

بلاغ الشركات

القوائم المالية المجمعة

الشركة السكنى
المقر الاجتماعي : 46، نهج طارق ابن زياد
- ميتوال فيل تونس-

تنشر شركة السكنى قوائمها المالية المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2009/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 24 ماي 2010 .
هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام لمراقب الحسابات السيد محمد الفاسي.

2008/12/31	2009/12/31	إيضاحات Notes	الأصول	ACTIFS
			الأصول غير الجارية	ACTIFS NON COURANTS
			الأصول الثابتة	Actifs Immobilisés
7 348,856	7 348,856		الأصول غير المادية	Immobilisations incorporelles
(6 234,534)	(6 810,846)		الإستهلاكات	Amortissements
1 114,322	538,010			
1 114 199,919	1 119 995,143		الأصول المادية الثابتة	Immobilisations corporelles
(639 918,349)	(701 311,316)		الإستهلاكات	Amortissements
474 281,570	418 683,827		مجموع الأصول المادية	Total immobilisations corporelles
805 194,435	806 479,017		أصول التقييم بالمعادلة	Titres mis en équivalence
3 204 573,234	3 420 748,734		الأصول المالية	Titres de participations
(228 968,884)	(154 361,309)		تطرح المتخبرات	Provisions sur titres
78 753,843	90 999,116		الأصول المالية الأخرى	Autres immobilisations financières
3 859 552,628	4 163 865,558		مجموع الأصول المالية	Total immobilisations financières
4 334 948,520	4 583 087,395		مجموع الأصول غير الجارية	TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS
			الأصول الجارية	ACTIFS COURANTS
27 259 704,207	26 239 703,318		المخزونات	Stocks
(210 809,612)	(285 713,823)		المتخبرات	Provisions
27 048 894,595	25 953 989,495		الحرفاء والحسابات المتصلة بهم	Clients et comptes rattachés
1 412 540,313	1 557 197,925		أصول جارية أخرى	Autres actifs courants
2 890 285,384	1 877 720,446		توضيفات وأصول مالية أخرى	Placements et autres actifs financiers
3 136 670,653	2 194 476,029		المتخبرات	Provisions
(175 000,000)	(127 820,000)			
2 961 670,653	2 066 656,029		السيولة أو ما يعادل السيولة	Liquidités et équivalents de liquidités
207 080,854	462 474,565		مجموع الأصول الجارية	مجموع الأصول الجارية
34 520 471,799	31 918 038,460			TOTAL DES ACTIFS COURANTS
38 855 420,319	36 501 125,855			مجموع الأصول
				TOTAL DES ACTIFS

هذه الموازنة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت ببياناتها للفرنسية

2008/12/31	2009/12/31	إيضاحات Notes	CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	الأموال الذاتية والخصوم
			CAPITAUX PROPRES	الأموال الذاتية
3 006 250,000	3 006 250,000		Capital social	رأس المال الإجتماعي
11 191 488,298	12 958 704,616		Réserves consolidés	الإحتياطيات المجمعة
14 197 738,298	15 964 954,616			
2 305 022,094	3 129 747,448		Résultats consolidés	النتائج المجمعة
16 502 760,392	19 094 702,064			
			مجموع الأموال الذاتية للمجمّع قبل التخصيص	
			Total des capitaux propres avant affectation	
486 186,677	448 105,023		Part des minoritaires dans les réserves	حصص الأقلية في الإحتياطيات
34 156,722	43 108,327		Part des minoritaires dans le résultat	حصص الأقلية في النتائج
			P A S S I F S	الخصوم
			Passifs non courants	الخصوم غير الجارية
8 861 281,120	6 761 466,996	أ2.2.1	Emprunts	القروض
270 627,704	386 827,527	ب2.2.1	Provisions	المتخبرات
9 131 908,824	7 148 294,523		Total des passifs non courants	مجموع الخصوم غير الجارية
			Passifs courants	الخصوم الجارية
3 230 200,325	2 664 292,235	ج2.2.1	Fournisseurs, Entrepreneurs et comptes rattachés	المزودون والحسابات المتصلة بهم
3 651 661,455	2 132 195,839	د2.2.1	Autres passifs courants	الخصوم الجارية الأخرى
5 818 545,924	4 970 427,844		Concours bancaires et autres passifs financiers	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
12 700 407,704	9 766 915,918		Total des passifs courants	مجموع الخصوم الجارية
21 832 316,528	16 915 210,441		مجموع الخصوم	
			TOTAL DES PASSIFS	
38 855 420,319	36 501 125,855		مجموع الأموال الذاتية والخصوم	
			TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	

