

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

(سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به انضمام صورتهای مالی و یادداشتهای همراه آن

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴



اصول پایه «فراگیر»

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرس معتمد بورس

تاریخ :

شماره :

پیوست :

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
۱- گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۱ الی ۴
۲- صورتهای مالی :	-
الف - ترازنامه	۲
ب - صورتحساب سود و زیان	۳
ج - صورت جریان وجوه نقد	۴
د - یادداشتهای همراه صورتهای مالی	۵ الی ۲۶



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) شامل ترازنامه به تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۳ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیات مدیره در قبال صورتهای مالی

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

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳- مسئولیت این مؤسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.



اصول پایه «فراگیر»

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرسی معتمد بورس

تاریخ:

شماره:

پیوست:

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشاء 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 اثر بخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیات مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

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

همچنین این موسسه به عنوان بازرسی قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت، مفاد اساسنامه شرکت و سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش نماید.

اظهار نظر

۴- به نظر این موسسه، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ و عملکرد مالی و جریان های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری به نحو مطلوب نشان می دهد.



اصول پایه «فراگیر»

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرس معتمد بورس

تاریخ :

شماره :

پیوست :

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

تاکید بر مطلب خاص

۵- مالیات عملکرد سالهای مالی منتهی به ۹۲/۶/۳۱ و ۹۳/۶/۳۱ و دوره مورد گزارش موضوع یادداشت توضیحی شماره ۱۲ صورتهای مالی مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار نگرفته و بابت مالیات نقل و انتقال رسمی املاک طبق مفاد مواد ۵۷ و ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم به دلیل عدم نقل و انتقال رسمی املاک فروخته شده ذخیره مالیاتی محاسبه نگردیده به همین جهت تعیین بدهی احتمالی مالیاتی از بابت سنوات مزبور منوط به رسیدگی مقامات مالیاتی و نقل و انتقال رسمی املاک می باشد .
اظهار نظر این موسسه 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 سنوات قبل صاحبان سهام در موعد مقرر قانونی موضوع یادداشت های توضیحی شماره ۱۳ و ۱۱-۱ صورتهای مالی رعایت نگردیده است .

۷- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی شماره ۳۱ همراه صورتهای مالی به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد رسیدگی انجام شده و توسط هیات مدیره شرکت به اطلاع این موسسه رسیده ، مورد بررسی قرار گرفته است . در مورد معاملات مذکور مفاده ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیات مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری رعایت شده است . مضافاً باینکه معاملات مذکور در چارچوب روابط خاص فیما بین صورت گرفته است .



اصول پایه «فراگیر»

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرس معتمد بورس

تاریخ :

شماره :

پیوست :

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

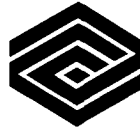
۸- گزارش هیات مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت ، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام تنظیم گردیده ، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است . با توجه به رسیدگیهای انجام شده نظر این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیات مدیره باشد جلب نشده است .

۹- در اجرای ماده ۳۳ دستور العمل اجرائی مبارزه با پولشویی توسط حسابرس ، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرائی مرتبط ، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است . در این خصوص این موسسه به موارد بااهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد ننموده است .

تاریخ : ۲۷ مهر ماه ۱۳۹۴

مؤسسه حسابرسی اصول پایه فراگیر
ابراهیم موسوی
هوشنگ منوچهری
۸۰۰۷۷۷
۸۰۰۷۷۷
اصول پایه «فراگیر»
شماره ثبت ۱۳۶۴۸

شماره عضویت



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

Novin Construction Investment Co. (PLC)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

صورت‌های مالی

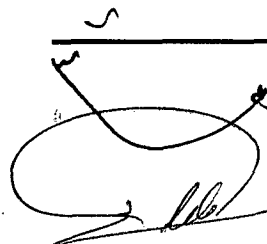
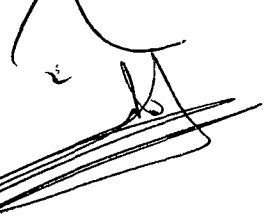
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

با احترام؛

به پیوست صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	ترازنامه
۲	صورت سود و زیان
۳	گردش حساب سود (زیان) انباشته
۴	صورت جریان وجوه نقد
	یادداشت‌های توضیحی:
۵	الف) تاریخچه فعالیت شرکت
۶	ب) مبنای تهیه صورت‌های مالی
۶-۷	ج) خلاصه اهم رویه های حسابداری
۷-۲۶	د) یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات

صورت‌های مالی براساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ به تأیید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	اعضای هیئت مدیره
	رئیس هیئت مدیره	بهرام فتحعلی به نمایندگی از بانک اقتصاد نوین
	نائب رئیس هیئت مدیره	حسن پورفرج قاجاری به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	عضو هیئت مدیره	سیاوش زراعتی به نمایندگی از طرف شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
	عضو هیئت مدیره	محمد کاظم به نمایندگی از شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)
	عضو هیئت مدیره	محمد میرخانی به نمایندگی از شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نوآندیشان پویا
	مدیر عامل	عباس دادرس

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۴

تجدید ارائه شده	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۴۸۱,۳۷۴	۳۱۷,۳۰۳		۱۷	درآمد های عملیاتی
(۴۰۱,۷۳۷)	(۲۳۶,۸۵۲)		۱۸	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۷۹,۶۳۷	۸۰,۴۵۱			سود ناخالص
(۴,۱۴۵)		(۷,۱۴۶)	۱۹	هزینه های اداری و عمومی
(۶۵۰۰)			۲۰	سایر اقلام عملیاتی
(۱۰,۶۴۵)	(۷,۱۴۶)			
۶۸,۹۹۲	۷۳,۳۰۵			سود عملیاتی
(۱۳,۷۱۷)		(۱۴,۱۴۰)	۲۱	هزینه های مالی
۳,۶۲۸		۱۳۷	۲۲	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۱۰,۰۸۹)	(۱۴,۰۰۳)			
۵۸,۹۰۳	۵۹,۳۰۲			سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
				مالیات بر درآمد
۵۸,۹۰۳	۵۹,۳۰۲			سود خالص عملیات در حال تداوم
				سود پایه هر سهم :
۲۳۰	۲۴۴			ناشی از عملیات در حال تداوم :
(۳۴)	(۴۷)			عملیاتی
۱۹۶	۱۹۸		۲۳	غیر عملیاتی
				سود پایه هر سهم

گردش حساب سود (زیان) انباشته

۵۸,۹۰۳	۵۹,۳۰۲			
۷۲,۳۲۱		۹۸,۲۷۹		سود خالص
(۲۴۵)		(۲۴۵)	۲۴	سود انباشته در ابتدای سال
۷۲,۰۷۶		۹۸,۰۳۴		تعدیلات سنواتی
(۳۰,۰۰۰)		(۳۰,۰۰۰)		سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده
۴۲,۰۷۶	۶۸,۰۳۴			سود سهام مصوب
۱۰۰,۹۷۹	۱۲۷,۳۳۶			سود قابل تخصیص
(۲,۹۴۵)	(۲,۹۶۵)		۱۶	اندوخته قانونی
۹۸,۰۳۴	۱۲۴,۳۷۱			سود انباشته در پایان سال

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود (زیان) جامع محدود به سود و زیان دوره مالی است ، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت های توضیحی همراه ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	

فعالیت‌های عملیاتی :

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی

سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی :

سوددریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت

سود سهام پرداختی

سودپرداختی بابت تسهیلات مالی

خالص جریان (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری هاوسودپرداختی بابت تامین مالی

مالیات بر درآمد:

مالیات بر درآمد پرداختی

فعالیت‌های سرمایه گذاری :

وجوه حاصل از فروش دارائی های ثابت مشهود

وجوه پرداختی جهت خریددارائی های ثابت مشهود و نامشهود

وجوه حاصل از فروش سرمایه گذاریهای بلندمدت

وجوه حاصل از خرید سرمایه گذاریهای بلندمدت

وجوه حاصل از فروش سرمایه گذاریهای کوتاه مدت

وجوه حاصل از خرید سرمایه گذاریهای کوتاه مدت

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:

دریافت تسهیلات مالی

بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی

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

خالص افزایش (کاهش) دروجه نقد

مانده وجه نقددر آغاز سال

مانده وجه نقد در پایان سال

مبادلات غیر نقدی

۵۴	۱۳۵
(۲۳,۷۹۲)	(۲۳,۵۳۶)
(۱۳,۶۸۸)	(۱۴,۰۳۱)
(۳۷,۴۲۶)	(۳۷,۴۳۲)
.	(۱۱۱)
(۴۷)	۳
.	(۸۸)
۲۵,۰۹۰	۵۰,۲۲۰
(۲۸,۸۸۵)	(۹۵,۷۵۱)
۳۷۶,۶۴۷	۱۸۶,۶۳۱
(۴۲۶,۶۶۳)	(۱۹۷,۳۶۱)
(۵۳,۸۵۸)	(۵۶,۳۴۶)
(۲۴۹)	(۴۶۲)

۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
(۱۰۰,۰۰۰)	(۱۰۰,۰۰۰)
.	.
(۲۴۹)	(۴۶۲)
۹۸۱	۷۳۲
۷۳۲	۲۷۰
۱,۶۱۱	۱,۷۱۸

۲۶

یادداشت‌های توضیحی همراه ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۱- تاریخچه فعالیت شرکت:

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در تاریخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ به صورت شرکت سهامی عام تأسیس شده و طی شماره ۲۲۶۹۰۰ مورخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است و در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۱ به شماره ۱۱۰۱۲ در سازمان فراپورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. در حال حاضر شرکت ساختمان نوین جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد.

