

بلاغ الشركات*

القوائم المالية

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

تنشر شركة السكنى قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2008/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 20 ماي 2009 .
هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقب الحسابات السيد محمد الفاسي.

2007/12/31	2008/12/31	إيضاحات Notes	ACTIFS	الأصول
7 348,856 (5 658,222)	7 348,856 (6 234,534)		ACTIFS NON COURANTS Immobilisations incorporelles Moins amortissements	الأصول غير الجارية الأصول غير المادية يطرح الإستهلاكات
1 690,634	1 114,322	1.1.أ	Actifs Immobilisés Immobilisations corporelles Moins amortissements	الأصول الثابتة الأصول المادية الثابتة يطرح الإستهلاكات
1 102 388,139 (570 358,782)	1 114 199,919 (639 918,349)			
532 029,357	474 281,570	1.1.ب	Titres de participations Moins provisions	الأصول المالية تطرح المدخرات
3 456 764,258 (257 232,060)	3 539 990,034 (234 725,248)			
3 199 532,198	3 305 264,786	2.1.أ	Autres immobilisations financières	الأصول المالية الأخرى
71 553,945	78 753,843	2.1.ب		
3 804 806,134	3 859 414,521		Total des Actifs Immobilisés	مجموع الأصول الثابتة
3 804 806,134	3 859 414,521		مجموع الأصول غير الجارية TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	
27 004 924,861 (167 003,471)	27 259 704,207 (210 809,612)	3.1.أ	ACTIFS COURANTS Stocks Moins provisions	الأصول الجارية المخزونات تطرح المدخرات
26 837 921,390	27 048 894,595			
2 309 795,149	1 412 540,313	3.1.ب	Clients et comptes rattachés	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
3 126 138,749	2 888 688,004	3.1.ج	Autres actifs courants	أصول جارية أخرى
3 008 360,145 (125 000,000)	3 024 464,292 (175 000,000)	3.1.د	Placements et autres actifs financiers Moins provisions	توضيفات وأصول مالية أخرى تطرح المدخرات
2 883 360,145	2 849 464,292			
503 780,248	207 080,854	3.1.هـ	Liquidités et équivalents de liquidités	السيولة أو ما يعادل السيولة
35 660 995,681	34 406 668,058		مجموع الأصول الجارية TOTAL DES ACTIFS COURANTS	
39 465 801,815	38 266 082,579		مجموع الأصول TOTAL DES ACTIFS	

* Le CMF a invité la société à établir les informations sur les parties liées comme l'exige le système comptable en vigueur.

2007/12/31	2008/12/31	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
1 676 562,500	1 676 562,500		Primes d'émission	منح إصدار
3 949 126,594	5 565 466,668	1.2.1أ	Réserves	الإحتياطيات
2 637 381,287	1 737 325,353	1.2.1ب	Autres capitaux propres	الأموال الذاتية الأخرى
1 838 830,355	2 147 786,198		Résultats reportés	النتائج المؤجلة
13 108 150,736	14 133 390,719		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة الفترة المعنية Total des capitaux propres avant résultat de la période	
1 830 455,843	2 302 924,358		Résultat de la période	نتيجة الفترة المحاسبية
14 938 606,579	16 436 315,077		مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص Total des capitaux propres avant affectation	
			PASSIFS	الخصوم
			Passifs non courants	الخصوم غير الجارية
11 834 117,230	8 861 281,120	2.2.1أ	Emprunts	القروض
150 409,870	270 627,704	2.2.1ب	Provisions	المتخبرات
11 984 527,100	9 131 908,824		Total des passifs non courants	مجموع الخصوم غير الجارية
			Passifs courants	الخصوم الجارية
3 081 175,211	3 228 200,325	2.2.1ج	Fournisseurs, Entrepreneurs et comptes rattachés	المزودون والحسابات المتصلة بهم
9 461 492,925	9 115 975,083	2.2.1د	Autres passifs courants	الخصوم الجارية الأخرى
0,000	353 683,270		Concours bancaires et autres passifs financiers	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
12 542 668,136	12 697 858,678		Total des passifs courants	مجموع الخصوم الجارية
24 527 195,236	21 831 606,502		مجموع الخصوم TOTAL DES PASSIFS	
39 465 801,815	38 266 082,579		مجموع الأموال الذاتية والخصوم TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	

هته الموازنة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت بياناتها للفرنسية.

