسم خلیل غریبی





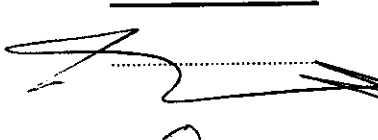
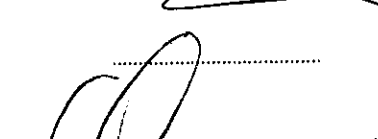
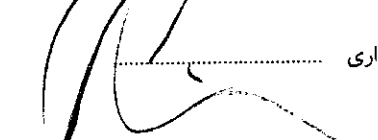
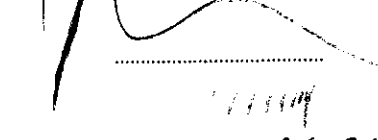
شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

با احترام،

به پیوست صورت‌های مالی میان دوره ای شش ماهه شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص) منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲ تقدیم می‌شود 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:
۵-۶	الف: تاریخچه فعالیت شرکت
۶	ب: مبنای تهیه صورت‌های مالی
۶-۸	ت: خلاصه اهم رویه های حسابداری
۸-۲۹	ث: یادداشتهای مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی

صورت‌های مالی میان دوره ای بر اساس **استانداردهای حسابداری** تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۱۶ به تأیید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل
	رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	شرکت سرمایه گذاری مسکن به نمایندگی آقای محمود فریدونی
	نائب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران به نمایندگی آقای محمود پورکریم
	عضو هیئت مدیره - معاونت مالی و اداری	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس به نمایندگی آقای کامبیز جوادی
	مدیرعامل	بهروز صمدی مهر

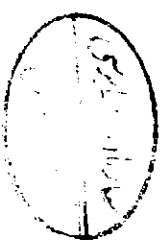


شرکت بارس مسکن خزر (سهامی خاصه)
ترازنامه

در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

(تجدیدِ آرائہ شملہ)

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	یادداشت	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	یادداشت	داراییها
میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال		
			بدهی های جاری :				داراییهای جاری:
۴۱,۴۶۱	۲۸,۵۲۳	۱۵	حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۳۱,۸۳۱	۱۳,۲۶۱	۴	موجودی نقد
۲۳,۳۳۱	۲۱,۴۷۰	۱۶	سایر حسابها و اسناد پرداختی	۷۰,۴۵۷	۵۴,۸۱۴	۵	حسابها و اسناد دریافتی تجاری
۴۷,۰۵۰	۵۲,۰۹۲	۱۷	پیش دریافتها	۱۵,۰۹۴	۱۵,۶۲۹	۶	سایر حسابها و اسناد دریافتی
۲,۷۱۷	۲,۸۳۴	۱۸	ذخیره مالیات	۲۹,۸۸۹	۲۹,۸۸۹	۷	موجودی زمین
۰	۱۰,۰۰۰	۱۹	سود سهام پرداختی	۹۳۱	۶۴۵	۸	موجودی مواد و کالا
۱۲۱,۶۴۱	۲۹,۶۶۷	۲۰	تسهیلات مالی دریافتی	۱,۵۸۳	۴,۹۱۹	۹	پیش پرداختها
۲۳۱,۱۰۰	۱۴۴,۵۸۶		جمع بدهی های جاری	۱۳۳,۷۷۳	۱۵۵,۱۱۵	۱۰	پروژه های ساختمانی در جریان تکمیل
۰	۸۹,۵۰۷	۲۰	بدهی های غیر جاری :	۲,۱۶۱	۱,۸۷۳	۱۱	پروژه های ساختمانی تکمیل شده
۱,۱۰۰	۱,۱۷۶	۲۰	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۲۸۵,۷۱۹	۲۷۶,۶۴۵		جمع داراییهای جاری
			ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان				داراییهای غیر جاری :
۱,۱۰۰	۹۰,۶۸۳		جمع بدهی های غیر جاری	۳,۱۹۶	۵,۸۷۷	۱۲	داراییهای ثابت مشهود
۳۳۷,۲۰۰	۲۳۵,۲۶۹		جمع بدهی ها	۸۱۴	۱,۰۰۵	۱۳	داراییهای نا مشهود
			حقوق صاحبان سهام :	۶,۴۱۷	۱۰,۲۹۴	۱۴	سایر دارائی ها
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۲۱	سرمایه (۵ میلیون سهم ۱۰ هزار ریالی تمام پرداخت شده)				
۳,۶۰۴	۴,۱۰۷	۲۲	اندرجته قانونی				
۵,۳۴۲	۴,۴۹۵		سود(زیان) انباشته				
۵۸,۹۴۶	۵۸,۶۰۲		جمع حقوق صاحبان سهام	۱۰,۴۲۷	۱۷,۲۲۱		جمع داراییهای غیر جاری
۲۹۶,۱۴۶	۲۹۳,۸۷۱		جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۲۹۶,۱۴۶	۲۹۳,۸۷۱		جمع داراییها



شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

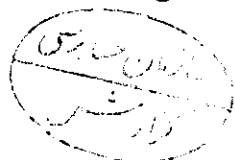
برای دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)			
سال مالی		دوره میانی شش ماهه		دوره میانی شش ماهه	
متنهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱		متنهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰		متنهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال		میلیون ریال		میلیون ریال	
۴۷,۶۹۱		۲,۲۴۹		۱۷,۹۳۶	
(۲۵,۹۰۶)		(۱۱,۲۵۶)		(۵,۱۳۶)	
۲۱,۷۸۵		(۹,۰۰۷)		۱۲,۷۹۰	
(۷,۱۱۴)		(۳,۳۵۵)		(۴,۳۶۲)	
۲۶,۵۲۷		۱۹۶		۱۹۰	
۱۹,۴۱۳		(۳,۱۵۹)		(۴,۱۷۲)	
۴۱,۱۹۸		(۱۲,۱۶۶)		۸,۶۱۸	
(۳,۴۲۴)		(۳,۵۹۹)		(۱۴۰)	
۷۹۲		۳۳۲		۱,۵۸۴	
(۲,۶۳۲)		(۳,۲۶۷)		۱,۴۴۴	
۳۸,۵۶۶		(۱۵,۴۳۳)		۱۰,۰۶۲	
(۱,۱۹۱)		(۵۵)		(۴۰۶)	
۳۷,۳۷۵		(۱۵,۴۸۸)		۹,۶۵۶	
۳۷,۳۷۵		(۱۵,۴۸۸)		۹,۶۵۶	
(۹,۰۱۸)		(۹,۰۱۸)		۱۴,۷۸۲	
(۲۱,۱۰۱)		(۲۱,۰۷۶)		(۹,۴۴۰)	
(۳۰,۱۱۹)		(۳۰,۰۹۴)		۵,۳۴۲	
۷,۲۵۶		(۴۵,۵۸۲)		۱۴,۹۹۸	
(۱,۹۱۴)		.		(۵۰۳)	
.		.		(۱۰,۰۰۰)	
(۱,۹۱۴)		.		(۱۰,۵۰۳)	
۵,۳۴۲		(۴۵,۵۸۲)		۴,۴۹۵	

فروش املاک و درآمد ارائه خدمات	۲۴	
بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده	۲۵	
سود (زیان) ناخالص		
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۲۶	(۴,۳۶۲)
سایر درآمدهای عملیاتی	۲۷	۱۹۰
سود (زیان) عملیاتی		
هزینه های مالی	۲۸	(۱۴۰)
سایر درآمدهای غیر عملیاتی	۲۹	۱,۵۸۴
سود (زیان) قبل از مالیات		
مالیات	۱۸	(۴۰۶)
سود (زیان) خالص		
سود (زیان) خالص		
سود (زیان) انباشته در ابتدای دوره		
تعدیلات سنواتی	۳۰	(۹,۴۴۰)
سود (زیان) انباشته در ابتدای دوره تعدیل شده		
سود (زیان) قابل تخصیص		
تخصیص سود:		
اندوخته قانونی		(۵۰۳)
سود سهام		(۱۰,۰۰۰)
سود تخصیص داده شده طی دوره		
سود (زیان) انباشته در پایان دوره		

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده صورت سود و زیان جامع محدود به زیان دوره و تعدیلات سنواتی است، لذا صورت سود و زیان جامع تهیه و ارائه نشده است.