۱-۲- فعالیت اصلی شرکت:

۱-۲-۱- سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای شرکت ها، موسسات یا صندوق های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه گذاری سرمایه پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد.

۱-۲-۲- سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رای نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی دهد.

۱-۳- فعالیت فرعی شرکت:

۱-۳-۱- سرمایه گذاری در مسکوکات، فلزات گران بها، گواهی سپرده بانکی و سپرده های سرمایه گذاری نزد بانک ها و موسسات مالی اعتباری مجاز.

۱-۳-۲- سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای شرکت ها، موسسات یا صندوق های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه گذاری سرمایه پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه بیابد.

۱-۳-۳- سرمایه گذاری در سایر دارایی ها از جمله دارایی های فیزیکی، پروژه های تولیدی و پروژه های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.

۱-۳-۴- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله: پذیرش سمت در صندوق های سرمایه گذاری، تامین مالی بازارگردانی اوراق بهادار، مشارکت در تعهد پذیره نویسی اوراق بهادار، تضمین نقدشوندگی اصل یا حداقل سود اوراق بهادار.

۱-۴- تعداد کارکنان

متوسط تعداد کارکنان طی سال جاری به شرح زیر بوده است:



۱۳۹۳/۰۶/۳۱

۴ نفر

۱۳۹۴/۰۶/۳۱

۴ نفر

کارکنان دائم

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲- اهمیت رویه های حسابداری

۲-۱- مبنای تهیه صورتهای مالی:

صورتهای مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد زیر از ارزشهای جاری استفاده شده است :

الف - سرمایه گذاری های جاری سریع معامله به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاری ها (یادداشت ۴)

۲-۲- سرمایه گذاری ها

نحوه ارزیابی و شناخت :

سرمایه گذاری های بلند مدت :

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری در اوراق بهادار
سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری های جاری :

اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاری ها
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری های سریع معامله در بازار
سایر سرمایه گذاری های جاری

نحوه شناخت در آمد :

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت
سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)
در زمان تحقق سود تضمین شده

سرمایه گذاری های جاری و بلند مدت در سهام شرکتها
سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

۲-۳- دارایی های نگهداری شده برای فروش

۲-۳-۱- دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) که مبلغ دفتری آنها ، عمدتاً از طریق فروش و نه استفاده مستمر باز یافت می گردد ، به عنوان " نگهداری شده برای فروش " طبقه بندی می شود . این شرایط تنها زمانی احراز می شود که دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) جهت فروش فوری در وضعیت فعلی آن ، فقط بر حسب شرایطی که برای فروش چنین دارایی هایی مرسوم و معمول است ، آماده بوده و فروش آن بسیار محتمل باشد و سطح مناسبی از مدیریت ، متعهد به اجرای طرح فروش دارایی ها (مجموعه های واحد) باشد به گونه ای که انتظار رود شرایط تکمیل فروش طی یکسال از تاریخ طبقه بندی ، به استثنای مواردی که خارج از حیطه اختیار مدیریت شرکت است ، احراز گردد .

۲-۳-۲- دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) نگهداری شده برای فروش ، " به اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش " اندازه گیری می گردد .

۲-۴- دارایی های نامشهود

۲-۴-۱- دارایی های نامشهود ، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود .



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲-۵- دارایی های ثابت مشهود

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

۲-۵-۲- استهلاك دارایی های ثابت مشهود ، مشتمل بر دارایی های ناشی از اجاره سرمایه ای ، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید بر آوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود :

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
اثاثه و منصوبات	۱۰ ساله	خط مستقیم

۲-۵-۲-۱- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود 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 دارایی های 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 بالاست.

۲-۶- ذخائر

۲-۶-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان، براساس ۲ ماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در پایان هر سال پرداخت می شود، لذا از این بابت ذخیره ای در حسابها اعمال نمی گردد.

۲-۷- در آمد های عملیاتی

در آمد عملیاتی به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود .

۲-۸- مخارج تامین مالی

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳- موجودی نقد و بانک

۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۸۶	۴۲	بانک اقتصاد نوین شعبه سعادآباد سپرده ۱۱۱۸۵۰۹۰۹۹۰۱
۵۰	۵۰	بانک اقتصاد نوین شعبه سعادآباد جاری ۱۱۱۲۹۰۹۹۰۳
۴۶	۳	بانک اقتصاد نوین شعبه آفریقا جاری ۱۰۲۲۹۰۹۹۰۱
۵۰	۵۴	بانک کارآفرین شعبه سعادآباد سپرده ۲۰۰۲۱۷۳۱۸۰۰۱
	۲۰	بانک کارآفرین شعبه سعادآباد جاری ۰۱۵۹۴۰۴۵
.	۱۰۰	بانک ملت شعبه میدان سرو سپرده ۵۲۳۰۵۹۲۴۵۷
.	۱	بانک ملت شعبه میدان سرو جاری ۵۲۳۰۵۹۱۸۸۳
۷۳۲	۲۷۰	

۴- سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت

۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۲۳,۰۱۹	۱۱۳,۷۴۵	۴-۱	سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های پذیرفته در بورس و فرابورس (سریع معامله)
۴۰,۰۸۷	۶۰,۰۸۸	۴-۲	سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها
۱۶۳,۱۰۶	۱۷۳,۸۳۳		



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۴-۱- سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های بورسی در تاریخ ترازنامه شامل موارد زیر است:

نام	تعداد سهام	بهای تمام شده میلیون ریال	خالص ارزش فروش میلیون ریال	بهای تمام شده میلیون ریال
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱			
سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس:				
بانک اقتصاد نوین	۲۸,۹۵۹,۵۵۱	۲۸,۶۹۹	۵۴,۹۰۷	۲۸,۶۹۹
صنعتی بهشهر	۶۰۴,۵۰۰	۹,۴۰۶	۳,۹۹۵	۹,۴۰۶
پتروشیمی جم	۳۷۲,۰۴۰	۴,۴۹۵	۲,۷۵۴	۴,۴۹۵
بین‌المللی توسعه ساختمان	۱,۲۸۱,۱۴۳	۳,۳۶۹	۱,۶۴۱	۳,۳۶۹
سرمایه‌گذاری سایپا	۲,۱۳۰,۰۰۰	۳,۳۳۳	۲,۰۶۰	۳,۳۳۳
سرمایه‌گذاری آتیه دماوند	۱,۱۱۶,۰۰۰	۳,۱۰۵	۱,۷۸۱	۳,۱۰۵
توکاریل	۸۵۶,۳۰۹	۳,۰۱۱	۱,۶۰۸	۳,۰۱۱
پالایش نفت تبریز	۱۸۰,۰۰۰	۲,۹۳۵	۶۳۲	۲,۹۳۵
سرمایه‌گذاری توسعه استان خوزستان	۲,۶۲۵,۰۰۰	۲,۷۸۵	۲,۶۲۵	۲,۷۸۵
سرمایه‌گذاری شاهد	۱,۱۹۸,۵۳۱	۲,۶۶۶	۱,۳۱۰	۲,۶۶۶
صنایع غذایی مینو	۳۵۲,۵۳۳	۲,۶۲۲	۱,۱۷۷	۲,۶۲۲
صنایع پتروشیمی کرمانشاه	۴۵۰,۳۶۸	۲,۵۳۶	۱,۵۴۲	۲,۵۳۶
توسعه و عمران سازندگی استان قزوین	۱,۶۵۶,۰۰۰	۱,۶۵۶	۳,۳۱۲	۱,۶۵۶
بانک صادرات	۱,۴۳۲,۱۹۳	۱,۵۰۲	۱,۳۸۵	۱,۵۰۲
بانک پاسارگاد	۷۶۵,۶۹۹	۱,۴۸۸	۹۸۱	۱,۴۸۸
سرمایه‌گذاری غدیر	۳۵۶,۶۰۰	۱,۴۸۵	۷۳۹	۱,۴۸۵
رینگ‌سازی مشهد	۲۸۱,۴۰۴	۱,۲۹۶	۴۴۶	۱,۲۹۶
سرمایه‌گذاری توسعه معادن و فلزات	۳۳۷,۲۲۹	۱,۲۵۲	۳۴۱	۱,۲۵۲
بورس کالا	۲,۶۳۷,۰۰۰	۵۸۶	۲۲,۲۸۳	۵۸۶
برق مپنا	۲۷,۹۰۰	۴۰۰	۳۳۱	۴۰۰
پالایش نفت اصفهان	۵۷,۶۶۰	۳۲۰	۱۳۴	۳۲۰
سرمایه‌گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران	۱,۲۶۲,۸۸۹	۱۴,۶۲۵	۷,۸۹۸	۱۴,۶۲۵
پالایش نفت تبریز (حق تقدم)	۱۸۰,۰۰۰	۲,۷۵۴	۳۰۶	۲,۷۵۴
توسعه فناوری اطلاعات خوارزمی	۸۹۹,۹۴۸	۷,۲۱۸	۳,۰۲۶	۷,۲۱۸
شیشه همدان	۲۵۰,۰۰۰	۲,۱۷۲	۱,۶۷۸	۲,۱۷۲
سرمایه‌گذاری توسعه صنعتی ایران	۱,۱۵۳,۸۵۹	۱,۸۹۹	۱,۰۴۰	۱,۸۹۹
کرین ایران	۳۵۰,۱۲۰	۱,۳۴۵	۹۶۷	۱,۳۴۵
سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۴۸۰,۳۹۵	۱,۰۹۱	۶۱۴	۱,۰۹۱
گسترش سرمایه‌گذاری ایران خودرو	۲۰۰,۰۰۰	۹۰۶	۴۰۳	۹۰۶
نفت ایران‌تول	۶۰,۰۰۰	۵۸۹	۵۷۰	۵۸۹
تراکتور سازی ایران	۱۵۲,۱۱۰	۴۵۴	۳۱۳	۴۵۴
آبسال	۱۱۸,۳۱۸	۴۰۳	۱۹۵	۴۰۳
سایر شرکتها	۵۵۹,۳۹۶	۱,۴۴۲	۱,۶۷۳	۱,۴۴۲
		۱۱۳,۷۴۵	۱۲۴,۵۶۷	۱۲۳,۰۱۹

۴-۱-۱ با توجه به فرونی خالص ارزش فروش سهام نسبت به بهای تمام شده آن، ذخیره ای از این بابت در حسابها منظور نگردیده است.

۴-۱-۲ تعداد ۲۳,۰۰۱,۰۶۲ سهم از سهام بانک اقتصاد نوین جهت اخذ تسهیلات در وثیقه بانک کارآفرین می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۴-۲- سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها در تاریخ ترازنامه شامل موارد زیر است :

نام	تعداد سهام	بهای تمام شده	خالص
		میلیون ریال	میلیون ریال
سهام شرکت‌های غیر بورسی:			
تامین سرمایه نوین	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰
سایر	۶,۰۰۱	۸۸	۸۷
		۶۰,۰۸۸	۴۰,۰۸۷

۵- دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری

یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
	میلیون ریال	میلیون ریال	
تجاری :			
سود سهام دریافتنی	۵-۱	۵,۷۱۷	۸,۴۷۲
غیر تجاری :			
اسناد دریافتنی	۵-۲	۶۷۲	۶۷۲
کارکنان (وام و مساعده)		۱۷۱	۱۱۴
سپرده‌های موقت	۵-۳	۶۷۸	۲۶۳
اشخاص وابسته	۵-۴	۲۳,۲۴۰	۳۶,۷۱۱
سایر	۵-۵	۷۵۵	۷۵۵
		۲۵,۵۱۶	۳۸,۵۱۵
		۳۱,۲۳۳	۴۶,۹۸۷

۵-۱- سود سهام دریافتنی

یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
	میلیون ریال	میلیون ریال	
شرکت تامین سرمایه نوین	۵-۱-۱	۱	۱
شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران	۵-۱-۱	۵	۵
گروه صنعتی بارز		.	۲,۴۹۳
شرکت عمران و سازندگی استان قزوین		.	۱,۰۷۶
پالایش نفت تبریز		.	۷۹۲
بورس کالای ایران		.	۵۲۷
سایر	۵-۱-۱	۵,۷۱۱	۳,۵۷۸
		۵,۷۱۷	۸,۴۷۲

۵-۱- موارد فوق بابت سود سهام تخصیص یافته بر اساس مصوبات مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت‌های فوق‌الذکر می‌باشد که محاسبه و در حسابها اعمال گردیده است .

۵-۲- اسناد دریافتنی

یادداشت	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
	میلیون ریال	میلیون ریال	
آقای میرزا ابوطالبی	۵-۲-۱	۴۱۹	۴۱۹
آقای احمد محمدی	۵-۲-۲	۲۵۳	۲۵۳
		۶۷۲	۶۷۲



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۵-۲-۱- اسناد دریافتنی از آقای میرزا ابوطالبی بابت فروش ۲ واحد آپارتمان اداری واقع در برج آسمان به همراه دو واحد پارکینگ میباشد که از این بابت ۲ فقره چک بدون تاریخ دریافت گردیده است که بعد از انتقال سند رسمی چکهای مزبور وصول خواهد گردید.

۵-۲-۲- اسناد دریافتنی از آقای احمد محمدی بابت آخرین چک به مبلغ ۲۵۳ میلیون ریال می باشد که در زمان انتقال سند وصول خواهد شد .

۵-۳- مبلغ ۶۷۸ میلیون ریال بابت ودیعه اجاره واحد ۲ ساختمان طلائی به شرکت سرمایه گذاری توسعه کرمان میباشد.

۵-۴- اشخاص وابسته

۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۸,۳۷۲	۹,۹۸۵	۵-۴-۱	شرکت تامین مسکن نوین
۷,۸۳۰	۹,۱۳۰	۵-۴-۲	شرکت تامین مسکن جوانان
۱۶,۶۳۰	۰	۵-۴-۳	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۲,۰۸۱	۲,۰۸۱	۵-۴-۴	شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان اردبیل
۸۱۵	۰	۵-۴-۴	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان
۲۳۴	۰		شرکت توسعه و عمران فارس
۶۲۳	۰		شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۱۲۶	۲,۰۴۴	۵-۴-۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۳۶,۷۱۱	۲۳,۲۴۰		

۵-۴-۱- مانده مطالبات از شرکت تامین مسکن نوین بابت سود سهام سنوات قبل و سال جاری میباشد که در جریان مذاکره جهت تهاتر با داراییها(املاک) میباشد .

۵-۴-۲- مانده مطالبات از شرکت تامین مسکن جوانان بابت سود سهام سنوات قبل و جاری بمبلغ ۷,۵۲۶ میلیون ریال و همچنین مانده مطالبات فروش واحد پنت هاوس آفتاب تبریز به آقای محمد علی مهدیان بمبلغ ۱,۶۰۴ میلیون ریال می باشد .

۵-۴-۳- کاهش مطالبات از شرکت نوسازی و ساختمان تهران بابت تهاتر مطالبات سود سهام متعلق به آن شرکت بمبلغ ۶,۰۰۰ میلیون ریال و پرداخت قسمتی از بهای اسمی ناشی از افزایش سرمایه از محل حسابهای فی مابین می باشد .

۵-۴-۴- مانده مطالبات از شرکتهای فوق الذکر عمدتاً مربوط به سود سهام دریافتنی و سایر مطالبات فی ما بین میباشد .

۵-۴-۵- مانده مطالبات از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بابت دریافت مطالبات سود سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین از بانک اقتصاد نوین می باشد .

۵-۵- مبلغ ۷۵۵ میلیون ریال بابت تمه وجه فروش ۲ واحد آپارتمان اداری واقع در برج آسمان به آقای حسین خانقاهی میباشد که بعد از انتقال سند مالکیت رسمی در وجه شرکت پرداخت می گردد .