قائمة النتائج المجمعة لغاية 31 ديسمبر 2009 (بالدينار)

Etat de résultat consolidé au 31 Décembre 2009 (en Dinars) *

المبالغ في Montants au		إيضاحات	
2008/12/31	2009/12/31	Notes	
			إيرادات الإستغلال
			Produits d'exploitation
17 272 508,473	17 346 738,260	أ1.2	- Revenus مداخيل
162 951,487	184 319,920	ب1.2	- Produits des participations إيرادات المساهمات
23 037,000	35 361,907	ج1.2	- Autres produits d'exploitation إيرادات الإستغلال الأخرى
17 458 496,960	17 566 420,087		Total des produits d'exploitation مجموع إيرادات الإستغلال
			أعباء الإستغلال
			Charges d'exploitation
-254 779,346	1 020 000,889	أ2.2	- Variation des stocks تغيير المخزونات
2 905 303,000	2 256 095,000	ب2.2	- Achat de terrains à construire مشتريات الأراضي المعدة للبناء
218 877,070	472 865,350		- Frais sur achat de terrains à construire مصاريف مشتريات الأراضي المستهلكة
300 428,351	481 126,517	ج2.2	- Achat d'études et des prestations de services مشتريات الدراسات
8 803 996,801	7 337 462,521	د2.2	- Achat de matériels, équipements et travaux مشتريات الأشغال
683 992,690	911 356,656	هـ2.2	- Charges du personnel أعباء الأعوان
70 135,879	61 969,279	و2.2	- Dotations aux amortissements مخصصات الإستهلاكات
240 349,734	201 403,665	ز2.2	- Dotations aux provisions مخصصات المذخرات
527 920,447	586 478,093	ن2.2	- Autres charges d'exploitation أعباء الإستغلال الأخرى
13 496 224,626	13 328 757,970		Total des charges d'exploitation مجموع أعباء الإستغلال
3 962 272,334	4 237 662,117		نتيجة الإستغلال
			Résultat d'exploitation
1 330 519,495	812 677,056	3-2	- Charges financières nettes أعباء مالية صافية
155 840,466	154 358,265		- Produits des placements إيرادات التوظيف
2,100	2 478,103		- Autres pertes ordinaires خسائر عادية أخرى
83 424,059	373 627,169	4-2	- Autres gains ordinaires إيرادات عادية أخرى
2 871 015,264	3 950 492,392		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الضريبة
579 114,000	778 921,200		Impôts sur les bénéfices الأداءات على المربح
2 291 901,264	3 171 571,192		نتيجة الأنشطة العادية بعد احتساب الضريبة
			Résultat des activités ordinaires après impôts
47 277,552	1 284,582		قسط النتيجة المتأتي من المعادلة
2 339 178,816	3 172 855,774		النتيجة الصافية المجمعة
34 156,722	43 108,327		مناب الأقلية
2 305 022,094	3 129 747,448		النتيجة المجمعة
			Résultat Consolidé

هذه القائمة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت بياناتها للفرنسية

(*)

جدول التدفقات النقدية المجمعة في 31 ديسمبر 2009 (بالدينار)

Flux de Trésorerie consolidé au 31 Décembre 2009 (en Dinars) (*)

(Modèle de référence)