قائمة النتائج لغاية 31 ديسمبر 2008 (بالدينار)*

Etat de résultat au 31 Décembre 2008 (en Dinars)

المبالغ في Montants au		إيضاحات Notes		
2007/12/31	2008/12/31			
			Produits d'exploitation	إيرادات الإستغلال
14 468 453,807	17 272 508,473	1.أ	- Revenus	مداخيل
90 668,170	124 273,997	1.ب	- Produits des participations	إيرادات المساهمات
36 188,612	23 037,000	1.ج	- Autres produits d'exploitation	إيرادات الإستغلال الأخرى
14 595 310,589	17 419 819,470		Total des produits d'exploitation	مجموع إيرادات الإستغلال
			Charges d'exploitation	أعباء الإستغلال
-2 951 813,672	-254 779,346	2.أ	- Variation des stocks	تغيير المخزونات
2 362 969,150	2 905 303,000	2.ب	- Achat de terrains à construire	مشتريات الأراضي المعدة للبناء
103 239,388	218 877,070		- Frais sur achat de terrains à construire	مصاريف مشتريات الأراضي المستهلكة
443 598,934	300 428,351	2.ج	- Achat d'études et des prestations de services	مشتريات الدراسات
10 217 282,649	8 803 996,801	2.د	- Achat de matériels, équipements et travaux	مشتريات الأشغال
639 403,931	683 992,690	2.هـ	- Charges du personnel	أعباء الأعوان
84 529,203	70 135,879	2.و	- Dotations aux amortissements	مخصصات الإستهلاكات
409 729,422	240 349,734	2.ز	- Dotations aux provisions	مخصصات المدخرات
511 880,333	521 485,475	2.ن	- Autres charges d'exploitation	أعباء الإستغلال الأخرى
11 820 819,338	13 489 789,654		Total des charges d'exploitation	مجموع أعباء الإستغلال
2 774 491,251	3 930 029,816		Résultat d'exploitation	نتيجة الإستغلال
1 168 807,349	1 330 448,695	3-2	- Charges financières nettes	أعباء مالية صافية
319 895,101	154 871,021	4-2	- Produits des placements	إيرادات التوظيف
33,227			- Autres pertes ordinaires	خسائر عادية أخرى
359 666,467	127 336,216	5-2	- Autres gains ordinaires	إيرادات عادية أخرى
2 285 212,243	2 881 788,358		Résultat des activités ordinaires avant impôts	نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الضريبة
454 756,400	578 864,000		Impôts sur les bénéfices	الأداءات على المربح
1 830 455,843	2 302 924,358		Résultat des activités ordinaires après impôts	نتيجة الأنشطة العادية بعد طرح الضريبة/المربح
1 830 455,843	2 302 924,358		Résultat net de la période	النتيجة الصافية للفترة

(*) هذه القائمة محررة ومقدمة باللغة العربية وترجمت بياناتها للفرنسية.

جدول التدفقات النقدية في 31 ديسمبر 2008 (بالدينار)

Flux de Trésorerie au 31 Décembre 2008 (en Dinars)

(Modèle de référence)