۶- پیش پرداخت ها

۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۱	۵۰
۳۱	۵۰

مالیات بر ارزش افزوده



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۷- دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش

یادداشت	مانده در ۱۳۹۴/۰۶/۳۱			فروش و کاهش طی دوره			خرید و اضافات طی دوره			مانده در ابتدای دوره			شرح اقلام
	بهای تمام شده	واحد	متراژ	بهای تمام شده	واحد	متراژ	بهای تمام شده	واحد	متراژ	بهای تمام شده	واحد	متراژ	
۷-۱	۲,۷۹۳	۲	۱۱۸				۲,۷۹۳	۲	۱۱۸				آپارتمان واقع در مجتمع پاساژ گاد کیش
	۲۹۲	۱	۳۲				۲۹۲	۱	۳۲				آبنباری
۷-۲	۴,۲۶۳	۶	۱۹۸.۱				۴,۲۶۳	۶	۱۹۸.۱				واحد تجاری در محدوده شهر کرج
۷-۳	۱۷,۴۳۸	۶	۶۱۱/۸۶				۱۷,۴۳۸	۶	۶۱۱/۸۶				آپارتمان مسکونی واقع در اتوبان حکیم تهران
	۲۴,۷۸۶						۲۴,۷۸۶						جمع کل

۷-۱ تعداد ۲ واحد آپارتمان شرکت واقع در مجتمع پاساژ گاد کیش می باشد.

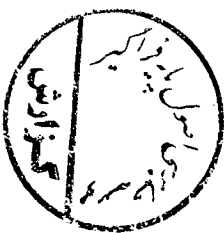
۷-۲ تعداد ۶ واحد تجاری طی وقفه قرارداد از شرکت تأمین مسکن جوانان خریداری گردیده که به استماری نمایندگان تأمین مسکن نوین ایرانیان، تأمین مسکن جوانان، سرمایه گذاری ساختمان نوین، معاونت فروش و بازرگانی ساختمان ایران و کارشناس رسمی دادگستری رسیده است. بهای خرید مبلغ توافق ۴,۲۶۳ میلیون ریال تعیین و مبلغ قرارداد از محل بهای هر بخش از بدهی شرکت تأمین مسکن جوانان به شرکت تأمین گردید.

۷-۳ تعداد ۶ واحد آپارتمان طی قرارداد شماره الف/ص/۱۹۳/۵۷۹ از شرکت توسعه و ساختمان تهران به متراژ ۶۱۱/۸۶ متر مربع به بهای هر متر مربع ۲۸/۵ میلیون ریال خریداری گردیده است.

۷-۴ کلیه املاک شرکت توسط مدیریت ساختمان آن املاک به صورت گروهی دارای پوشش بیمه ای میباشد.

۷-۵ برپایه فروش املاک فوق در اسرع وقت و با رعایت صرفه و صلاح شرکت وجه قیمت کارشناسی مورد تصویب هیأت مدیره شرکت قرار گرفته است.

۷-۶ اسناد مالکیت املاک فوق در هنگام فروش به نام خریداران نهایی صادر می گردد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۸- سرمایه گذاری بلند مدت

سرمایه گذاری در سهام شرکتها به شرح زیر تفکیک می شود :

۱۳۹۳/۰۶/۳۱		۱۳۹۴/۰۶/۳۱		درصد سرمایه		شرح
خالص	خالص	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	گذاری	تعداد سهام	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال				سرمایه گذاری های سریع معامله (بورس و فرا بورس)
۱۱۳,۲۳۹	۱۱۳,۲۳۹	۰	۱۱۳,۲۳۹	۳.۳۳	۳۶,۲۵۹,۷۵۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۹۸,۲۷۶	۱۴۱,۲۲۵	۰	۱۴۱,۲۲۵	۱۲.۲۵	۷۵,۶۹۱,۲۶۱	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۵,۰۳۰	۵,۰۳۰	۰	۵,۰۳۰	۲.۵	۵,۰۰۰,۰۰۰	شرکت تامین مسکن جوانان
۴۴۷	۱,۲۰۲	۰	۱,۲۰۲	۰.۰۰	۱,۱۳۱,۰۰۰	شرکت سهامی بورس انرژی ایران
۲۹,۷۶۲	۲۶,۱۸۹	۰	۲۶,۱۸۹	۲.۳	۳,۹۸۷,۲۷۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران کرمان
۲۴۶,۷۵۴	۲۸۶,۸۸۵	۰	۲۸۶,۸۸۵			
۲۴۶,۷۵۴	۲۸۶,۸۸۵	۰	۲۸۶,۸۸۵			
سایر شرکتها :						
۳,۷۷۰	۳,۷۷۰	۰	۳,۷۷۰	۲.۵	۳۷۵۰۰۰۰	شرکت تامین مسکن نوین
۰	۵,۴۰۰	۰	۵,۴۰۰	۳	۵۴۰۰۰۰۰	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۰	۰	(۱۰,۰۰۰)	۱۰,۰۰۰	۱۰.۴	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت توسعه و عمران اردبیل
۳,۷۷۰	۹,۱۷۰	(۱۰,۰۰۰)	۱۹,۱۷۰			
۲۵۰,۵۲۴	۲۹۶,۰۵۵	(۱۰,۰۰۰)	۳۰۶,۰۵۵			

۸-۱- با عنایت به اهداف استراتژیک شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت مادر) و به منظور استفاده مستمر از فعالیتهای تجاری شرکتهای یاد شده فوق ، در جهت حفظ منافع شرکت و گروه ملزم به نگهداری طولانی مدت سهام های مزبور بوده و تحت سرفصل سرمایه گذاریهای بلند مدت طبقه بندی گردیده است .

۸-۲- با توجه به اینکه عضویت این شرکت در هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر با کمک و رای شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) بوده است عملاً نمایندگان عضو هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر با پیشنهاد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران تعیین شده است .

۸-۳- تعداد ۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران جهت تضمین تسهیلات دریافتی شرکت تامین مسکن جوانان نزد بانک سامان وثیقه میباشد . (موضوع یادداشت ۴-۱-۲۷)

۸-۴- ارزش بازار سرمایه گذاری های سریع معامله (بورس و فرابورس) در تاریخ ترازنامه بیشتر از ارزش دفتری آنها می باشد همچنین علیرغم کاهش ارزش سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران نسبت به بهای تمام شده بدلیل افزایش ارزش سهام در دوره مالی بعد نیازی به احتساب ذخیره کاهش ارزش دائمی سهام نمی باشد .

۸-۵- افزایش سرمایه گذاری در شرکت نوسازی و ساختمان تهران بابت مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۷ بوده که بر اساس آن سرمایه شرکت نوسازی و ساختمان تهران از مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۷۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات و آورده نقدی افزایش یافت .

۸-۶- پیرو مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۲ شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان سرمایه شرکت از ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۵ میلیون ریال کاهش و پیرو مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۳ سرمایه شرکت از ۵ میلیون ریال به ۱۸۰,۰۰۰ میلیون ریال افزایش یافت .

۹- دارائی های نا مشهود

۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱۵	۱۵
۱	۱
۱۶	۱۶

حق الامتیاز ۴ خط تلفن همراه

حق الامتیاز ۲ خط تلفن



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۱۰- دارایی‌های ثابت مشهود

جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته دارایی‌های ثابت مشهود به شرح زیر می‌باشد :

اثاث و منصوبات				شرح اقلام
مانده در ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	فروخته شده و کاهش طی دوره	اضافه شده سال جاری	مانده در ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
۶۹۴	(۲)	۸۸	۶۰۸	بهای تمام شده
۵۳۵	(۲)	۴۰	۴۹۷	استهلاک انباشته
۱۵۹	۰	۴۸	۱۱۱	ارزش دفتری

۱۰-۱- بهای تمام شده و استهلاک انباشته بر اساس یادداشت ۵-۲ خلاصه اهم رویه های حسابداری محاسبه و در حسابها منظور شده است .

۱۱- پرداختنی‌های تجاری و غیر تجاری

(تجدید ارائه شده)		یادداشت	غیر تجاری :
۱۳۹۳/۰۶/۳۱ میلیون ریال	۱۳۹۴/۰۶/۳۱ میلیون ریال		
۱۱,۶۰۰	۱۵,۶۰۰	۱۱-۱	بانک اقتصاد نوین
۶۷	۴۸۶	۱۱-۲	اشخاص وابسته
۱۵۲	۱۱		مالیاتهای تکلیفی
۲۸	۳۴		حق بیمه های پرداختنی
۳۰۹	۳۵۱		هزینه های پرداختنی
۰	۲۱		سایر
۱۲,۱۵۶	۱۶,۵۰۳		

۱۱-۱- مبلغ مذکور بابت سود سهام سنوات قبل بانک اقتصاد نوین بمبلغ ۱۵,۶۰۰ میلیون ریال می باشد .

۱۱-۲- عمده مطالبات اشخاص وابسته مربوط به شرکت نوسا بابت طلب از مرحله انتقال سند ۶ واحد آپارتمان خریداری شده از شرکت مذکور می باشد .