یادداشت‌های توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتهای مالی است.



شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

صورت جریان وجوه نقد

برای دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

سال مالی		دوره میانی شش ماهه		دوره میانی شش ماهه		یادداشت
منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱		منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰		منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال		میلیون ریال		میلیون ریال		
فعالیت‌های عملیاتی:						
۷۲,۲۹۴	۱۲,۷۶۰	(۶,۱۴۹)	۳۱	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی		
				بازده سرمایه‌گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی:		
				سود دریافتی بابت سپرده های بانکی		
				سود پرداخت بابت تسهیلات مالی		
				سود سهام پرداختی		
				جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده		
				سرمایه‌گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی		
				مالیات بر درآمد:		
				مالیات بر درآمد پرداختی		
				فعالیت‌های سرمایه گذاری:		
				وجوه حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود		
				وجوه پرداختی بابت تحصیل دارائی های نامشهود		
				وجوه پرداختی بابت تحصیل دارایی های ثابت مشهود		
				جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری		
				جریان خالص (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی		
				فعالیت‌های تامین مالی:		
				دریافت تسهیلات مالی		
				بازپرداخت تسهیلات مالی		
				جریان حاصل ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی		
				خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد		
				۴	مانده وجه نقد در اول دوره	
				۴	مانده وجه نقد در پایان دوره	

یادداشت های توضیحی همراه ، جزء لاینفک صورتهای مالی است .



شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱- تاریخچه فعالیت شرکت

۱-۱- کلیات

شرکت پارس مسکن خزر در تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۲۵ بصورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۱۲۹۳۰ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۲۵ در اداره ثبت اسناد و املاک شهر رشت به ثبت رسیده است و در حال حاضر شرکت پارس مسکن خزر جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه گذاری مسکن می باشد، مرکز اصلی شرکت در شهر رشت واقع شده است.

۱-۲- فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح ذیل می باشد.

الف) تهیه زمین و خرید یا اجاره یا تملک جهت اجرای پروژه های ساختمان.

ب) مطالعه و طراحی و اجرای طرحها و پروژه های شهرسازی و ساختمان اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تاسیسات.

پ) انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه شرکت کارفرما باشد یا پیمانکار.

ت) قبول مشاوره و نظارت و اجراء و انجام کارها و پروژه های ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی.

ث) تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، چه بصورت ایجاد کارخانه و یا خرید از داخل یا خارج کشور به منظور استفاده و یا فروش آنها.

ج) خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد.

چ) 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.

ح) واگذاری واحدها، ساختمانها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک یا امانی و یا به هر طریق دیگر.

خ) دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانکها و سایر سازمانهای تامین کننده منابع مالی یا پیش فروش مستحقات.

د) هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از سرمایه گذاری مستقیم یا خرید و فروش سهام چه در داخل و یا خارج از کشور.

ذ) انجام کلیه اموری که بطور مستقیم و یا غیر مستقیم مرتبط با موضوع و اهداف شرکت باشد.

شرکت تا تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۲۵ (قبل از تاسیس) بصورت یکی از شعب شرکت گروه سرمایه گذاری (سهامی عام) در استان گیلان فعالیت داشته و از تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۲۵ فعالیت خود را بصورت مستقل آغاز نموده است.

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۳-۱- وضعیت اشتغال

تعداد کارکنان قراردادی و موقت به شرح زیر بوده است:

سال مالی	دوره میانی شش ماه	
منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
کارکنان قراردادی	۳۵ نفر	
کارکنان ساعتی و پاره وقت	۷ نفر	
جمع:	۴۲ نفر	
۴۱ نفر		

در طی دوره مورد گزارش شش نفر از کارکنان پاره وقت جذب، یک نفر از کارکنان قراردادی به ساعتی تبدیل شده و پنج نفر از کارکنان قراردادی با شرکت تسویه حساب نمودند.

۲- مبنای تهیه صورتهای مالی

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

۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۳-۱- موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالایه اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش تک تک اقلام مشابه ارزشیابی می شود. در صورت فرونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت بعنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودی ها بر اساس روش میانگین موزون تعیین می شود.

۳-۲- دارایی های ثابت مشهود

۳-۲-۱- دارائی های 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 دارائی های ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می گردد، بعنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های 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 بعنوان هزینه های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور می گردد.

۳-۲-۲- استهلاك دارائی های ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی دارایی های 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 براساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ماشین آلات	۱۰، ۱۲، ۱۵، ۲۰ و ۲۵ درصد و ۱۵ ساله	نزولی و خط مستقیم
وسایل نقلیه	۲۵، ۳۰ و ۳۵ درصد	نزولی
اثاثیه و منصوبات	۱۰ و ۳ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۱۰ و ۱۵ درصد و ۱۰ ساله	نزولی و خط مستقیم

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

برای دارایی‌های ثابتی که طی ماه تحصیل می‌شود و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره‌برداری بعلت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول صفحه قبل می‌باشد.

۳-۳- مخارج تامین مالی

۳-۳-۱- مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل داراییهای واجد شرایط (پروژه‌های در جریان ساخت) است.

۳-۳-۲- مخارج تامین مالی پروژه‌های در جریان ساخت به شرح ذیل محاسبه و در حسابها منظور می‌گردد:

الف- هزینه مالی مستقیم

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده و مصرف شده در هر پروژه خاص به حساب همان پروژه منظور می‌شود.

ب- هزینه مالی عمومی

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده ای که اختصاص مصرف آنها در پروژه‌ها بصورت متمرکز از طرف شرکت مادر انجام می‌شود متناسب با میانگین مانده پروژه‌های در جریان تکمیل به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه‌های مالی تخصیص یافته سنوات قبل آن پروژه و وجوه دریافتی طی دوره از خریداران پروژه‌های مربوطه و مانده اول دوره، محاسبه و منظور می‌گردد.

ج- سهم آن دسته از پروژه‌هایی که طی دوره تکمیل می‌شوند از زمان تکمیل تاتاریخ ترازنامه (تاریخ فروش) به حساب سود و زیان دوره منظور می‌شود.

۳-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۳-۵- بهای تمام شده پروژه‌های در جریان ساخت

بهای تمام شده پروژه‌های در جریان ساخت مشتمل بر بهای زمین، کلیه هزینه‌های مستقیم (مواد و مصالح، دستمزد، صورت وضعیت پیمانکاران) و کلیه وجوه پرداختی بابت حق الامتیاز و عوارض، سهم هزینه‌های عملیاتی (به نسبت مجموع عوامل هزینه بدون احتساب بهای زمین) و هزینه‌های مالی قرارداد مشارکت مدنی که بر مبنای مخارج انجام شده طی دوره تا زمان تکمیل پروژه محاسبه می‌گردد، می‌باشد.

۳-۶- عملیات پروژه مشارکتی

پروژه‌های مشارکتی بر مبنای استاندارد حسابداری شماره ۲۳ (حسابداری مشارکت‌های خاص) در دفاتر ثبت گردیده است. بر اساس استاندارد مذکور سهم شرکت در اجرای پروژه شامل آورده غیر نقدی و هرگونه مخارج در مشارکت شناسایی و در حسابها ثبت گردیده و همچنین سود (زیان) سهم شرکت ناشی از واگذاری دارائی‌های غیرنقدی به مشارکت خاص، شناسایی می‌شود.

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۳-۷- شناخت درآمد

الف) عواید حاصل از واگذاری واحدها:

درآمد ساخت پروژه های ساختمانی برای واحدهایی که فروش آنها با انجام اقداماتی از قبیل امضای قرارداد محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آنها دریافت شده باشد، بر اساس روش درصد پیشرفت کار شناسایی می شود. درصد پیشرفت کار نیز بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود.