المبلغ إلى Montant au		إيضاحات	العنوان Désignation
2008/12/31	2009/12/31	Notes	
			التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال
19 252 112,853	17 283 533,292		FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION
-13 778 708,027	-13 267 477,809		Encaissements reçus des clients
-1 087 369,769	-806 842,488		Sommes versées aux fournisseurs et au personnel
-626 263,926	-685 905,823	1-3	Intérêts payés
			Impôts sur les bénéfices payés
3 759 771,131	2 523 307,172		Flux de trésorerie provenant de (affecté à) l'exploitation
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
			FLUX DE TRESORERIE LIE AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT
-11 810,196	-5 086,024	2-3	Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles
-96 023,713	-255 585,500	4-3	Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières
163 920,932	180 483,252	3-3	Dividendes reçus
56 087,023	-80 188,272		Flux de trésorerie provenant de (affecté à) activités d'investissement
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
			FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT
-757 351,680	-843 858,220		Dividendes et autres distributions
11 704,320	14 949,360	5-3	Dividendes reçus sur actions propres
52 284,484	83 235,879	6-3	Encaissement provenant des produits des placements
-67 036,954	-15 170,272	7-3	Décaissements provenant de l'acquisition d'actions propres
	298 433,523		Encaissements provenant de cession d'actions propres
6 765 709,000	6 660 000,000	8-3	Encaissement provenant des emprunts
-10 474 674,996	-8 992 990,000	9-3	Remboursement d'emprunts
	1 777 002,327		Encaissement provenant des placements
-90 333,308	-815 681,490		Décaissements provenant des placements
-4 559 699,134	-1 834 078,893		Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financem
-743 840,980	609 040,007		تغيير الخزينة
597 275,538	-146 565,442		Trésorerie au début de l'exercice
-146 565,442	462 474,565		Trésorerie à la clôture de l'exercice

(*) هذا الجدول محرر باللغة العربية وترجمت بياناته إلى الفرنسية

الإيضاحات الخاصة بالقوائم المالية المجمعة إلى غاية 31 ديسمبر 2009

1 - معلومات عامة:

يتكون مجمع شركة "السكنى" من أربعة شركات تعمل بالبلاد التونسية من خلال مجالات الأنشطة التالية:

- البعث العقاري (عقارية القرنفل).
- رأس مال تنمية (Sip-Sicar).
- المساهمات والإستثمار في الأوراق المالية (زياد).

الشركة الأم هي شركة "السكنى" وهي شركة خفية الإسم تنشط في مجال البعث العقاري، مقرها الإجتماعي كائن بـ46، نهج طارق ابن زياد

ميتوال فيل - تونس.

تاريخ إختتام السنة المحاسبية:

تم إختتام السنة المحاسبية لكافة الشركات في محيط المجمع بتاريخ 31 ديسمبر 2009.

محيط المجمع:

يشتمل محيط التجميع كافة الشركات التي يملك فيها المجمع بطريقة مباشرة أو غير مباشرة حقوق التصويت أو نفوذ يمنحه حق المراقبة.

الشركات المشمولة بالقوائم المالية المجمعة كلياً:

وهي التي يملك فيها المجمع بطريقة مباشرة أو غير مباشرة نسبة 40% أو أكثر من حقوق التصويت.

الشركات المشمولة بالقوائم المالية المجمعة بطريقة التقييم بالمعادلة:

وهي التي يملك فيها المجمع بطريقة مباشرة أو غير مباشرة نسبة 20% أو أكثر من حقوق التصويت.

حصر محيط المجمع:

تم حصر محيط المجمع بشركة واحدة يقع التجميع كلياً وشركتين يقع إدماجهما بطريقة المعادلة وهي كما يلي:

الشركة	عدد الأسهم	العدد الجملي لأسهم الشركة	النسبة المئوية	طريقة التجميع
شركة "زياد"	71.953	116.028	62%	كلي
عقارية "القرنفل"	40.001	180.000	22%	طريقة التقييم بالمعادلة
SIP-SICAR	60.000	300.000	20%	طريقة التقييم بالمعادلة

2- المبادئ المحاسبية وطرق التقييم :

إن الحسابات الاجتماعية للشركات المدرجة في محيط القوائم المالية لغاية 31 ديسمبر 2009 والتي تم إعدادها وفقاً لمبادئ المحاسبة للمؤسسات ومعايير المحاسبة المعمول بها في البلاد التونسية، استعملت كقاعدة لضبط القوائم المالية المجمعة. القواعد الأساسية والمنهجية التقييمية للمجمع هي كالتالي:

1.1. - القواعد الأساسية:

وقع إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية التونسية وهي بذلك تكون مطابقة لها.

2.2. الأصول الثابتة الغير مادية :

المصاريف المتعلقة بإقتناء برامج الإعلامية تثبت وتستهلك في مدة ثلاثة سنوات.

3.2. - الأصول الثابتة المادية :

كل الأصول الثابتة المادية تم تسجيلها.