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۱۲- مالیات پرداختنی :

نوع تشخیص	تجدید ارائه شده		۱۳۹۴/۶/۳۱		۱۳۹۳/۶/۳۱	
	ماده ذخیره	ماده ذخیره	تایده شده	قطعی	تخصیص	ایزای
رسیدگی به دفاتر	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
رسیدگی نشده	۱۱۱	.	۱۱۱	۱۱۱	.	.
رسیدگی نشده	.	.	.	.	.	.
رسیدگی نشده	.	.	.	.	.	.
رسیدگی نشده	.	.	.	.	.	.
رسیدگی نشده	۱۱۱	.	.	.	.	۵۹,۳۱۱
						۱۳۹۴/۶/۳۱
						۶۲,۷۶۱
						۱۳۹۳/۶/۳۱
						۷۶,۱۲۰
						۱۳۹۲/۶/۳۱
						۵۸,۹۰۳
						۱۳۹۱/۶/۳۱
						۱۳۹۰/۶/۳۱
						۱۳۸۹/۶/۳۱
						۱۳۸۸/۶/۳۱
						۱۳۸۷/۶/۳۱
						۱۳۸۶/۶/۳۱
						۱۳۸۵/۶/۳۱
						۱۳۸۴/۶/۳۱
						۱۳۸۳/۶/۳۱
						۱۳۸۲/۶/۳۱
						۱۳۸۱/۶/۳۱
						۱۳۸۰/۶/۳۱
						۱۳۷۹/۶/۳۱
						۱۳۷۸/۶/۳۱
						۱۳۷۷/۶/۳۱
						۱۳۷۶/۶/۳۱
						۱۳۷۵/۶/۳۱
						۱۳۷۴/۶/۳۱
						۱۳۷۳/۶/۳۱
						۱۳۷۲/۶/۳۱
						۱۳۷۱/۶/۳۱
						۱۳۷۰/۶/۳۱
						۱۳۶۹/۶/۳۱
						۱۳۶۸/۶/۳۱
						۱۳۶۷/۶/۳۱
						۱۳۶۶/۶/۳۱
						۱۳۶۵/۶/۳۱
						۱۳۶۴/۶/۳۱
						۱۳۶۳/۶/۳۱
						۱۳۶۲/۶/۳۱
						۱۳۶۱/۶/۳۱
						۱۳۶۰/۶/۳۱
						۱۳۵۹/۶/۳۱
						۱۳۵۸/۶/۳۱
						۱۳۵۷/۶/۳۱
						۱۳۵۶/۶/۳۱
						۱۳۵۵/۶/۳۱
						۱۳۵۴/۶/۳۱
						۱۳۵۳/۶/۳۱
						۱۳۵۲/۶/۳۱
						۱۳۵۱/۶/۳۱
						۱۳۵۰/۶/۳۱
						۱۳۴۹/۶/۳۱
						۱۳۴۸/۶/۳۱
						۱۳۴۷/۶/۳۱
						۱۳۴۶/۶/۳۱
						۱۳۴۵/۶/۳۱
						۱۳۴۴/۶/۳۱
						۱۳۴۳/۶/۳۱
						۱۳۴۲/۶/۳۱
						۱۳۴۱/۶/۳۱
						۱۳۴۰/۶/۳۱
						۱۳۳۹/۶/۳۱
						۱۳۳۸/۶/۳۱
						۱۳۳۷/۶/۳۱
						۱۳۳۶/۶/۳۱
						۱۳۳۵/۶/۳۱
						۱۳۳۴/۶/۳۱
						۱۳۳۳/۶/۳۱
						۱۳۳۲/۶/۳۱
						۱۳۳۱/۶/۳۱
						۱۳۳۰/۶/۳۱
						۱۳۲۹/۶/۳۱
						۱۳۲۸/۶/۳۱
						۱۳۲۷/۶/۳۱
						۱۳۲۶/۶/۳۱
						۱۳۲۵/۶/۳۱
						۱۳۲۴/۶/۳۱
						۱۳۲۳/۶/۳۱
						۱۳۲۲/۶/۳۱
						۱۳۲۱/۶/۳۱
						۱۳۲۰/۶/۳۱
						۱۳۱۹/۶/۳۱
						۱۳۱۸/۶/۳۱
						۱۳۱۷/۶/۳۱
						۱۳۱۶/۶/۳۱
						۱۳۱۵/۶/۳۱
						۱۳۱۴/۶/۳۱
						۱۳۱۳/۶/۳۱
						۱۳۱۲/۶/۳۱
						۱۳۱۱/۶/۳۱
						۱۳۱۰/۶/۳۱
						۱۳۰۹/۶/۳۱
						۱۳۰۸/۶/۳۱
						۱۳۰۷/۶/۳۱
						۱۳۰۶/۶/۳۱
						۱۳۰۵/۶/۳۱
						۱۳۰۴/۶/۳۱
						۱۳۰۳/۶/۳۱
						۱۳۰۲/۶/۳۱
						۱۳۰۱/۶/۳۱
						۱۳۰۰/۶/۳۱
						۱۲۹۹/۶/۳۱
						۱۲۹۸/۶/۳۱
						۱۲۹۷/۶/۳۱
						۱۲۹۶/۶/۳۱
						۱۲۹۵/۶/۳۱
						۱۲۹۴/۶/۳۱
						۱۲۹۳/۶/۳۱
						۱۲۹۲/۶/۳۱
						۱۲۹۱/۶/۳۱
						۱۲۹۰/۶/۳۱
						۱۲۸۹/۶/۳۱
						۱۲۸۸/۶/۳۱
						۱۲۸۷/۶/۳۱
						۱۲۸۶/۶/۳۱
						۱۲۸۵/۶/۳۱
						۱۲۸۴/۶/۳۱
						۱۲۸۳/۶/۳۱
						۱۲۸۲/۶/۳۱
						۱۲۸۱/۶/۳۱
						۱۲۸۰/۶/۳۱
						۱۲۷۹/۶/۳۱
						۱۲۷۸/۶/۳۱
						۱۲۷۷/۶/۳۱
						۱۲۷۶/۶/۳۱
						۱۲۷۵/۶/۳۱
						۱۲۷۴/۶/۳۱
						۱۲۷۳/۶/۳۱
						۱۲۷۲/۶/۳۱
						۱۲۷۱/۶/۳۱
						۱۲۷۰/۶/۳۱
						۱۲۶۹/۶/۳۱
						۱۲۶۸/۶/۳۱
						۱۲۶۷/۶/۳۱
						۱۲۶۶/۶/۳۱
						۱۲۶۵/۶/۳۱
						۱۲۶۴/۶/۳۱
						۱۲۶۳/۶/۳۱
						۱۲۶۲/۶/۳۱
						۱۲۶۱/۶/۳۱
						۱۲۶۰/۶/۳۱
						۱۲۵۹/۶/۳۱
						۱۲۵۸/۶/۳۱
						۱۲۵۷/۶/۳۱
						۱۲۵۶/۶/۳۱
						۱۲۵۵/۶/۳۱
						۱۲۵۴/۶/۳۱
						۱۲۵۳/۶/۳۱
						۱۲۵۲/۶/۳۱
						۱۲۵۱/۶/۳۱
						۱۲۵۰/۶/۳۱
						۱۲۴۹/۶/۳۱
						۱۲۴۸/۶/۳۱
						۱۲۴۷/۶/۳۱
						۱۲۴۶/۶/۳۱
						۱۲۴۵/۶/۳۱
						۱۲۴۴/۶/۳۱
						۱۲۴۳/۶/۳۱
						۱۲۴۲/۶/۳۱
						۱۲۴۱/۶/۳۱
						۱۲۴۰/۶/۳۱
						۱۲۳۹/۶/۳۱
						۱۲۳۸/۶/۳۱
						۱۲۳۷/۶/۳۱
						۱۲۳۶/۶/۳۱
						۱۲۳۵/۶/۳۱
						۱۲۳۴/۶/۳۱
						۱۲۳۳/۶/۳۱
						۱۲۳۲/۶/۳۱
						۱۲۳۱/۶/۳۱
						۱۲۳۰/۶/۳۱
						۱۲۲۹/۶/۳۱
						۱۲۲۸/۶/۳۱
						۱۲۲۷/۶/۳۱
						۱۲۲۶/۶/۳۱
						۱۲۲۵/۶/۳۱
						۱۲۲۴/۶/۳۱
						۱۲۲۳/۶/۳۱
						۱۲۲۲/۶/۳۱
						۱۲۲۱/۶/۳۱
						۱۲۲۰/۶/۳۱
						۱۲۱۹/۶/۳۱
						۱۲۱۸/۶/۳۱
						۱۲۱۷/۶/۳۱
						۱۲۱۶/۶/۳۱
						۱۲۱۵/۶/۳۱
						۱۲۱۴/۶/۳۱
						۱۲۱۳/۶/۳۱
						۱۲۱۲/۶/۳۱
						۱۲۱۱/۶/۳۱
						۱۲۱۰/۶/۳۱
						۱۲۰۹/۶/۳۱
						۱۲۰۸/۶/۳۱
						۱۲۰۷/۶/۳۱
						۱۲۰۶/۶/۳۱
						۱۲۰۵/۶/۳۱
						۱۲۰۴/۶/۳۱
						۱۲۰۳/۶/۳۱
						۱۲۰۲/۶/۳۱
						۱۲۰۱/۶/۳۱
						۱۲۰۰/۶/۳۱
						۱۱۹۹/۶/۳۱
						۱۱۹۸/۶/۳۱
						۱۱۹۷/۶/۳۱
						۱۱۹۶/۶/۳۱
						۱۱۹۵/۶/۳۱
						۱۱۹۴/۶/۳۱
						۱۱۹۳/۶/۳۱
						۱۱۹۲/۶/۳۱
						۱۱۹۱/۶/۳۱
						۱۱۹۰/۶/۳۱
						۱۱۸۹/۶/۳۱
						۱۱۸۸/۶/۳۱
						۱۱۸۷/۶/۳۱
						۱۱۸۶/۶/۳۱
						۱۱۸۵/۶/۳۱
						۱۱۸۴/۶/۳۱
						۱۱۸۳/۶/۳۱
						۱۱۸۲/۶/۳۱
						۱۱۸۱/۶/۳۱
						۱۱۸۰/۶/۳۱
						۱۱۷۹/۶/۳۱
						۱۱۷۸/۶/۳۱
						۱۱۷۷/۶/۳۱
						۱۱۷۶/۶/۳۱
						۱۱۷۵/۶/۳۱
						۱۱۷۴/۶/۳۱
						۱۱۷۳/۶/۳۱
						۱۱۷۲/۶/۳۱
						۱۱۷۱/۶/۳۱
						۱۱۷۰/۶/۳۱
						۱۱۶۹/۶/۳۱