ب) درآمد فعالیت های 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 می باشد.

۳-۸- مالیات

مالیات با توجه به نوع فعالیت شرکت که ساخت املاک می باشد بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم محاسبه و در هنگام تحویل واحدها پرداخت می شود.

۳-۹- رویه های حسابداری و روش های محاسباتی مورد استفاده در تهیه صورتهای مالی میان دوره ای یکنواخت با آخرین صورتهای مالی سالانه تهیه و ارائه گردیده است.

۴- موجودی نقد

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۴۹۳	۶۰۵	موجودی نزد بانکها - ۴ فقره
۲۹,۳۳۸	۱۳,۱۰۱	موجودی نزد بانکها - ۳ فقره سپرده های کوتاه مدت و پشتیبان
۰	۵۵	تنخواه گردانها
۳۱,۸۳۱	۱۳,۷۶۱	جمع

سود حاصل از سپرده های کوتاه مدت و پشتیبان در دوره جاری مبلغ ۱,۵۸۱ میلیون ریال بوده که در سرفصل سایر درآمدهای غیر عملیاتی ثبت گردیده است (یادداشت ۲۹).

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت	۵- حسابها و اسناد دریافتی تجاری
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۳,۰۲۴	۲۰,۰۱۶	۵-۱	اسناد دریافتی تجاری
.	(۱۰,۲۹۴)	۵-۲ و ۱۴	انتقال به سرفصل سایر دارائی ها
۱۳,۰۲۴	۹,۷۲۲		
۳۷,۳۹۴	۳۰,۹۵۶	۵-۳	حسابهای دریافتی تجاری - مشارکتهای خاص
۲۶,۴۵۶	۱۴,۱۳۶	۵-۴	حسابهای دریافتی تجاری - خریداران واحدها
(۶,۴۱۷)	.	۵-۲ و ۱۴	انتقال به سرفصل سایر دارایی ها
۲۰,۰۳۹	۱۴,۱۳۶		
۷۰,۴۵۷	۵۴,۸۱۴		

۵-۱- اسناد دریافتی مربوط به مانده بدهی خریداران پروژه های شرکت به شرح زیر است:

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۹	۱۰۳	پروژه نارنج
۱۱۱	.	پروژه ۱۸۰ واحدی لاکانشهر
۷,۵۶۶	۴,۸۲۹	پروژه مرکز خرید ایرانیان
۱,۴۳۶	۱۴۷	پروژه ۱۵۶ واحدی افرا
۳,۸۹۲	۱۴,۹۳۷	پروژه هایپرمارکت دیلمان
۱۳,۰۲۴	۲۰,۰۱۶	جمع

۱-۱-۵- تا تاریخ تهیه یادداشتها مبلغ ۹۸۴ میلیون ریال از مانده اسناد دریافتی تجاری وصول شده است .

۲-۵- انتقال به سرفصل سایر دارائی های مربوط به حصه بلند مدت قراردادهای منعقد با خریداران واحدهای پروژه ها به شرح زیر می باشد که سررسید آنها از ابتدای فروردین ۱۳۹۴ به بعد می باشد .

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۸۸	.	پروژه افرا
۶,۱۲۹	۲,۷۳۲	پروژه مرکز خرید ایرانیان
.	۷,۵۶۲	هایپرمارکت دیلمان
۶,۴۱۷	۱۰,۲۹۴	

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۵-۳- حسابهای دریافتی تجاری مشارکتی خاص به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۴,۸۹۴	۳,۷۰۶	۵-۳-۱	آقای احمد عزتیان-مشارکت پروژه پزشکان خزر(نواب)
۳۲,۵۰۰	۲۷,۲۵۰	۵-۳-۲	شرکت بهشت سبز-سراوان-مشارکت پروژه هایپرمارکت
۳۷,۳۹۴	۳۰,۹۵۶	جمع	

۵-۳-۱- طبق قرارداد منعقد شده با آقای احمد عزتیان پس از اخذ پروانه توسط شرکت کلیه هزینه های اجرایی تا مرحله اخذ پایان کار توسط نامبرده انجام و در خاتمه به نسبت ۵۶ درصد سهم شرکت و ۴۴ درصد سهم آقای عزتیان تسهیم می گردد. با توجه به خلاصه اهم رویه های حسابداری (یادداشت توضیحی ۳-۶) ۵۰٪ سهم آورده های غیر نقد شرکت پارس مسکن خزر شامل زمین (به قیمت توافقی) و هزینه های اخذ پروانه به ترتیب به مبلغ ۱۱,۶۸۴ میلیون ریال و ۲,۳۰۰ میلیون ریال به حساب آقای احمد عزتیان منظور گردید. ضمناً با توجه به ۴۷٪ پیشرفت فیزیکی پروژه (مال مالی قبل ۳۰٪) جمعاً مبلغ ۳,۲۸۶ میلیون ریال از مطالبات مذکور کسر و به بهای تمام شده پروژه در جریان تکمیل مشارکت خاص منظور شده است.

۵-۳-۲- بر اساس قرارداد منعقد شده در تاریخ ۱۳۹۱/۰۷/۰۱ با شرکت خدمات گردشگری بهشت سبز سراوان (سهامی خاص) پروژه هایپرمارکت که تا مرحله اخذ پروانه ساخت توسط شرکت انجام شده بود با برآورد زمین به مبلغ ۷۲,۰۰۰ میلیون ریال و پروانه ساخت تا مبلغ ۲۸,۰۰۰ میلیون ریال در قبال هزینه های برآوردی ساخت توسط آن شرکت به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به آن شرکت واگذار گردید و مقرر گردید کلیه هزینه های اجرایی تا اخذ پروانه پایان کار طی مدت ۳۰ ماه توسط شریک انجام و منافع حاصل از فروش واحدها به نسبت مساوی تقسیم گردد. در همین رابطه با توجه به خلاصه اهم رویه های حسابداری (یادداشت توضیحی ۳-۶) مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال به حساب بدهکار شریک منظور و با توجه به ۴۵/۵٪ پیشرفت فیزیکی پروژه مذکور در سال مالی قبل و دوره مالی مورد گزارش مبلغ ۲۲,۷۵۰ میلیون ریال از مطالبات مذکور کسر و به حساب پروژه ساختمانی در جریان تکمیل (مشارکت خاص) منظور شده است.

۵-۴- مانده حسابهای دریافتی تجاری - سایر اشخاص مربوطه به مانده بدهی قطعی خریداران پروژه های زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۲۵	۲۳۰	پروژه پردیسان
۲	۲	پروژه ۳۵ واحدی لاکانشهر
۲۳	۲۳	پروژه فاز ۳ لاکانشهر (۶۹ واحدی)
۸۲	۷	پروژه فاز یک لاکانشهر (۲۳۰ واحدی)
۳	۳	پروژه تجاری لاکانشهر
۶۷	۰	پروژه تجاری پردیسان
۹۰	۸۶	پروژه ۱۰۸ واحدی لاکانشهر
۵	۵	پروژه ۱۳۵ واحدی لاکانشهر
۳۹۷	۷	پروژه ۱۸۰ واحدی لاکانشهر
۷,۰۳۶	۱,۴۵۷	پروژه ۱۵۶ واحدی افرا
۱۸,۵۳۶	۱۲,۳۱۶	پروژه مرکز خرید ایرانیان
۲۶,۴۵۶	۱۴,۱۳۶	

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۶- سایر حسابها و اسناد دریافتنی

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹		
		ذخیره مطالبات	
خالص	خالص	مشکوک الوصول	مانده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۶۶	۴۱۷	۰	۴۱۷ کارکنان (وام و مساعده و علی الحساب کارکنان)
۳۰۰	۳۰۰	(۱,۳۰۰)	۱,۶۰۰ ۶-۱ اسناد دریافتنی شرکت فرابتن
۹,۷۷۱	۱۰,۱۸۶	۰	۱۰,۱۸۶ ۶-۲ شرکتهای گروه، پارس مسکن سامان
۴,۵۵۷	۴,۷۲۶	(۸,۴۷۰)	۱۳,۱۹۶ ۶-۳ سایر اشخاص
۱۵,۰۹۴	۱۵,۶۲۹	(۹,۷۷۰)	۲۵,۳۹۹ جمع

۶-۱ شرکت فرابتن پیمانکار پروژه پردیسان رشت بوده که طبق قرارداد فیما بین بدلیل عدم اجرای تعهدات خود، موضوع قرارداد فسخ و بر علیه شرکت مزبور اقامه دعوی از طریق محاکم قضائی صورت گرفته که در دست پیگیری می باشد.