المبلغ إلى Montant au 2007/12/31	المبلغ إلى Montant au 2008/12/31	إيضاحات Notes	العنوان Désignation
			FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION
13 572 599,929	19 252 112,853		التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال Encaissements reçus des clients المقابيض المتأتية من الحرفاء
-15 018 041,650	-13 772 333,564		Sommes versées aux fournisseurs et au personnel الدفعات لفائدة المزودين والعملية
-8 299,990	-1 087 298,969		Intérêts payés الفوائض المدفوعة
-487 215,505	-625 788,926	1-3	Impôts sur les bénéfices payés الآداءات على المرائب المدفوعة
-1 940 957,216	3 766 691,394		Flux de trésorerie provenant de (affecté à) l'exploitation التدفقات النقدية المتأتية من الإستغلال
			FLUX DE TRESORERIE LIE AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
-4 839,809	-11 810,196	2-3	Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles الدفعات عن إقتناء أصول ثابتة
-83 134,135	-96 023,713	4-3	Décassements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières الدفعات عن إقتناء أصول مالية
32 575,048			Encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières مقابيض متأتية من التفويت في أصول مالية
90 668,170	124 273,997	3-3	Dividendes reçus مقابيض متأتية من حصص أرباح
35 269,274	16 440,088		Flux de trésorerie provenant de (affecté à) activités d'investissement التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
			FLUX DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
-661 375,000	-721 500,000		Dividendes et autres distributions حصص أرباح وغيرها من أنواع التوزيع
	11 704,320	5-3	Dividendes reçus sur actions propres مقابيض متأتية من حصص أرباح الشركة
	52 284,484	6-3	Encaissement provenant des produits des placements مقابيض متأتية من إيرادات التوظيف
	-67 036,954	7-3	Décassements provenant de l'acquisition d'actions propres الدفعات عن شراء حصص في رأس مال الشركة
13 561 372,560	6 765 709,000	8-3	Encaissement provenant des emprunts مقابيض متأتية من القروض
-11 165 158,083	-10 474 674,996	9-3	Remboursement d'emprunts سداد القروض
465 200,000			Encaissement provenant des placements مقابيض متأتية من إسترجاع مبالغ موظفة
-31 724,363			Décassements provenant des placements دفعات متعلقة بمبالغ موظفة

2 168 315,114	-4 433 514,146	Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
262 627,172	-650 382,664	VARIATION DE TRESORERIE	تغيير الخزينة
241 153,076	503 780,248	Trésorerie au début de l'exercice	الخزينة في بداية السنة المحاسبية
503 780,248	-146 602,416	Trésorerie à la clôture de l'exercice	الخزينة عند ختم السنة المحاسبية

I - الإطار المرجعي للمحاسبة:

ضبطت القوائم المالية بالدينار التونسي طبقا لمعايير المحاسبة المصادق عليها بالجمهورية التونسية.

II - معايير المحاسبة :

أهم المعايير التي تم اعتمادها لضبط القوائم المالية تتلخص فيما يلي :

1.II - الأصول:

تم احتساب الأصول الثابتة لشركة السكنى بثمان الشراء وباعتبار كل الأداءات.

أما الإستهلاكات عن هاته الأصول فيتم احتسابه بصفة قارة حسب النسب المأوية المحددة بالمنشور المؤرخ في 16 جانفي 1990.

- المباني الإدارية : 5%

- معدات النقل : 20%

- تجهيزات عامة وتهيئة المباني : 10%

- تهيئات مختلفة : 10%

- تجهيزات المكاتب : 10%

- تجهيزات للإعلامية : 15%

- برامج للإعلامية : 33%

مع الملاحظة أنه طبقا للمنشور المذكور أعلاه كل الأصول الثابتة التي لا تتعدى قيمة شراءها 200 ديناراً تحتسب ضمن أعباء الاستغلال.

2.II - سندات مساهمة:

تحتسب سندات المساهمة بثمان 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 الغير مدرجة بالبورصة مع العلم أنه في حالة ظهور فائض في قيمتها مقارنة مع ثمن الشراء لا يتم احتساب هذا الفائض.

3.II - المخزونات:

يتم احتساب المخزونات على النحو التالي:

أ- الأراضي الصالحة للبناء أو للتهيئة:

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

ب- الأشغال في طور الإنجاز:

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

هاته المشاريع.

ج- الأشغال المنجزة:

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

4.II - مدخرات الإصلاح والصيانة:

يتم سنويا اعتماد مدخرات للصيانة والإصلاحات المتعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة من طرف الشركة. وتحدد النسبة المئوية من رقم المعاملات لهاته المدخرات حسب خصوصيات كل مشروع.

5.II - مدخرات لعطل الأعوان:

يتم احتساب العطل الراجعة للأعوان والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية ضمن الخصوم الجارية الأخرى وقد بلغت في موفى شهر ديسمبر 2008 مبلغ مائة وخمسة عشرة ألف وثلاثمائة وتسعة وعشرون ديناراً وسبعمائة وسبعة وعشرون مليماً (115.329,727د) بإعتبار الأعباء الإجتماعية القانونية.

6.II - المداخيل:

يحتسب رقم المعاملات بإعتماد عقود البيع الممضات من طرف المشتري وشركة "السكنى" طبقاً للترتيب الجاري بها العمل.