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۱۵- سرمایه :

سرمایه شرکت در تاریخ ترازنامه ، مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال منقسم به ۳۰۰ میلیون سهم یکهزار ریالی بانام تماماً پرداخت شده می باشد ، فهرست صاحبان سهام و میزان سهام آنان به شرح زیر ارائه گردیده است .

درصد	تعداد سهام	
۳۰.۶	۹۱,۸۱۲,۴۳۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۱۴.۰	۴۲,۰۰۰,۰۰۰	بانک اقتصاد نوین
۱۱.۳	۳۴,۰۰۰,۰۰۰	شرکت تامین مسکن جوانان
۱۰.۸	۳۲,۴۱۰,۰۰۰	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۱۰.۲	۳۰,۵۱۰,۸۵۳	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نوآندیشان پویا
۶.۰	۱۸,۰۵۶,۴۵۳	موسسه مالی و اعتباری قوامین
۳.۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۲.۸	۸,۵۴۵,۹۱۵	شرکت سازه های نوین کرت
۲.۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری بوعلی
۱.۱	۳,۴۲۰,۰۰۰	شرکت توسعه و عمران فارس
۱.۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری سبحان
۰.۵	۱,۵۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان
۶.۶	۱۹,۷۴۴,۳۴۸	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۱۶- اندوخته قانونی :

۱۳۹۳/۰۶/۳۱		۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
مانده پایان سال	مانده پایان دوره	افزایش طی دوره	مانده ابتدای دوره
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۶,۱۶۸	۱۹,۱۳۳	۲,۹۶۵	۱۶,۱۶۸
۱۶,۱۶۸	۱۹,۱۳۳	۲,۹۶۵	۱۶,۱۶۸

۱-۱۶- طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۳۱ اساسنامه تا رسیدن اندوخته قانونی به ۱۰٪ سرمایه شرکت، انتقال 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 سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۱۷- درآمدهای عملیاتی :

سال مالی، منتته، به	سال مالی، منتته، به	یادداشت
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۴۲,۶۰۷	۲۷۴,۹۵۸	۱۷-۱
۲۵,۴۰۳	۲۲,۳۳۲	۱۷-۲
۱۳,۳۶۴	۲۰,۰۱۳	۱۷-۳
۴۸۱,۳۷۴	۳۱۷,۳۰۳	

درآمد حاصل از فروش سرمایه‌گذاری های بورسی
درآمد حاصل از سود سهام شرکت های بورسی
درآمد حاصل از سود سهام شرکت های غیر بورسی

۱۷-۱- درآمد حاصل از فروش سهام شرکتهای بورسی به شرح ذیل می باشد :

سال مالی، منتته، به	سال مالی، منتته، به	تعداد سهام	
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵,۹۳۵	۸,۵۲۹	۳,۲۰۰,۰۰۰	پتروشیمی تعلین
۱۱,۸۷۹	۳,۷۰۷	۳۱۳,۹۹۷	سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران
۶,۳۳۴	۱,۸۲۷	۱,۶۱۱,۴۲۸	بانک تجارت
۹,۵۹۶	۱,۳۴۶	۶۰۰,۴۷۰	بانک ملت
۲,۳۵۹	۱,۱۵۴	۳۳۸,۶۰۰	سرمایه گذاری غدیر
۵,۷۹۶	۱,۱۱۵	۷۰۰,۰۰۰	گروه بهمن
۱۱,۳۸۷	۷۰۴	۲۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری توسعه ملی
۵۸,۸۳۳	۴۸۳	۱۲۷,۴۵۱	عمران و توسعه فارس
۷,۰۰۲	۴۱۶	۲۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری اعتبار ایران
۶,۴۹۵	۱۲,۴۴۱	۱۲,۴۵۱	اوراق مشارکت اتومبیل سایپا
۷,۳۹۹	۱۷۴	۳۶,۱۰۰	کلشی سعدی
.	۷۹,۵۲۴	۲۲۶۰۳,۸۷۵	نوسازی و ساختمان تهران
.	۵۷,۲۵۰	۵,۲۶۱,۶۰۰	صندوق سرمایه گذاری اعتماد آفرین پارسیان
.	۱۷,۲۸۷	۱۷,۳۰۰	اوراق اجاره فولاد کوه جنوب کیش
.	۱۴,۶۰۲	۲,۶۸۰,۸۷۳	تراکتور سازی ایران
.	۶,۲۷۶	۹۹۷,۹۷۰	ماشین سازی اراک
.	۴,۲۴۰	۴۸۰,۵۵۰۰	بانک صادرات
.	۳,۶۰۳	۶۰۰,۰۰۰	تاید واتر
.	۳۰,۳۱۱	۱,۳۵۰,۰۰۰	لیزینگ رایان سایپا
.	۲,۵۷۸	۴۰۳,۶۰۰	مینا
.	۲,۵۶۸	۵۷۰,۵۳۵	همکاران سیستم
.	۲,۵۵۲	۱,۱۵۲,۰۰۰	تیزینگ ایران
.	۲,۴۶۱	۱,۲۰۹,۰۰۰	بانک دی
.	۲,۳۲۸	۸۰۰,۰۰۰	بانک انصار
.	۱,۸۱۸	۱۵۳,۳۳۳	گلنانش
.	۱,۶۶۴	۴۰۰,۰۰۰	گسترش سرمایه گذاری ایران خودرو
.	۱,۶۳۲	۷۰۰,۳۹۷	آهنگری تراکتور سازی ایران
.	۱,۵۲۷	۸۴۵,۴۵۸	بانک پاسارگاد
.	۱,۴۶۲	۱,۴۶۱	اوراق اجاره رایتل ۲
.	۱,۴۲۴	۱۶۱,۰۷۳	بهنوش ایران
.	۱,۳۷۱	۱,۲۰۰,۰۰۰	سایپا دبزل
.	۱,۳۶۰	۵۰۰,۰۰۰	بهمن لیزینگ
.	۱,۱۹۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری پتروشیمی
.	۱,۱۸۴	۳۷۳,۲۶۸	کارتن ایران
.	۱,۱۶۹	۶۳۸,۱۵۲	بانک سینا
.	۱,۱۱۳	۲۵۰,۰۰۰	سرمایه گذاری گروه توسعه ملی ایران
.	۹۰۱	۴۷۸,۴۲۰	پتروشیمی ایرانیان
.	۸۹۵	۴۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری صنعت و معدن
.	۸۸۶	۱۵۰,۰۰۰	رادپاتور ایران
.	۸۴۲	۶۷,۳۶۶	نفت ایراتول
.	۸۱۲	۱۰۰,۰۰۰	ایران ترانسفو
.	۷۹۹	۱۰۰,۰۰۰	پشم شیشه ایران
.	۶۷۵	۳۷۸,۸۴۳	عمران و توسعه شاهد
.	۶۵۷	۲۷۴,۰۸۸	موتور سازان تراکتور سازی ایران
.	۶۴۷	۳۶۲,۶۵۵	سرمایه گذاری توسعه صنعتی ایران
.	۵۵۶	۲۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن تهران
.	۵۳۵	۲۰۲,۰۰۰	مهر کام پارس
.	۵۱۷	۳۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری ملی ایران
.	۴۷۶	۲۰۰,۰۰۰	ریخته گری تراکتور سازی ایران
.			سایر شرکتهای
۳۰,۵۹۲	۱۸,۷۵۰	۴,۵۹۷,۰۶۵	
۴۴۲,۶۰۷	۲۷۴,۹۵۸		