۶-۲ مانده حساب شرکتهای گروه مربوط به بدهی شرکت پارس مسکن سامان می باشد که از اقلام زیر تشکیل شده است.

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴,۱۳۰	۹,۷۷۱	مانده اول دوره
۷,۷۲۰	۰	وجوه پرداختی بابت پیش فروش پروژه های مشارکتی ایرانیان
۵,۴۶۹	۳۸۰	سهم از هزینه های پروژه مشارکتی ایرانیان
(۱۷,۵۶۱)	۰	سهم درآمد فروش واحدهای تجاری و خدماتی ایرانیان
۱۳	۳۵	خالص سایر معاملات فیما بین
۹,۷۷۱	۱۰,۱۸۶	

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۶-۳- مانده حساب سایر اشخاص به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹			یادداشت
خالص	خالص	ذخیره م.م	مانده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۰	(۶,۴۰۲)	۶,۴۰۲	۶-۱ شرکت فرابتن
۳۲۱	۳۱۲	۰	۳۱۲	۶-۳-۱ پروژه تجاری خدماتی ایرانیان
۲۷۹۴	۲,۷۹۴	۰	۲,۷۹۴	۶-۳-۲ سازمان تامین اجتماعی
۱۱	۱۱	(۲,۰۳۷)	۲,۰۴۸	۶-۳-۳ شرکت صنعت هود
۱۹۷	۱۹۷	۰	۱۹۷	هزینه گازرسانی لاکانشهر
۱۴۲	۱۴۲	۰	۱۴۲	شرکت شانلی یول
۹۹	۹۹	۰	۹۹	مالکین فاز ۲ لاکانشهر
۰	۶۸	۰	۶۸	مالکین ۱۸۰ واحدی
۹۹۳	۱۱۰۳	(۳۱)	۱۱۳۴	سایر
۴۵۵۷	۴۷۲۶	(۸,۴۷۰)	۱۳,۱۹۶	

۶-۳-۱- بدهی مالکین پروژه تجاری و خدماتی ایرانیان مربوط به هزینه های مشترک و مشاعی می باشد که در سرفصل فوق ثبت و در زمان انتقال سند مالکیت تسویه می گردد.

۶-۳-۲- مانده حساب سازمان تامین اجتماعی مربوط به علی الحساب پرداختی به سازمان مزبور در زمان دریافت پروانه ساختمانی پروژه هایپرمارکت ، پزشکان خزر و پروژه درمانگران در اجرای قانون بیمه اجتماعی کارگران ساختمانی می باشد که در زمان ارسال لیست کارگران پروژه های مزبور از محل حق بیمه آنها تسویه می گردد.

۶-۳-۳- مانده حساب شرکت صنعت هود مربوط به تنه بدهی شرکت مزبور از محل قرارداد پروژه افرا رشت می باشد که بدلیل عدم انجام تعهدات توسط پیمانکار در راستای قرارداد فیما بین ، موضوع قرارداد فسخ و بر علیه پیمانکار اقامه دعوی گردیده که طبق رای صادره مورخه ۱۳۹۱/۷/۲۴ پیمانکار محکوم به پرداخت ۱,۷۴۱ میلیون ریال در وجه شرکت شده که موضوع جهت وصول در دست پیگیری است.

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۷- موجودی زمین

مانده حساب زمین به مبلغ ۲۹,۸۸۹ میلیون ریال (مانده در ۹۲/۶/۳۱ نیز به همین مبلغ) مربوط به بهای تمام شده مقدار ۳۱,۲۰۱ مترمربع زمین واقع در اول جاده لاهیجان به رشت می باشد که باتوجه وضعیت بازار مسکن هیئت مدیره زمین فوق را برای فروش گذاشته است ، لذا در سرفصل فوق ثبت شده است .

۸- موجودی مواد و کالا

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۲۴	۳۱۷	موجودی مصالح ساختمانی
۱۷۳	۱۰۳	موجودی لوازم تاسیساتی
۲۳۴	۳۲	موجودی آهن آلات
۱۴۱	۱۳۵	لوازم الکتریکی
۵۹	۵۸	سایر اقلام
۹۳۱	۶۴۵	جمع مواد و مصالح

۸-۱- موجودی لوازم و مصالح ساختمانی تا ارزش ۶۶۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد .

۹- پیش پرداختها

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۹	۳۹		پیش پرداخت خرید لوازم و مصالح
۳۲۹	۶۳۰	۹-۱	پیش پرداخت خدمات دریافتی
۱,۲۱۵	۴,۲۵۰	۹-۲	پیش پرداخت به پیمانکاران
۱,۵۸۳	۴,۹۱۹		

شوکت یارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۹-۱- پیش پرداخت خدمات دریافتی شامل اقلام زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲۲	۱۲۲	آقای ارسلان خوش نگار نقشه برداری و ثبت
۱۸۰	۱۰۲	بیمه عمر و تکمیلی کارکنان
۰	۷۹	سازمان حسابرسی خدمات حسابرسی
۰	۳۰۰	ودیه اجاره مهمانسرای پردیسان
۲۷	۲۷	سایر اقلام
۳۲۹	۶۳۰	

۹-۲- پیش پرداخت به پیمانکاران شامل اقلام زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۴	۲۴	آقای حجت جدی نیا-نقاشی واحدها و سنگ کاری
۰	۱۴۹	شرکت راه و ساختمان الماس گیلان-پیمانکار فونداسیون پروژه لاکانشهر
۰	۴,۰۷۷	شرکت آهن و فولاد لوشان-خرید قطعات فلزی ساخته شده
۱,۱۹۱	۰	سایر اقلام
۱,۲۱۵	۴,۲۵۰	

۱۰- پروژه های ساختمانی در جریان تکمیل

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳,۱۰۱	۱۷,۴۰۸	۱۰-۱
۱۲۰,۶۷۲	۱۳۷,۷۰۷	۱۰-۲
۱۳۳,۷۷۳	۱۵۵,۱۱۵	

پروژه های اختصاصی اجرا شده توسط شرکت

پروژه های مشارکت خاص

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱-۱-۱ صورت ریز پروژه مالی اختصاصی اجرا شده به شرح زیر است:

مانده پروژه در				مانده پروژه در				درصد	نظم پروژه
درصد تکمیل پروژه	جریان ساخت در پایان دوره مالی	تعدیلات و سایر	انتقال به پروژه مالی	انتقال به پروژه مالی	مخارج انجام شده طی دوره مالی	جریان ساخت در ابتدای دوره مالی	تعدیلات و سایر		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	مالکیت	
۷۵۰۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	پروژه ۴۰ واحدی لاکشور
۷۵۰۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	پروژه ۴۰ واحدی (واحدی) لاکشور
۹۸۰۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	پروژه ۲۰۰ واحدی (باقیمانده ۲۰۰ واحدی) لاکشور
۱۷۴۰۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	پروژه ۲۰۰ واحدی (باقیمانده ۲۰۰ واحدی) لاکشور
									جمع کل

۱-۱-۱-۱ واحد آپارتمان مسکونی در نظر گرفته شده که پروانه ساختمانی فعالیت احداث یک بلوک ۴۰ واحدی آغاز گردیده است.