III - إيضاحات حول مكونات القوائم المالية :**1- إيضاحات حول الموازنة****1.1- إيضاحات حول الأصول****1.1.1-أ- الأصول الغير المادية:**

تبلغ قيمة هاته الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2008 مبلغ ألف ومائة وأربعة عشرة ديناراً وثلاثمائة واثنان وعشرون مليماً (1.114,322د) بعد طرح قيمة الإستهلاكات بمبلغ ستة آلاف ومائتان وأربعة وثلاثون ديناراً وخمسمائة وأربعة وثلاثون مليماً (6.234,534د).

1.1.1-ب- الأصول المادية الثابتة:

تبلغ قيمة هاته الأصول بتاريخ 31 ديسمبر 2008 مبلغ أربعمائة وأربعة وسبعون ألف ومائتان وواحد وثمانون ديناراً وخمسمائة وسبعون مليماً (474.281,570د) مفصلة على النحو التالي :

المبالغ الصافية	الإستهلاكات	المبالغ	
162.500,000	-	162.500,000	- الأراضي
186.999,045	163.781,192	350.780,237	- مباني إدارية وأرشيف
19.825,992	180.837,351	200.663,343	- معدات النقل
70.718,071	182.249,505	252.967,576	- تجهيزات عامة للمباني
21.539,398	54.604,193	76.143,591	- تجهيزات المكاتب
12.699,064	58.446,108	71.145,172	- تجهيزات للإعلامية
474.281,570	639.918,349	1.114.199,919	الجملة

2.1.1 - الأصول المالية:**2.1.1-أ- سندات المساهمة :**

تبلغ قيمة هاته السندات بتاريخ 31 ديسمبر 2008 مبلغ ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسة آلاف ومائتان وأربعة وستون ديناراً وسبعمائة وستة وثمانون مليماً (3.305.264,786د) بعد تخصيص مدخرات بقيمة مائتان وأربعة وثلاثون ألف وسبعمائة وخمسة وعشرون ديناراً ومائتان وثمانية وأربعون مليماً (234.725,248د) منها إثنان وعشرون ألف وستمائة وثمانية وعشرون ديناراً ومائة وأربعة وثلاثون مليماً (22.628,134د) بعنوان سنة 2008.

أما المدخرات الملغاة عن الأسهم بعنوان سنة 2008 فقد بلغت خمسة وأربعون ألف ومائة وأربعة وثلاثون ديناراً وتسعمائة وستة وأربعون مليماً (45.134,946د).

جملة المدخرات	إلغاء المدخرات السابقة لسنة 2008	المدخرات لسنة 2008	المدخرات إلى غاية 2007/12/31
234.725,248	45.134,946	22.628,134	257.232,060

2.1.1.ب- الأصول المالية الأخرى :

تتكون هاته الأصول من:

78.233,843

- قروض للأعوان متوسطة المدى

520,000

- ودائع وكفالات مدفوعة

78.753,843**الجملة****3.1.1 – الأصول الجارية:****3.1.1.أ- المخزونات:**

تتكون مخزونات الشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2008 من العناصر التالية:

9.466.385,443

- الأراضي الصالحة للبناء

13.402.320,342

- الأشغال في طور الإنجاز

4.390.998,422

- الأشغال المنجزة

27.259.704,207**الجملة**

210.809,612

- مدخرات لصيانة المشاريع

27.048.894,595**3.1.1.ب- الحرفاء والحسابات المتعلقة بهم:**

يشتمل هذا العنصر على الحسابات التالية:

1.095.323,306

- الحرفاء

317.217,007

- حرفاء – محفظة الكمبيالات للقبض

1.412.540,313**الجملة****3.1.1.ج- أصول جارية أخرى:**

تتكون هاته الأصول من العناصر التالية:

566.870,823

- مقالون - تسبيقات وأقساط مدفوعة على الطلابيات

10.508,824

- مزودون - تسبيقات وأقساط مدفوعة على الطلابيات

6.446,754

- الأداءات المقتطعة من المورد

402.834,354

- دفعات تموينية

122.882,177

- مدينون آخرون

2.971,472

- إيرادات مؤجلة

1.636.481,252

- أعباء مسجلة مسبقا

28.999,926

- قروض للأعوان قصيرة المدى

102.588,268

- مدينون آخرون في نطاق المشاريع المشتركة

4.078,534

- حسابات للتسوية

2.888.688,004**الجملة****3.1.1.د- توظيفات وخصوم مالية أخرى:**

تشتمل هاته التوظيفات على:

2.874.800,000

- إيداعات خاصة للتصرف فيها لفائدة الغير

24.000,000

- إيداعات لدى البنك الوطني الفلاحي- رؤوس أموال

125.664,292

Fonds communs *

Fond BNA *

3.024.464,292**الجملة**

- 175.000,000

- مدخرات عن مخاطر قروض Sip-Sicar

2.849.464,292

3.1.1 هـ- السيولة وما يعادل السيولة:
يتكون هذا العنوان من العناصر التالية:

172.943,227
1.996,000
21.678,425
9.623,783
839,419
207.080,854

- البنك الوطني الفلاحي
- كمبيالات للقبض
- صكوك للقبض
- بنك الإسكان
- خزينة

الجملة

مع العلم أن الحسابات البنكية تم مقارنتها شهريا ووقع جرد المبالغ المودعة بالخبزينة.

2.1 - إيضاحات حول الأموال الذاتية والخصوم:
1.2.1 - الأموال الذاتية:

1.2.1 أ- الإحتياطات:

يشتمل هذا العنوان على العناصر التالية:

300.625,000
4.790.502,014
474.339,654
5.565.466,668

- احتياطات قانونية
- احتياطات خارقة للعادة
- احتياطات للصندوق الاجتماعي

الجملة

1.2.1 ب- الأموال الذاتية الأخرى:

تبلغ جملة هذا العنوان مليون وسبعمئة وسبعة وثلاثون ألف وثلاثمئة وخمسة وعشرون دينارا وثلاثمئة وثلاثة وخمسون مليما

(1.737.325,353د) وفيمايلي جدول التدفقات عليه :

جدول التدفقات في حساب إعادة الاستثمار المعفاة من الجباية

إعادة استثمار معفاة من الجباية		تاريخ انعقاد الجلسة العامة العادية
-	+	
	47.050,000	1991/06/18
	137.170,000	1992/05/05
	103.885,980	1993/06/10
	248.799,034	1994/05/25
	260.517,000	1995/05/25
	120.000,000	1996/06/18
184.220,000	276.550,000	1997/05/22
103.885,980	407.900,000	1998/06/10
248.799,034	100.000,000	1999/06/02
260.517,000	140.000,000	2000/05/12
120.000,000	400.000,000	2001/04/20
276.550,000	641.502,500	2002/05/03
407.900,000	841.502,500	2003/04/23
100.000,000	750.000,000	2004/03/16
140.000,000	900.000,000	2005/03/24
400.000,000	350.000,000	2006/03/09
641.502,500		2007/03/30
841.502,500		2008/05/05
3.724.877,014	5.724.877,014	
2.000.000,000		الفارق
- 282.555,927		إعادة شراء أسهم ذاتية
19.881,280		مدخرات أخرى
1.737.325,353		

2.2.1 – الخصوم:**2.2.1.أ- القروض:**

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

7.629.952,000	* أصل
846.750,161	* فوائض
384.578,959	- ودائع الحرفاء بعنوان التقسيم والتسجيل ومصاريف النقابة الوقتية للمساكن
8.861.281,120	الجملة

2.2.1.ب- المدخرات:

تبلغ جملة المدخرات بتاريخ 2008/12/31 مبلغ مائتان وسبعون ألف وستمئة وسبعة وعشرون ديناراً وسبعمئة وأربعة مليماً (270.627,704د) وهي مخررة لإصلاح المشاريع المنجزة.