كل الأصول الثابتة المادية تقم بالكلفة التاريخية بعد طرح الإستهلاكات.

الأراضي ليست قابلة للإستهلاك وتعتبر مدة إستعمالها غير محدودة.

الأرباح والخسائر المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية تحدد حسب قيمتها الحسابية وتدخّل في تحديد نتيجة السنة المحاسبية.

4.2. - سندات مساهمة:

تحتسب سندات المساهمة بثمن الشراء ويتم تقييمها آخر السنة المحاسبية مع احتساب المدخرات المتعلقة بها إن لزم الأمر وذلك بالرجوع إلى متوسط ثمنها لشهر ديسمبر بالنسبة للسندات المتداولة بالبورصة والقيمة الحسابية بالنسبة لأسهم الشركات غير المدرجة بالبورصة، مع العلم أنه في حالة ظهور فائض في قيمتها مقارنة مع ثمن الشراء لا يتم احتساب هذا الفائض.

5.2. - المخزونات:

يتم احتساب مخزونات شركات البعث العقاري التابعة للمجمع على النحو التالي:

أ) الأراضي الصالحة للبناء:

يقع احتساب هاته الأراضي بثمن الشراء مع زيادة المصاريف والأعباء المالية المتعلقة بها.

ب) الأشغال في طور الإنجاز:

يتم تقييم هاته الأشغال المتعلقة بمشاريع البعث العقاري بثمن التكلفة في تاريخ ختم الموازنة وباعتبار الأعباء المالية التي تتحملها الشركة لإنجاز

هاته المشاريع.

ج) الأشغال المنجزة:

يقع احتساب هاته المخزونات بثمن التكلفة بعد ضبطه بالرجوع إلى المحاسبة والدراسة التحليلية لكلفة المحلات.

6.2. - المَذَخَرَات:

تسجل المَذَخَرَات عندما يكون للمجمّع إلزاما حاليا منجزا عن أحداث منقضية.

يتم سنويا إعتداد مَذَخَرَات للصيانة والإصلاح من طرف شركات البعث العقاري التابعة للمجمّع. وتحدد نسب هاته المَذَخَرَات بنسبة تطبّق على رقم المعاملات حسب خصوصيات كل مشروع.

كما يتم إحتساب العطل الراجعة للعمال والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية ضمن الخصوم الجارية الأخرى.

7.2. - تدوين الإيرادات:

تحتسب رقم المعاملات بالنسبة لشركات البعث العقاري بإعتداد عقود البيع والتي تم دفع مبالغها بالكامل أو التي سيقع دفع قسط منها من طرف البنوك أو غيرها بعد الإدلاء بموافقتها لتمويل المبيعات.

تحليل أهم أرصدة والحسابات للقوائم المالية المجمعة
إلى غاية 31 ديسمبر 2009:

■ الأصول الثابتة غير المادية والمادية:

المبلغ الصافي 2008	2009			
	المبلغ الصافي	الإستهلاكات	المبلغ الخام	
1.114,322	538,010	6.810,846	7.348,856	الأصول غير المادية
474.281,570	418.683,827	701.311,316	1.119.995,143	الأصول المادية الثابتة

■ الأصول المالية:

المبلغ الصافي 2008	2009			
	المبلغ الصافي	الإستهلاكات	المبلغ الخام	
3.780.798,785	4.072.866,440	154.361,309	4.227.227,750	الأصول المالية

■ الأصول المالية الأخرى:

المبالغ		
2008	2009	
78.233,843	90.479,116	قروض للأعوان ودائع وكفالات مدفوعة
520,000	520,000	
78.753,843	90.999,116	

■ المخزونات:

المبالغ		
2008	2009	
9.466.385,443	10.655.771,147	الأراضي الصالحة للبناء الأشغال في طور الإنجاز الأشغال المنجزة
13.402.320,342	7.645.497,829	
3.490.998,422	7.938.434,342	
27.259.704,207	26.239.703,318	

■ الحرفاء والحسابات المتعلقة بهم:

المبالغ		
2008	2009	
1.095.323,306	1.132.617,336	الحرفاء حرفاء - محفظة الكمبيالات للقبض
317.217,007	424.580,589	
1.412.540,313	1.557.197,925	

■ أصول جارية أخرى :