شرکت پارس مسکن خور (سهامی خاص)
 یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

توجه: صورتهای مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱-۲-۱- پروژه های مشارکت خاص به شرح زیر تفکیک می گردد:

درصد تکمیل پروژه	مطابق در پایان دوره مالی	انتقال به بهای تمام شده طی دوره	تبدیلات و انتقالات طی سال	مصارف انجام شده طی دوره	مطابق در ابتدای دوره مالی	انتقال به بهای تمام شده در ستراتیج کل	تبدیلات و سایر انتقالات تا ابتدای دوره مالی	مصارف انجام یافته تا ابتدای دوره مالی	مصارف برآورد ساخت پروژه	میزان فروش رقه	میزان سهم شرکت	میزان کل	درصد مالکیت	پایانیت	نام پروژه
ریالی	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	۰	۹۹۹	۱,۷۸۳	۵۶	۵-۳-۱	پژشکان مهرگان (خور نورب)
%۴۷	۱۲,۶۲۹	۰	۱,۱۸۸	۵۳۳	۱۰۰,۹۰۸	۰	(۳,۰۸۰)	۱۳,۹۸۸	۲۴,۱۳۹	۰	۹۹۹	۱,۷۸۳	۵۶	۵-۳-۱	پژشکان مهرگان (خور نورب)
%۴۵/۵	۶۷,۳۵۱	(۵,۱۳۳)	۵,۲۵۰	۳,۶۵۲	۱۳,۵۸۵	(۹,۱۲۲)	(۷,۱۴۰)	۶۸,۸۴۷	۱۲۵,۲۹۵	۶۰,۸/۸	۳۰,۸۳	۶,۰۵۸	۵۰	۵-۳-۲	هایپرمارکت پروژه دیمیان
%۲۸	۵۷,۷۲۷	۰	(۴,۱۱۳)	۱۵,۶۶۱	۴۹,۱۷۹	۰	۱۶,۰۷۰	۳۰,۱۰۹	۲۱۶,۲۳۳	۰	۵۱۷۷	۸,۵۸۷	۶۵,۵	۱۰-۳-۱	بلوار نماز درملگران آتیه)
	۱۳۷,۷۰۷	(۵,۱۳۳)	۲,۳۳۵	۱۹,۸۴۶	۱۲۰,۱۷۲	(۹,۱۲۲)	۵,۸۵۰	۱۳۰,۹۴۴							

۱-۲-۱- ۱-۲-۱- پروژه مشارکتی بلوار نماز بر اساس قرارداد منعقد در تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۸ با شرکت پزشکی درملگران شمال (سهامی خاص) مقرر گردید ساختمان ۱۴ طبقه با کاربری درمانی بر روی زمین شرکت مذکور به مقدار ۱۲۲۵/۸۵ مترمربع توسط شرکت پارس مسکن خور اجرا و در پایان قرارداد به نسبت ۶۵/۵ درصد سهم شرکت مورد گزارش و مابقی سهم شرکت پزشکی درملگران شمال ، تسهیم گردد لذا زمین شرکت فوق به مبلغ ۳۵,۵۴۹ میلیون ریال ارزیابی و ۶/۵٪ آن سهم شرکت پارس مسکن خور به ظرفیت حسابهای پرداختی تجاری در حسابها ثبت گردید . ضمناً در دوره مالی مورد گزارش ۳۴/۵٪ از هزینه های واقعی انجام شده در پروژه مذکور به مبلغ ۴,۱۱۳ میلیون ریال به حساب شریک منظور و از مصالبات شرکت درملگران شمال (با توجه به خلاصه اهم رویه های حسابداری یادداشت ۶-۳) کسر گردید (یادداشت ۱۵).

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱۱- پروژه های ساختمانی تکمیل شده

نام پروژه	مانده در ابتدای دوره مالی	تعدیلات و سایر انتقالات	مخارج انجام شده طی دوره مالی	بهای تمام شده واحدهای واگذار شده	مانده در پایان دوره مالی
تجاری ابرارنیان	۲,۱۶۱	(۲۸۸)	۰	۰	۱,۸۷۳

۱-۱- تعدیلات و سایر انتقالات مربوط به تعدیل صورت‌وضعیت های ارسالی و مورد تأیید توسط شرکت پارس مسکن سامان می باشد که از بهای تمام شده پروژه کسر و به حساب بدهی شرکت پارس مسکن سامان منظور شده است.

شرکت پارس مسکن خور (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱۲- دارایی مالی ثابت مشهود

استهلاک انباشته - میلیون ریال			بهای تمام شده - میلیون ریال			توضیح الاام
میلخ دفتری - میلیون ریال	میلخ دفتری	میلخ دفتری	میلخ دفتری	میلخ دفتری	میلخ دفتری	
مانده در	مانده در	مانده در	مانده در	مانده در	مانده در	مانده در
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	پایان دوره	شده	دوره مالی	ابتدای دوره	پایان دوره
۱,۰۱۱	۱,۰۱۱	۰	۰	۰	۱,۰۱۱	۱,۰۱۱
۶۱	۵۸	۳۵۵	۰	۷	۳۴۸	۴۰۹
۱۴	۱۲	۳۵۹	(۱)	۱	۳۵۹	۳۷۳
۵۸	۴۸	۳۷۴	۰	۱۰	۳۶۴	۴۲۲
۵۷۷	۵۷۳	۹۴۵	(۱)	۵۲	۸۹۴	۱,۴۷۱
۱,۷۲۱	۱,۷۰۲	۲,۰۳۳	(۲)	۷۰	۱,۹۶۵	۳,۰۸۶
۱,۴۷۵	۱,۴۷۵				۱,۴۷۵	۱,۴۷۵
۰	۲,۷۰۰				۲,۷۰۰	۰
۳,۱۹۶	۵,۸۷۷	۲,۰۳۳	(۲)	۷۰	۱,۹۶۵	۲,۷۰۴
					۲,۹۱۰	۵,۱۶۱

۱- کلیه اثاثه و ملزومات اداری شرکت تا ارزش ۵۰۰ میلیون ریال ساختمان در دست تکمیل (انبار مرکزی) تا ارزش ۲۲۵ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله و ... از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۲- اخصافات طی دوره، اثاثیه و منصوبات مربوط به خرید انواع لوازم اداری نیز وصلی و چاپگر و ... می باشد

۳- دارایی مالی در دست تکمیل در تاریخ تراز نامه به مبلغ ۱,۴۷۵ میلیون ریال مربوط به بهای تمام شده ساختمان انبار مرکزی شرکت می باشد.

۴- پیش پرداختهای سرمایه ای به مبلغ ۲,۷۰۰ میلیون ریال مربوط به پیش پرداخت خرید سه دانگ واحد ساختمان اداری در پروژه هایپرمارکت به متراژ ۷۱۵ مترمربع از شرکت بهشت سبز سران جهت استفاده ساختمان اداری شرکت می باشد که جمعاً به مبلغ ۱۳,۵۸۵ میلیون ریال بر اساس قرارداد منقده پیش خرید شده است.

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱۳- دارایی‌های نامشهود

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۴	۳۵	حق امتیاز تلفن
۱۲۰	۱۲۰	ودایع آب ، برق و گاز
۶۵۰	۹۰۰	ودایع اجاره مهمانسرا و ساختمان اداری
۸۱۴	۱,۰۵۵	

۱۴- سایر دارائیا

سایر دارائیا در تاریخ ترازنامه به مبلغ ۱۰.۲۹۴ میلیون ریال (سال مالی قبل به مبلغ ۶.۴۱۷ میلیون ریال) مربوط به حصه بلند مدت بهای واحد های فروخته شده به مشتریان می باشد(یادداشت ۲-۵)۰

۱۵- حسابهای و اسناد پرداختی تجاری

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۴,۴۶۳	۰		اسناد پرداختی تجاری - شهرداری منطقه یک رشت
			حسابهای پرداختی تجاری :
۶,۷۹۱	۵,۷۹۱	۱۵-۱	شهرداری منطقه یک
۱۶,۰۷۰	۱۱,۹۵۷	۱۰-۲-۱	حسابهای پرداختی- مشارکت خاص
۳,۹۸۷	۳,۷۸۵		سپرده حسن انجام کار
۶,۱۴۱	۱,۴۴۳	۱۵-۲	شرکتهای گروه
۴,۰۰۹	۵,۵۴۷	۱۵-۳	سایر اشخاص
۳۶,۹۹۸	۲۸,۵۲۳		
۴۱,۴۶۱	۲۸,۵۲۳		

