

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

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 المجمعّة
14 197 738,298	15 964 954,616			
2 305 022,094	3 129 747,448		Résultats consolidés	النتائج المجمعّة
16 502 760,392	19 094 702,064			
			مجموع الأموال الذاتية للمجمع قبل التخصيص	
			Total des capitaux propres avant affectation	
486 186,677	448 105,023		Part des minoritaires dans les réserves	حصة الأقلية في الإحتياطيات
34 156,722	43 108,327		Part des minoritaires dans le résultat	حصة 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 Notes		
2008/12/31	2009/12/31			
			Produits d'exploitation	إيرادات الإستغلال
17 272 508,473	17 346 738,260	أ1.2	- Revenus	مداخليل
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
			Charges d'exploitation	أعباء الإستغلال
-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 المدخرات
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		Résultat d'exploitation	نتيجة الإستغلال
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		Résultat des activités ordinaires avant impôts	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		Résultat des activités ordinaires après impôts	نتيجة الأنشطة العادية بعد احتساب الضريبة
47 277,552	1 284,582		Quote part des sociétés mises en équivalence	قسط النتيجة المتأتي من المعادلة
2 339 178,816	3 172 855,774		Résultat de l'exercice	النتيجة الصافية المجمعة
34 156,722	43 108,327		Part des minoritaires dans le résultat	مناب الأقلية
2 305 022,094	3 129 747,448		Résultat Consolidé	النتيجة المجمعة

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		إيضاحات	العنوان
Montant au			
2008/12/31	2009/12/31		
			التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال
			FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION
19 252 112,853	17 283 533,292		Encaissements reçus des clients
-13 778 708,027	-13 267 477,809		Sommes versées aux fournisseurs et au personnel
-1 087 369,769	-806 842,488		Intérêts payés
-626 263,926	-685 905,823	1-3	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	Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles
-96 023,713	-255 585,500	4-3	Décassements 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	Décassements provenant de l'acquisition 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		Décassements provenant des placements
-4 559 699,134	-1 834 078,893		Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financem
			تغيير الخزينة
-743 840,980	609 040,007		VARIATION DE TRESORERIE
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 ب-46، 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 المجمع كلياً:

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

الشركات المشمولة بالقوائم المالية المجمع 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 إدماجها 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 الإجتماعية 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 المجمع. القواعد الأساسية والمنهجية التقييمية للمجمع هي كالتالي:

1.2 - القواعد الأساسية:

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

2.2. الأصول الثابتة الغير مادية :

المصاريف المتعلقة بإقتناء برامج الإعلامية تتبنت 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 التقويت 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 إحتساب هذا الفائض.

5.2 - المخزونات:

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

أ) الأراضي الصالحة للبناء:

يقع إحتساب 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 وبإعتبار الأعباء المالية التي تتحملها الشركة لإنجاز

هاته المشاريع.

ج) الأشغال المنجزة:

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

6.2 - المذخرات:

تسجل المذخرات عندما يكون للمجمّع التزاما حاليا منجزا عن أحداث منقضية.

يتم سنويا إعتدال مَذخرات للصيانة والإصلاح من طرف شركات البعث العقاري التابعة للمجمّع. وتحدد نسب هاته المذخرات بنسبة تطبق 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 بإعتدال 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
520,000	520,000	ودائع وكفالات مدفوعة
78.753,843	90.999,116	

المخزونات:

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

الحرفاء والحسابات المتعلقة بهم:

المبالغ		
2008	2009	
1.095.323,306	1.132.617,336	الحرفاء
317.217,007	424.580,589	حرفاء - محفظة الكمبيوترات للقبض
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	خزنية
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 المقطعة من المورد
13.139,529	- الأداءات على الدخل المقطعة 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	- حرقاء تسبقات على الشراء
486,602	- دائنين آخرين
-521.202,945	- الدولة دفعات 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