المبالغ		
2008	2009	
2.888.688,004	1.873.827,569	أصول جارية أخرى لشركة "السكنى"
3.015,418	3.892,877	أصول جارية أخرى لشركة "زياد"
-1.418,038	0	تخصم مبالغ الكراء (زياد / السكنى)
2.890.285,384	1.877.720,446	

■ توضيقات وأصول مالية أخرى:

المبالغ		
2008	2009	
2.874.800,000	2.024.000,000	إيداعات خاصة للتصرف فيها لفائدة الغير
24.000,000	24.000,000	إيداعات لدى البنك الوطني الفلاحي-رؤوس أموال «Fonds communs+ progrès»
125.664 ,292	0	إيداعات « Fonds BNA »
112.206,631	146.476,029	إيداعات شركة "زياد" « SICAV-BNA »
3.136.670,653	2.194.476,029	

■ السيولة وما يعادل السيولة :

المبالغ		
2008	2009	
1.996,000	21.586,892	كمبيالات للقبض
21.678,425	239.844,841	صكوك للقبض
182.567,010	200.026,164	البنوك
839,419	1.016,688	خزينة
207.080,854	462.474,565	

■ القروض:

المبالغ		
2008	2009	
8.476.702,161	6.213.906,440	القروض البنكية المتوسطة المدى
384.578 ;959	547.560,556	ودائع الحرفاء
8.861.281,120	6.761.466,996	

■ المدخرات:

تبلغ جملة المدخرات بتاريخ 31 ديسمبر 2009 مبلغ ثلاثمائة وستة وثمانون ألف وثمانمائة وسبعة وعشرون دينارا وخمسمائة وسبعة وعشرون مليما (386.827,527د)

■ مزودون والمقاولون وحسابات مرتبطة بهم:

535.965,930	- مقاولون
389.068,348	- مزودون
1.667.532,428	- مقاولون - حجز بعنوان الضمان

31.358,768	- مزودون - حجز بعنوان الضمان
40.366,761	- المزودون (فاتورات لم تصل) "السكنى وزياد"
2.664.292,235	الجملة
■ الخصوم الجارية الأخرى:	
يشمل هذا العنوان العناصر التالية:	
6.940,887	- الدولة أعباء للدفع
2.660,200	- الأعوان - جريات للدفع
230.199,867	- الأعوان - أعباء للدفع
13.470,746	- الدولة والأداءات المقتطعة من المورد
13.139,529	- الأداءات على الدخل المقتطعة من المورد "السكنى وزياد"
56.875,000	- شركاء منح الحضور للدفع
538,450	- شركاء - حصص الأرباح للدفع
36.526,872	- الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي
8.076,617	- التقاعد التكميلي
6.320,755	- التأمين الجماعي
54.812,522	- الصناديق الاجتماعية - أعباء للدفع
778.921,200	- الدولة - ضريبة على الأرباح "السكنى وزياد"
4.142,323	- إيرادات مسجلة مسبقا
9.861,799	- التأمين الجماعي للتقاعد
7.500,000	- أعباء أخرى للدفع
1.327.134,500	- حروفاء تسبقات على الشراء
486,602	- دائنين آخرين
-521.202,945	- الدولة دفعوعات تموينية
99.256,836	- أداءات على القيمة المضافة للدفع
-3.465,921	- الخصم من المورد
2.132.195 ,839	الجملة

RAPPORT GENERAL**A MESSIEURS LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ESSOUKNA S.A**

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale , nous avons procédé à l'audit des états financiers consolidés de la société ESSOUKNA, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport (pages 3 à 6).

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la société ESSOUKNA, comprenant le bilan au 31 décembre 2009, ainsi que l'état de résultat et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Responsabilité de la direction dans l'établissement et la présentation des états financiers

Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux conventions et normes comptables édictées par le système comptable des entreprises. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit applicables en Tunisie (Normes Internationales d'Audit). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en oeuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion

A notre avis, les états financiers consolidés présentés aux pages 3 à 6 du présent rapport sont sincères et réguliers et donnent une image fidèle de la situation financière du groupe contrôlé par la société ESSOUKNA au 31 décembre 2009, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux conventions et normes comptables édictées par le système comptable des entreprises.

Tunis le 2010

Union des Experts Comptables

Mohamed FESSI