۱۵-۱- مطالبات شهرداری منطقه یک رشت مربوط به هزینه های عوارض ، عوارض مازاد بر تراکم پایه و سایر هزینه های جنبی پروژه افرا می باشد که مبلغ یک میلیارد ریال آن در دوره مالی مورد گزارش پرداخت و مابقی نیز تقسیط و پرداخت خواهد شد ، ضمن اینکه با توجه به عدم احتساب ذخیره از این بابت مبلغ ۶.۷۹۱ میلیون ریال به سرفصل تعدیلات سنواتی (یادداشت ۳۰) منظور شده است ۰

۱۵-۲- مانده حساب شرکتهای گروه شامل اقلام زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵,۹۰۹	۱,۴۳۵	۱۵-۲-۱	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۲۳۲	۸	۱۵-۲-۲	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن
۶,۱۴۱	۱,۴۴۳		

شرکت یارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱۵-۲-۱- گردش حساب شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن شامل اقلام زیر است:

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	
۵,۹۰۹	مانده ابتدای دوره
(۲,۰۰۰)	وجوه پرداختی بابت خرید کالا
(۲,۴۷۴)	بهای واحد واگذار شده از پروژه هایپر مارکت دیلمان
۱,۴۳۵	مانده در پایان دوره

۱۵-۲-۲- گردش حساب شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن شامل اقلام زیر است:

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	
۲۳۲	مانده ابتدای سال
(۳۹۷)	وجوه پرداختی ارسالی
۱۷۳	سپرده حسن انجام کار انتقال از سایر حسابهای پرداختنی
۸	مانده در پایان دوره

۱۵-۳- مانده سایر اشخاص شامل اقلام زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۵۸	۲,۵۹۷	پیمانکاران پروژه ها
۱۲۱	۱۲۱	فروشندهگان مواد و مصالح
۸۷۶	۳۵۰	سازمان تامین اجتماعی - بیمه پیمانکاران
۳۱۱	۱۲۴	بیمه مسکن آریا
۰	۸۵	بستانکاران پروژه افرا
۵۱۳	۸۲۸	بهشت سبز سراوان
۱,۰۷۵	۱,۱۱۴	واریزی های نامشخص (عمدتاً خریداران واحدها)
۴۵۵	۳۲۸	سایر
۴,۰۰۹	۵,۵۴۷	

۱۶- سایر حسابهای پرداختنی

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۷,۵۱۳	۸,۵۳۳	۱۶-۱	شرکت گروه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
۵۳	۱۲۳		مالیات های تکلیفی
۳,۶۶۳	۳,۹۳۹		حق بیمه های پرداختنی
۴,۷۷۵	۴,۲۱۹	۱۶-۲	ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده
۶,۶۴۷	۴,۳۱۱	۱۶-۳	ذخیره هزینه های معوق پروژه ها
۶۳	۶۵		مالکین پروژه پردیسان
۲۲۱	۰		جرائم مالیات عملکرد سالهای ۱۳۸۷ لغایت ۱۳۹۰
۲۹۶	۲۸۰		سایر
۲۳,۲۳۱	۲۱,۴۷۰		

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱۶-۱- گردش حساب شرکت گروه مربوط به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن شامل اقلام زیر است:

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	میلون ریال	مانده در ابتدای سال
۷,۵۱۳		حقوق و مزایای مدیران
۹۹۸		خالص سایر مبادلات فیما بین
۲۲		مانده در پایان دوره
۸,۵۳۳		

۱۶-۲- ذخیره هزینه های تحقق یافته و پرداخت نشده عمدتاً شامل مبلغ ۱.۶۱۳ میلیون ریال ذخیره مرخصی کارکنان، عیدی، پاداش و کارانه پرسنل، مبلغ ۶۱۵ میلیون ریال مالیات نقل و انتقال واحدهای فروخته شده سنوات قبل و مبلغ ۱.۷۵۲ میلیون ریال مالیات بر ارزش افزوده پیمانکاران و فروشندگان می باشد که بدلیل عدم ارائه مدارک ثبت نام در سازمان مالیات بر ارزش افزوده تاکنون به آنان پرداخت نشده و مابقی مربوط به ذخیره عوارض شهرداری و سایر ذخایر می باشد.

۱۶-۳- ذخیره هزینه ها معوق پروژه ها به شرح زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلون ریال	میلون ریال	
۹۳۳	۹۰۵	پروژه تجاری خدماتی ایرانیان
۱,۴۰۲	۱,۱۹۲	پروژه افرا
۸۷۸	۸۷۸	شرکت فرابتن (صورت وضعیت قطعی)
۲۹۴	۲۹۴	پروژه ۱۸۰ واحدی لاکانشهر
۱,۸۷۳	۰	پروژه هایپرمارکت دیلمان
۱,۲۶۷	۱,۰۴۲	سایر پروژه ها
۶,۶۴۷	۴,۳۱۱	

۱۷- پیش دریافت ها

مانده حساب پیش دریافتها مربوط به تنم پیش فروش واحدهای هایپرمارکت دیلمان می باشد که با توجه به خلاصه اهم رویه های حسابداری (یادداشت ۷-۳) مبلغ ۱۷.۹۱۴ میلیون ریال آن به حساب درآمد منظور شده است (یادداشت ۲۴).

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلون ریال	میلون ریال		
۶۷,۷۹۶	۶۷,۷۹۶	۱۷-۱	فروش ۱۴ واحد به شرکت مهرمینای کیش
۰	۲,۴۷۴	۱۵-۱-۱	فروش ۱ واحد به شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن سهم پارس مسکن خزر
۴,۸۲۹	۲۵,۳۱۱	۱۷-۲	فروش ۱۴ واحد (سال قبل سه واحد) به سایر خریداران سهم پارس مسکن خزر
۷۲,۶۲۵	۹۵,۵۸۱		جمع
(۲۵,۵۷۵)	(۴۳,۴۸۹)	۲۴	کسر می شود انتقال به درآمد
۴۷,۰۵۰	۵۲,۰۹۲		

شرکت بارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱۸- ذخیره مالیات

مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از ۱۳۹۱ قطعی و تسویه شده است.

خلاصه وضعیت ذخیره مالیات (مالیات پرداختی) شرکت برای سالهای ۱۳۹۱ لغایت دوره مالی منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹ به شرح جدول زیر است:

نوع تشخیص	۱۳۹۲/۷/۳۱	مالیات						درآمد مشمول			سال مالی
		مانده ذخیره	مانده ذخیره	تادیه شده	قطعی	تشخیصی	ایبرازی	برگ تشخیص	سود(زیان)	ایبرازی	
(میلیون ریال)											
رسیدگی به دفاتر	۱,۵۲۶	۱,۵۲۶	۱۱۶	۰	۶,۴۷۵	۱۱۶	۳۱۷,۷۱۵	(۱۰۱۵۷)			۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱
رسیدگی نشده	۱,۱۹۱	۹۰۲	۲۸۹	۰	۰	۲۸۹	۰	۲۸,۵۶۶			۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲
رسیدگی نشده	۰	۴۰۶	۰	۰	۰	۴۸	۰	۱۰,۰۶۲			۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲
	۲,۷۱۷	۲,۸۳۴									

۱- ۱۸- با توجه به اینکه مالیات درآمد حاصل از ساخت و فروش املاک مشمول نرخ های مقطوع مندرج در مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم می باشد، درآمد مشمول مالیات ابرازی پس از کسر درآمد های فوق تعیین شده است و بابت سایر درآمدها و مالیات مقطوع ذخیره در حسابها منظور شده است.