2.2.1.ج- مزودون وحسابات مرتبطة بهم:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

879.662,370	- مقاولون
338.166,214	- مزودون
1.847.348,624	- مقاولون – حجز بعنوان الضمان
10.851,598	- مزودون – حجز بعنوان الضمان
152.171,519	- المزودون (فاتورات لم تصل)
3.228.200,325	الجملة

2.2.1.د- الخصوم الجارية الأخرى:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

3.438,237	- الدولة أعباء للدفع
4.235,333	- الأعوان – جرايات للدفع
194.103,013	- الأعوان – أعباء للدفع
10.574,223	- الدولة والآداءات المقتطعة من المورد
14.678,133	- الآداءات على الدخل المقتطعة من المورد
56.875,000	- شركاء منح الحضور للدفع
538,450	- شركاء – حصص الأرباح للدفع
30.203,703	- الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي
5.005,608	- التقاعد التكميلي

5.574,706	- التأمين الجماعي
45.841,742	- الصناديق الاجتماعية - أعباء للدفع
8.489,251	- حسابات أخرى للدائنين
578.864,000	- الدولة - ضريبة على الأرباح
1.922,601	- إيرادات مسجلة مسبقا
5.464.899,628	- قروض بنكية قصيرة المدى (أصل وفوائض)
8.928,557	- التأمين الجماعي للتقاعد
119.028,379	- حسابات للدائنين
2.384.000,718	- حرفاء تسبيقات على الشراء
152.943,227	- حسابات للدائنين (شركات المشاريع المشتركة)
34.319,825	- دائنين آخرين
9.115.975,083	الجملة

2- إيضاحات حول قائمة النتائج

1.2- إيرادات الإستغلال:

1.2.1- أ- مداخيل:

سجلت شركة السكنى خلال السنة المحاسبية 2008 رقم معاملات بلغ سبعة عشرة مليون ومائتان واثان وسبعون ألف وخمسمائة وثمانية ديناراً وأربعمائة وثلاثة وسبعون مليماً (17.272.508,473د) وهذا المبلغ متأتي في جملته من بيع مساكن ومحلات تجارية ومكاتب ومستودعات وأراضي صالحة للبناء بالمشاريع العقارية التي تم بعثها والإنتهاء من أشغال إنجازها.

1.2.1- ب- إيرادات المساهمات:

بلغت إيرادات المساهمات في السنة المحاسبية 2008 مبلغ مائة وأربعة وعشرون ألف ومائتان وثلاثة وسبعون ديناراً وتسعمائة وسبعة وتسعون مليماً (124.273,997د).

1.2.1- ج- إيرادات الإستغلال الأخرى:

وهي تشمل المبالغ التي سجلت على حساب شركة "عقارية القرنفل" حسب الإتفاقية المبرمة معها وقد بلغت سنة 2008 ستة وثلاثة وعشرون ألف وسبعة وثلاثون ديناراً (23.037,000د).

2.2 - أعباء الإستغلال:

وهي تشتمل على العناصر التالية:

2.2.1- أ- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع:

يتكون هذا العنوان من العناصر التالية:

- 2.699.999,357	- تغيير مخزونات الأراضي الصالحة للبناء
- 4.634.220,914	- تغيير مخزونات المنتوجات في طور الصنع
7.079.440,925	- تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع
- 254.779,346	الفارق الصافي

2.2.1- ب- شراعات أراضي صالحة للبناء:

بلغت قيمة شراعات الأراضي الصالحة للبناء خلال سنة 2008 مبلغ مليونين وتسعمائة وخمسة آلاف وثلاثمائة وثلاثة ديناراً (2.905.303,000د):

1.625.833,000	- إقتناء أرض بعين زغوان (مقسم EHC-29)
291.930,000	- إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-20)
189.176,000	- إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-21)
180.336,000	- إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-22)
363.028,000	- إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-23)
255.000,000	- إقتناء أرض بالمروج الخامس (مقسم HSC-48)
2.905.303,000	الجملة

2.2.ج- مشتريات الدراسات:

بلغت قيمة الدراسات الهندسية والمعمارية ومتابعة إنجاز مشاريع البعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ ثلاثمائة ألف وأربعمائة وثمانية وعشرون ديناراً وثلاثمائة وواحد وخمسون مليماً (300.428,351د).

2.2.د- مشتريات الأشغال:

بلغت قيمة الأشغال المتعلقة بالبعث العقاري خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ ثمانية ملايين وثمانمائة وثلاثة آلاف وتسعمائة وستة وتسعون ديناراً وثمانمائة واحد مليماً (8.803.996,801د).