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۱۷-۲- درآمد حاصل از سود سهام شرکت‌های بورسی به شرح ذیل می باشد :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹,۵۵۷	۶,۳۷۱	بانک اقتصاد نوین
۱,۸۱۳	۵,۸۰۱	سرمایه گذاری ساختمان ایران
۲,۵۷۵	۲,۴۰۰	تامین مسکن جوانان
۱۶۰	۷۹۶	سرمایه گذاری عمران و توسعه استان کرمان
۷۷۸	۵۴۶	عمران و سازندگی استان قزوین
۱۰	۲۶	سرمایه گذاری و توسعه خوزستان
۱۰,۵۱۰	۶,۳۹۲	سایر
۲۵,۴۰۳	۲۲,۳۳۲	

۱۷-۳- درآمد حاصل از سود سهام شرکت‌های غیر بورسی به شرح ذیل می باشد :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۳۶۳	۱,۶۱۳	شرکت تامین مسکن نوین
۱۱,۰۰۰	۱۸,۴۰۰	تامین سرمایه نوین
۱	۰	سایر
۱۳,۳۶۴	۲۰,۰۱۳	

۱۸- بهای تمام شده سرمایه گذاری های فروش رفته

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۴۰۱,۷۳۷	۲۳۶,۸۵۲	۱۸-۲	بهای تمام شده فروش سهام شرکت‌های بورسی

۱۸-۱- نگاهداری و شناسایی بهای تمام شده سرمایه گذاری های فروش رفته به روش میانگین موزون صورت می پذیرد .



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۲-۱۸- جدول مقایسه ای فروش و بهای تمام شده سرمایه گذاری های بورسی فروش رفته :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱

فروش	بهای تمام شده	سود (زیان) ناخالص	درصد سود ناخالص به درآمد
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
نوسازی و ساختمان تهران	۷۹,۵۲۴	۴۳,۳۴۶	۴۵
صندوق سرمایه گذاری اعتماد آفرین پارسیان	۵۷,۲۵۰	۵۵,۶۲۳	۳
تراکتور سازی ایران	۱۴,۶۰۲	۱۴,۴۳۳	۱
سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران	۳,۷۰۷	۳,۳۶۴	۹
ایرکات پارت صنعت	۲۸۵	۲۶۳	۸
بانک دی	۲,۴۶۱	۲,۳۱۴	۶
همکاران سیستم	۲,۵۶۷	۲,۴۹۹	۳
گسترش سرمایه گذاری ایران خودرو	۱,۶۶۴	۱,۵۴۲	۷
آهنگری تراکتور سازی ایران	۱,۶۳۲	۱,۵۷۴	۴
پهنوش ایران	۱,۴۲۴	۱,۳۹۹	۲
سایپا دیزل	۱,۳۷۱	۱,۲۷۸	۷
بهمن لیزینگ	۱,۲۶۰	۱,۲۵۳	۱
کارتن ایران	۱,۱۸۴	۱,۱۸۴	۰
سرمایه گذاری گروه توسعه ملی ایران	۱,۱۱۳	۱,۱۰۵	۱
پتروشیمی مبین	۵۲۳	۴۸۶	۷
نفت ایرانول	۸۴۲	۸۲۷	۲
ایران ترانسفو	۸۱۲	۶۸۷	۱۵
پشم شیشه ایران	۷۹۹	۷۶۳	۵
سرمایه گذاری پتروشیمی	۱,۱۹۰	۱,۱۳۰	۵
سرمایه گذاری توسعه ملی	۷۰۴	۶۹۱	۲
عمران و توسعه شاهد	۶۷۵	۶۴۹	۴
موتور سازان تراکتور سازی ایران	۶۵۷	۶۲۴	۵
سرمایه گذاری مسکن تهران	۵۵۶	۵۵۰	۱
مهر کام پارس	۵۳۵	۵۰۰	۷
ریخته گری تراکتور سازی ایران	۴۷۶	۴۶۳	۳
سرمایه گذاری اعتبار ایران	۴۱۶	۴۰۵	۳
کاشی سعدی	۱۷۴	۱۵۸	۹
شرکت کمباین سازی ایران	۲۹۸	۲۳۵	۲۱
سایر شرکتها	۹۶,۲۵۷	۹۷,۵۰۷	(۱)
	۲۷۴,۹۵۸	۲۳۶,۸۵۲	۱۴
		۳۸,۱۰۶	



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۱۹- هزینه های اداری و عمومی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۷۴۵	۲,۳۸۶	۱۹-۱	هزینه های پرسنلی
۲,۴۰۰	۴,۷۶۰	۱۹-۲	هزینه های اداری و تشکیلاتی
۴,۱۴۵	۷,۱۴۶		

۱۹-۱- هزینه های پرسنلی (کارکنان):

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۰۰	۸۷۲	حقوق و دستمزد و مزایا
۲۲۰	۳۰۹	مزایای بازخرید خدمت
۷۷	۲۶۵	عیدی و پاداش پرسنل
۲۲۳	۲۸۰	بیمه سهم کارفرما
۱۱۸	۱۴۴	هزینه های رفاهی
۸۸	۸۲	هزینه مسافرت و مأموریت
۴۸	۷۷	ایاب و ذهاب
۴۱	۵۳	بیمه تکمیلی پرسنل
۲۳۰	۳۰۴	سایر هزینه های پرسنلی
۱,۷۴۵	۲,۳۸۶	

۱۹-۲- هزینه های اداری:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۰۰	۱,۱۰۰	پاداش هیئت مدیره مصوب مجمع عمومی سالیانه
۴۵۰	۲,۲۱۸	حق الزحمه کارشناسی و مشاوره
۳۶۰	۴۸۰	حق الحضور در جلسات هیئت مدیره
۴۶	۱۸۰	تعمیر و نگهداری و شارژ ساختمان و سایر دارایی ها
۶۲	۴۰	استهلاک داراییهای ثابت مشهود و نامشهود
۵۷	۸۳	خدمات پشتیبان سیستم ها
۶۲	۴۸	هزینه های مجمع
۴۶۳	۶۱۱	سایر هزینه های اداری
۲,۴۰۰	۴,۷۶۰	



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۲۰- سایر اقلام عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
(۶,۵۰۰)	۰
(۶,۵۰۰)	۰

ذخیره کاهش ارزش سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت

۲۱- هزینه‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳,۶۹۲	۱۴,۰۸۸
۲۵	۵۲
۱۳,۷۱۷	۱۴,۱۴۰

سود و کارمزد تضمین شده بانکی

کارمزد تسهیلات

هزینه فوق مربوط به تسهیلات مالی دریافتی به صورت قرارداد مشارکت مدنی با نرخ ۲۸/۵٪ (موضوع یادداشت ۱۴) میباشد.

۲۲- خالص سایر هزینه‌ها و درآمدهای غیرعملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۵۷۴	۰	
۵۴	۱۳۴	
۰	۳	
۳,۶۲۸	۱۳۷	

سود حاصل از فروش دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش

درآمد حاصل از سود سپرده بانکی

سایر



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۲۳- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ - میلیون ریال		سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ - میلیون ریال		
سود (زیان) غیر عملیاتی	سود (زیان) عملیاتی	سود (زیان) غیر عملیاتی	سود (زیان) عملیاتی	
(۱۰,۰۸۹)	۶۸,۹۹۲	(۱۴,۰۰۳)	۷۳,۳۰۵	سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
				مالیات بر درآمد
(۱۰,۰۸۹)	۶۸,۹۹۲	(۱۴,۰۰۳)	۷۳,۳۰۵	سود خالص عملیات در حال تداوم
(۳۴)	۲۳۰	(۴۷)	۲۴۴	

۲۳-۱- میانگین موزون تعداد سهام عادی برای محاسبه سود هر سهم ، تعداد ۳۰۰ میلیون سهم می باشد .