۲- ۱۸- بر اساس برگ تشخیص صادره توسط مقامات مالیاتی بابت عملکرد و مالیات مقطوع نقل و انتقال املاک تجاری سال ۱۳۹۱ به ترتیب مبلغ ۵۲۵ میلیون ریال و ۳۱۷,۱۸۹ میلیون ریال (معادل ارزش روز حق واگذاری محل) درآمد مشمول مالیات تعیین و بر اساس آن به ترتیب مبلغ ۱۳۱ میلیون ریال و ۶۳۴۴ میلیون ریال مالیات مطالبه شده است که با توجه به اعتراض شرکت نسبت به ارقام تعیین شده بابت مالیات مقطوع و نظر به اینکه بخشی از مالیات مذکور مربوط به شرکت پارس مسکن سامان می باشد، مبلغ ۱,۵۲۶ میلیون ریال بر اساس ۲ درصد فروش سهم شرکت (موضوع ماده ۵۹ ق. م. م. ۰) ذخیره محاسبه و به طرفیت تعدیلات سنواتی (یادداشت ۳۰) در حسابها منظور شده است.

۳- ۱۸- با توجه به عملکرد سال ۱۳۹۲ و کسری ذخیره در حسابها بابت ۲ درصد فروش سهم شرکت در خصوص واحدهای تجاری به استناد ماده ۵۹ قانون ق. م. م. مبلغ ۹۰۲ میلیون به طرفیت تعدیلات سنواتی (یادداشت ۳۰) ذخیره در حسابها منظور شده است.

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
مادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱۹- سود سهام پرداختنی

۱۹-۱- سود سهام پرداختنی به مبلغ ۱۰ میلیارد ریال مربوط به بدهی به سهامداران (شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن) از بابت تخصیص آن در دوره مالی مورد گزارش می باشد.

۲۰- تسهیلات مالی دریافتی

۲۰-۱- خلاصه وضعیت تسهیلات مالی دریافتی از بانک مسکن شعبه مرکزی تهران برحسب مبنای مختلف به شرح زیر است:
 الف: به تفکیک نوع تسهیلات

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۱,۸۴۷	۰	۴ فقره تسهیلات مشارکت مدنی
۰	۱۶۶,۰۴۵	۴ فقره تسهیلات فروش اقساطی
۷۱,۸۴۷	۱۶۶,۰۴۵	
۰	(۴۶,۸۷۱)	کسر می شود: سود و کارمزد سالهای آتی
۷۱,۸۴۷	۱۱۹,۱۷۴	
۰	(۸۹,۵۰۷)	حصة بلند مدت
۷۱,۸۴۷	۲۹,۶۶۷	حصة جاری
۴۹,۷۹۴	۰	اضافه می شود: سود، کارمزد و جرائم معوق
۱۲۱,۶۴۱	۲۹,۶۶۷	

در طی دوره مالی مورد گزارش ۴ فقره تسهیلات مشارکت مدنی تبدیل به ۴ فقره تسهیلات فروش اقساطی ۳۶ ماهه گردید که سررسید قسط اول آن ۱۳۹۳/۱/۱۵ می باشد.
 ب: به تفکیک نرخ سود و کارمزد

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۱,۰۱۲	۰	%۱۷/۵
۱۶,۱۰۰	۱۶۶,۰۴۵	%۲۴
۲۴,۷۳۵	۰	%۲۵
۷۱,۸۴۷	۱۶۶,۰۴۵	

ج: به تفکیک زمانبندی پرداخت

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	
۵۵,۴۲۳	۱۳۹۳
۵۵,۴۲۳	۱۳۹۴
۵۵,۱۹۹	۱۳۹۵
۱۶۶,۰۴۵	

د: به تفکیک نوع وثیقه

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	
۱۷,۹۸۲	شنیدانگ زمین افرا (فروش اقساطی طی شماره ۱۳۸۴۶۶/۱۲۹۱)
۷۳,۷۰۰	شنش دانگ زمین ۱۸۰ واحدی لاکانشهر (فروش اقساطی شماره ۱۳۸۴۸۳/۱۲۹۱)
۳۴,۴۶۲	شنیدانگ زمین پروژه ایرانیان (فروش اقساطی شماره ۱۴۱۲/۱۵)
۳۹,۹۰۱	سهم الشرکه شرکت از زمین پروژه نسترن اردبیل (فروش اقساطی شماره ۱۳۸۴۴۹/۱۲۹۱)
۱۶۶,۰۴۵	

شرکت بارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۲۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال به شرح زیر است:

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۹۶۱	۱,۱۰۰	
(۱۶۹)	(۱۲۹)	پرداخت شده طی سال
(۱۳۵)	۶۶	تعدیل مانده ابتدای سال
۴۴۳	۱۳۹	ذخیره تامین شده
۱,۱۰۰	۱,۱۷۶	مانده در پایان سال

پرداختهای دوره جاری مربوط به خاتمه قرارداد ۵ نفر از پرسنل می باشد که از حساب ذخیره برگشت شده است *

۲۲- سرمایه

سرمایه ثبت شده شرکت به مبلغ ۵۰.۰۰۰ میلیون ریال (۵ میلیون سهم ۱۰ هزار ریالی با نام تمام پرداخت شده) می باشد و اسامی سهامداران شرکت به شرح زیر است:

درصد سهام	تعداد سهام	
۹۹/۹۹۹۶٪	۴,۹۹۹,۹۸۰	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۰/۰۰۰۱٪	۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۰/۰۰۰۱٪	۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
۰/۰۰۰۱٪	۵	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۰/۰۰۰۱٪	۵	مهندسین مشاور شرکت سرمایه گذاری مسکن
۱۰۰٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	

۲۳- اندوخته قانونی

اندوخته قانونی به مبلغ ۴.۱۰۷ میلیون ریال (سال مالی قبل به مبلغ ۳۶۰۴ میلیون ریال)، که در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه شرکت، همه ساله ۵٪ از سود خالص به اندوخته قانونی منتقل می شود. به موجب مفاد مواد یادشده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰٪ 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 *

۲۴- فروش املاک و درآمد ارائه خدمات

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۲,۱۱۶	۲,۲۴۹	۱۲	۲۴-۱	عواید حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده
۲۵,۵۷۵	۰	۱۷,۹۱۴	۲۴-۲	عواید حاصل از ساخت املاک
۴۷,۶۹۱	۲,۲۴۹	۱۷,۹۲۶		

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۱-۲۴- عواید حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده به شرح زیر است:

نام پروژه	تعداد واحد	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳۵ واحدی لاکانشهر (تغییر متراژ)	۹	۰	۰	۰
۱۸۰ واحدی لاکانشهر	۰	۰	۱,۶۰۷	۱,۶۰۸
فاز ۲ لاکانشهر (تغییر متراژ)	۳	۰	۰	۰
پروژه تجاری ایرانیان	۰	۰	۳۲۴	۱۹,۸۵۵
پروژه خدماتی ایرانیان	۰	۰	۳۱۸	۳۱۶
پروژه افرا	۰	۰	۰	۳۳۷
		<u>۱۲</u>	<u>۲,۲۴۹</u>	<u>۲۲,۱۱۶</u>

شرکت پارس مسکن خرد (سهامی خاص)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

ثوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۲-۲-۴- اطلاعات مربوط به موارد حاصل از ساخت املاک به شرح زیر است:

(میلیون ریال)

نام پروژه	تعداد واحد واگذار شده	متر از کل واحدها	برآورد کل بهای تمام شده	متر از واحدهای فروخته شده	مبلغ فروش واحدهای فروخته شده	درصد پیشرفت کار تا ۱۳۹۲/۱۷/۲۹	درآمد پروژه تا ۱۳۹۲/۱۷/۲۹	بهای تمام شده تا ۱۳۹۲/۱۷/۲۹	درآمد منظور شده تا ۱۳۹۲/۰۶/۲۹	بهای تمام شده تا ۱۳۹۱/۰۶/۲۹	درآمد دوره	بهای تمام شده دوره	سود ناخالص
هانیر مارکت	۲۹	۳۰,۸۳	۱۱۵,۲۹۵	۶۰,۸/۲	۹۵,۵۸۱	%۴۵/۵	۴۳,۴۸۹	۱۱,۲۵۸	۲۵,۵۷۵	۶,۱۲۲	۱۷,۹۱۴	۵,۱۳۶	۱۲,۷۷۸

۲-۳-۱- خرده‌های فروش و شرایط واگذاری واحدهای ساختمانی بر اساس پیشنهاد کیسون خرید و فروش و تصویب هیئت مدیره شرکت به مورد اجرا گذارده می‌شود.

شرکت پارس مسکن خور (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۲۵- بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده

یادداشت	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱
بهای تمام شده ساخت املاک	۵,۱۳۶	۰	۶,۱۲۲
بهای تمام شده واحدهای واگذار شده	۰	۱۱,۲۵۶	۱۹,۷۸۴
	۵,۱۳۶	۱۱,۲۵۶	۲۵,۹۰۶

۲۵-۱- بهای تمام شده واحدهای واگذار شده به شرح زیر است:

نام پروژه	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱
تجاری ایرانیان	۰	۹,۲۴۹	۱۷,۸۳۶
خدماتی ایرانیان	۰	۳۳۶	۲۷۳
۱۸۰ واحدی لاکاشهر	۰	۱,۶۷۱	۱,۶۷۵
	۰	۱۱,۲۵۶	۱۹,۷۸۴

۲۶- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

یادداشت	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱
هزینه های عمومی و اداری	۴,۳۵۳	۳,۳۴۶	۷,۱۰۵
هزینه های دوران نگهداری واحدها	۹	۹	۹
	۴,۳۶۲	۳,۳۵۵	۷,۱۱۴

۲۶-۱- هزینه های عمومی و اداری از اقلام زیر تشکیل شده است:

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱	
حقوق و دستمزد و مزایا	۱,۹۴۹	۱,۵۴۶	۳,۵۶۵
بیمه سهم کارفرما و بیمه بیکاری	۱۵۷	۱۰۷	۲۶۵
مزایای پایان خدمت	۶۲	۲۸	۶۷۰
اجاره	۱۷۴	۱۷۴	۳۴۸
استهلاک و تعمیر و نگهداری	۹۲	۹۳	۲۰۹
سفر و فوق العاده مأموریت	۷۳	۷۵	۱۵۶
پاداش هیئت مدیره	۳۵۰	.	.
سایر	۱,۴۹۶	۱,۳۲۳	۱,۸۹۲
	۴,۳۵۳	۳,۳۴۶	۷,۱۰۵

افزایش حقوق و مزایای کارکنان عمدتاً ناشی از بخشنامه های وزارت کار و امور اجتماعی و پاداش هیئت مدیره طبق مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه می باشد.

۲۷- خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

یادداشت	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱
سود حاصل از انتقال زمین به مشارکت خاص شرکت بهشت سبز سراوان	۰	۰	۲۵,۳۶۰
درآمد حاصل از تاخیر پرداخت اقساط معوقه خریداران	۱۲۴	۱۱۸	۱,۰۳۹
درآمد حاصل از نقل و انتقال واحدها	۶۶	۷۸	۱۰۹
خسارت دیرکرد و جایزه خوش حسابی خریداران واحدها	۰	۰	(۱۸)
سایر	۰	۰	۳۷
	۱۹۰	۱۹۶	۲۶,۵۲۷

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۲۸- هزینه های مالی

یادداشت	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۷/۳۱
هزینه تامین مالی	۷,۵۳۳	۸,۲۶۰	۱۶,۳۳۲
هزینه مالی انتقالی از شرکت مادر	۰	۱,۹۴۴	۱,۵۷۴
جمع هزینه های مالی	۷,۵۳۳	۱۰,۲۰۴	۱۷,۹۰۶
مبلغ منظور شده به حساب پروژه های در جریان تکمیل	(۷,۳۹۳)	(۶,۶۰۵)	(۱۴,۴۸۲)
	۱۴۰	۳,۵۹۹	۳,۴۲۴

۲۹- خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۷/۳۱
درآمد حاصل از فروش دارائی ثابت	۰	۲۲	۰
سود حاصل از فروش ضایعات پروژه ها	۰	۲	۲۴
درآمد اجاره محل	۳	۰	۳
درآمد حاصل از سپرده کوتاه مدت	۱,۵۸۱	۳۰۸	۷۶۵
	۱,۵۸۴	۳۳۲	۷۹۲

۳۰- تعدیلات سنواتی

	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۷/۳۱
تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سال های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ (یادداشت‌های ۱۸-۳ و ۱۸-۲)	(۲,۴۲۸)	(۱,۵۲۶)	(۱,۵۲۶)
عدم احتساب قسمتی از بهای تمام شده پروژه افرا فروخته شده در سال مالی قبل (یادداشت ۱۵-۱)	(۶,۷۹۱)	(۱۸,۶۲۳)	(۱۹,۰۷۶)
سود حاصل از انتقال بهای زمین به مشارکت خاص احمدعزتیان	۰	۰	۱,۸۱۴
خسارت دیر کرد تحویل و جایزه خوش حسابی واحدهای پروژه های افرا، لاکاشهر و ایرانیان	۰	(۹۲۷)	(۱,۳۳۳)
مابه التفاوت تعویض واحدهای تجاری ایرانیان	۰	۰	(۷۵۹)
جریمه مالیات عملکرد (سالهای ۱۳۸۷ لغایت ۱۳۹۰)	(۲۲۱)	۰	(۲۲۱)
	(۹,۴۴۰)	(۲۱,۰۷۶)	(۲۱,۱۰۱)

۳۱- صورت تطبیق سود(زیان) عملیاتی

صورت تطبیق سود(زیان) عملیاتی با جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی به شرح زیر است:

ماه منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۷/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۸,۶۱۸	(۱۲,۱۶۶)	۴۱,۱۹۸
۷۰	۶۶	۱۳۷
۷۶	۱۱۴	۱۳۹
۰	۰	(۵۳)
۲۸۶	۱۸۰	(۵۱)
(۳,۳۳۶)	۴۸۶	۷۹۹
۱۱,۲۳۱	۳۹,۱۰۳	۲۴,۱۴۴
(۱۴,۴۷۸)	۵۰۸	(۴۷,۰۶۹)
۵,۰۴۲	۰	۴۷,۰۵۰
(۱۳,۶۶۱)	(۱۳,۶۰۹)	۷,۵۴۷
۳	(۱,۹۲۲)	(۱,۵۴۷)
(۶,۱۴۹)	۱۲,۷۶۰	۷۲,۲۹۴

شرکت پارس مسکن خزر (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲

۳۲- رویداد های بعد از تاریخ تراز نامه

بعد از تاریخ تراز نامه تا تاریخ تصویب صورتهای مالی رویدادهای یا اهمیتی که مستلزم افشاء در یادداشت‌های توضیحی و یا تعدیل در صورتهای مالی باشد به وقوع پیوسته است.

۳۳- تعهدات سرمایه ای و بدهی های احتمالی

- ۳۳-۱- شرکت فاقد بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ در تاریخ تراز نامه می باشد.
- ۳۳-۲- تعهدات سرمایه ای شرکت در تاریخ تراز نامه مربوط به تنه خرید سه دانگ ساختمان اداری به مبلغ ۱۰۸۸۵ میلیون ریال (به شرح یادداشت ۴-۱۲) می باشد.

۳۴- معاملات با اشخاص وابسته

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

مانده طلب(بدهی) در پایان دوره	مبلغ معامله	شرح معامله	نوع وابستگی	نام شرکت طرف معامله
میلیون ریال	میلیون ریال			
الف: معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت :				
(۸,۵۳۳)	به شرح یادداشت ۱-۱۶	به شرح یادداشت ۱-۱۶	عضو هیئت مدیره	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)
(۱,۴۳۵)	به شرح یادداشت ۱-۱۵	به شرح یادداشت ۱-۱۵	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
(۸)	به شرح یادداشت ۲-۱۵	به شرح یادداشت ۲-۱۵	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن
۱۰,۱۸۶	به شرح یادداشت ۲-۶	به شرح یادداشت ۲-۶	عضو مشترک هیئت مدیره	شرکت پارس مسکن سامان

ارزش منصفانه معاملات تفاوت با اهمیتی با مبلغ معامله ندارد.