۲۴- تعدیلات سنواتی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
۱۰۷	۱۰۷	پرداخت مالیات حقوق سال ۱۳۹۱
۱	۱	پرداخت مالیات عملکرد سال ۱۳۹۱
۷۸	۷۸	پرداخت مالیات نقل و انتقال عملکرد سال ۱۳۹۱
۲۷	۲۷	جریمه ماده ۱۹۷ و ۱۹۹ مالیات حقوق سال ۱۳۹۱
۳۲	۳۲	دیرکرد پرداخت مالیات نقل و انتقال عملکرد سال ۱۳۹۱
۲۴۵	۲۴۵	

۲۴-۱- شرکت طی سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ نسبت به پرداخت و تسویه بدهی مالیاتهای تکلیفی ، حقوق و عملکرد سال ۱۳۹۱ اقدام نموده است .

۲۴-۲- بمنظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات ، کلیه اقلام مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورتهای مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد .

مانده در ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	تعدیلات		ذخیره مالیات
	بس	بد	
(۱۱۱)	(۱۱۱)	۰	۰
(۱۲,۱۵۶)	(۱۳۴)	۰	(۱۲,۰۲۲)
۲۴۵	۰	۲۴۵	۰
	(۲۴۵)	۲۴۵	



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۲۵- صورت تطبیق سود عملیاتی :

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

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۸,۹۹۲	۷۳,۳۰۵	سود (زیان) عملیاتی
۶۲	۴۰	هزینه استهلاک داراییهای ثابت مشهود
۲۰,۹۱۰	۱۵,۷۵۴	(افزایش) کاهش حسابهای دریافتنی عملیاتی
۶,۵۰۰	.	کاهش (افزایش) ارزش سهام
(۱۷)	(۱۹)	(افزایش) کاهش پیش پرداختها
(۷,۱۱۸)	.	(افزایش) کاهش موجودی املاک نگهداری شده برای فروش و سود حاصل از آن
۱,۷۰۶	۴,۳۴۷	افزایش (کاهش) حسابهای پرداختنی عملیاتی
.	.	پیش دریافتها
<u>۹۱,۰۳۵</u>	<u>۹۳,۴۲۷</u>	

۲۶- مبادلات غیر نقدی :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۶۱۱	۱,۷۱۸	هزینه مالی تحقق یافته پرداخت نشده تسهیلات مالی

۲۶-۱- لازم بذکر است مبلغ ۱,۷۱۸ میلیون ریال هزینه مالی تحقق یافته پرداخت نشده سال قبل در سال جاری پرداخت شده است .



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۲۷- تعهدات و بدهی احتمالی:

در تاریخ ترازنامه بدهی‌های احتمالی به شرح ذیل می‌باشد:

۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۴/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۸۵,۰۰۰	۱۸۵,۰۰۰	۲۷-۱
۱۸۵,۰۰۰	۱۸۵,۰۰۰	

اسناد تضمینی عهده شرکت

۲۷-۱- حسابهای انتظامی عهده شرکت به شرح ذیل می‌باشند:

۱۳۹۳/۶/۳۱	۱۳۹۴/۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۲۷-۱-۱
۱۳۵,۰۰۰	۱۳۵,۰۰۰	۲۷-۱-۲
۱۸۵,۰۰۰	۱۸۵,۰۰۰	

تضمین وام شرکت از بانک کارآفرین

سایر

۲۷-۱-۱- چک پرداختی به بانک کارآفرین بابت تضمین تسهیلات دریافتی از بانک مزبور بوده است. موضوع یادداشت ۱-۱۴ صورتهای مالی.
 ۲۷-۱-۲- مبلغ مذکور مربوط به ارائه یک فقره چک تضمین بمبلغ ۶۰,۰۰۰ میلیون ریال به شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان بابت ضمانت تسهیلات بانک کارآفرین و ظهر نویسی چک شرکت تامین مسکن جوانان بمبلغ ۷۵,۰۰۰ میلیون ریال بابت تضمین تسهیلات بانک سامان شرکت مذکور می‌باشد.

۲۷-۱-۳- تعداد ۲۳,۰۰۱,۰۶۲ سهم از سهام بانک اقتصاد نوین بابت وام فوق در وثیقه بانک کارآفرین میباشد.
 ۲۷-۱-۴- تعداد ۳۳,۰۰۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران جهت تضمین تسهیلات دریافتی شرکت تامین مسکن جوانان نزد بانک سامان در وثیقه میباشد و در مقابل ۲ فقره چک تضمینی به مبالغ ۱۱۷,۶۱۲ و ۹۰,۰۰۰ میلیون ریال از شرکت مزبور اخذ گردیده است.
 ۲۷-۱-۵- از تعداد ۱,۷۷۸,۸۰۰ سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و تعداد ۳,۸۶۰,۰۰۰ سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران بابت تضمین تسهیلات دریافتی شرکت ساختمان و توسعه فن آوری نزد بانک اقتصاد نوین رفع توثیق صورت پذیرفت و در مقابل شرکت ۲۳,۲۴۰ میلیون ریال چک تضمین از شرکت مزبور را به ایشان مسترد گردانید.

۲۸- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه:

رویدادی که در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تصویب صورتهای مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام و یا افشاء در صورتهای مالی باشد وجود نداشته است.



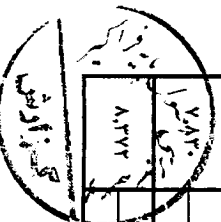
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهلانی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۴

۲۹- معاملات با اشخاص وابسته :

معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش به شرح ذیل می باشند.

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۳/۰۶/۳۱		۱۳۹۴/۰۶/۳۱		نوع وابستگی	نام شخص وابسته	نوع شرکت
مانده طلب (بدهی)	سود و زیان سود معامله	مانده طلب (بدهی)	سود و زیان ناخالص معامله			
۱۲۶		۲۰,۴۴۴	۷۹۶	بلی	انتقال مانده بدهی شرکت توسعه و عمران کرمان به حساب ساختمان	شرکت مادر
			(۴۱۶)		افزایش ودیعه واحد شماره ۲ ساختمان طلایی	
			(۴۶,۵۰۰)		انتقال طلب شرکت ساختمان ایران از یوسا به حساب شرکت	
			(۳۰,۰۰۶)		انتقال وجه به حساب شرکت تضمین مسکن نوین ایرانیان	
			۸۴۱		انتقال مانده بدهی شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان به حساب ساختمان	
			۶,۳۷۱		دریافت سود سهام بانک اقتصاد نوین توسط ساختمان ایران	
			۴۲,۲۳۲		دریافت وجه به شرکت ساختمان ایران بابت مطالبات فی مابین	
			۲۲		سایر	
۰		۰	(۶۱۲)	بلی	دریافت مطالبات	پشتیبان ایجاد ساختمان
			۴۶,۵۰۰		انتقال مانده بدهی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به حساب شرکت	
			(۲,۳۹۴)		انتقال مانده مطالبات از شرکت نوید ایرانیان به حساب شرکت	
۱۶,۵۶۵		(۲,۸۴۴)	(۶۶)	بلی	مطالبات بابت انتقال ۶ واحد آپارتمان حکیم به شرکت	تهران
۰		۰	۲,۳۹۴	بلی	انتقال طلب شرکت یوسا	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
			۲,۰۰۶		انتقال طلب از شرکت ساختمان ایران	توسعه و عمران استان کرمان
			(۷۹۶)		انتقال مانده بدهی به حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت تامین مسکن جوانان
۰		۰	۰	بلی	سایر	شرکت‌های هم گروه
			(۱۹۲)		طلب بابت فروش بنت هارس آفتاب تبریز به آقای محمد علی مهدیان	
			(۱۸۰,۰۰۰)		برداشت بخشی از مطالبات فروش بنت هارس آفتاب تبریز به آقای محمد علی مهدیان	
۸,۳۷۲		۹,۹۸۵	(۵۰)	بلی	بابت بیمه تکمیلی پرسنل	عضو مشترک هیات شرکت تامین مسکن نوین
			۵۳		برداشت بیمه تکمیلی پرسنل	
			۶۴			



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴

۳۲- سود انباشته در پایان سال

۳۲-۱ تخصیص سود انباشته در پایان سال مالی در موارد زیر موکول به تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام می باشد :

تکالیف قانونی

مبلغ

میلیون ریال

۵,۹۳۱

تقسیم حداقل ۱۰٪ سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ در صورت منافع طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت

پیشنهاد هیئت مدیره

مبلغ

میلیون ریال

۳۰,۰۰۰

هیئت مدیره پیشنهاد تقسیم سود به ازاء هر سهم ۱۰۰ ریال پیشنهاد نموده است .

۳۲-۲ سود پایه و تقلیل یافته هر سهم

بر اساس میانگین موزون تعداد سهام (۳۰۰ میلیون سهم) محاسبه گردیده است .

سود پایه هر سهم برابر با سود تقلیل یافته هر سهم میباشد .

۳۳- وضعیت ارزی :

شرکت فاقد معاملات ارزی میباشد.