المبلغ	المشروع
324.980,924	EHC-14 المروج 5
1.000.839,743	HSC-14 حدائق المنزه
1.017.026,265	CUD48-50 النصر 2
3.758.634,904	HC-14 النصر 2
22.113,538	HSC3.3.3 البحيرة
679.928,680	"البستان 2 و"البستان 3" سكره
146.190,682	EHC-17 المروج 5
7.712,229	CUD-39 النصر 2
2.391,504	CUD-45 النصر 2
10.428,835	EHC-10 المنزه II
4.671,090	"العهد الجديد" أريانة
1.828.790,568	HC-3 المركز العمراني الشمالي
8.803.996,801	

2.2.هـ - أعباء الأعوان:

يشمل هذا العنوان العناصر التالية:

- رواتب وملحقات الرواتب

- أعباء اجتماعية قانونية

532.110,562

151.882,128

683.992,690

الجملة

2.2.و- مخصّصات الإستهلاك:

بلغت هاته المخصّصات خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ سبعون ألف ومائة وخمسة وثلاثون ديناراً وثمانمائة وتسعة وسبعون مليماً (70.135,879د) وهي مخصّصات إستهلكت عن الأصول الثابتة المادية.

2.2.ز- مخصّصات المدخرات:

بلغت هاته المخصّصات خلال السنة المحاسبية 2008 مبلغ مائتان وأربعون ألف وثلاثمائة وسعة وأربعون ديناراً وسبعمائة وأربعة وثلاثون مليماً (240.349,734د).

22.628,134

120.217,834

47.503,766

50.000,000

240.349,734

- مدّخرات عن السندات

- مخصّصات لتعهد المشاريع العقارية

- مخصّصات لتعهد المشاريع العقارية القديمة

- مدّخرات عن صندوق التوظيف sip-sicar

الجملة

2.2.ن- أعباء الإستغلال الأخرى:

بلغت هاته الأعباء مبلغ خمسمائة وواحد وعشرون ألف وأربعمائة وخمسة وثمانون ديناراً وأربعمائة وخمسة وسبعون مليماً (521.485,475د) بعنوان السنة المحاسبية 2008 وهي مفصلة كما يلي :

48.156,179	- مشتريات غير مخزونة من المواد واللوازم
42.524,591	- خدمات خارجية
107.479,421	- خدمات خارجية أخرى
69.300,829	- ضرائب وأداءات ودفعوات مشابهة
63.749,985	- منحة حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة
24.179,297	- نفقات بريدية وللإتصالات
77.916,255	- إشهار وعلاقات عامة
44.890,736	- تنقلات ومهمات وحفلات إستقبال
43.288,182	- نقل إداري
521.485,475	الجملة

3.2- أعباء مالية صافية:

تشمل هذه الأعباء ما يلي:

1.135.336,727	- أعباء مالية متعلقة بمشاريع عقارية في طور الإنجاز
188.580,995	- أعباء مالية متعلقة بمشاريع عقارية تامة الإنجاز
14.423,511	- أعباء مالية بنكية عادية
- 7.892,538	- إيرادات مالية (بدون احتساب إيرادات التوظيف)
1.330.448,695	الجملة

4.2- إيرادات التوظيف:

بلغت إيرادات التوظيف خلال السنة المحاسبية 2008 قيمة مائة وأربعة وخمسون ألف وثمانمائة وواحد وسبعون ديناراً وواحد وعشرون مليماً (154.871,021د) :

145.675,821	- إيرادات متأتية من صندوق التوظيف « Sip-Sicar Fonds gérés »
8.956,400	- إيرادات التوظيف من الصندوق الخاص بمساندة أسهم البنك الوطني الفلاحي
238,800	- إيرادات التوظيف من صندوق التوظيف الخاص « Fonds commun progrès »
154.871,021	الجملة

5.2 - إيرادات عادية أخرى:

تشتمل هذه الإيرادات على:

3.697,625	- إلغاء مدخرات عن المخزونات القديمة البناء
45.134,946	- إلغاء مدخرات على الأسهم المكتتبة
4.214,288	- إلغاء فاتورات
4.680,000	- بيع ملفات عروض أشغال
8.700,000	- أرباح متأتية من مسك مهمة النقابة
53.617,902	- أرباح متأتية من مسك ملفات الحرفاء واستخراج الرسوم
4.136,000	- أرباح متأتية من تراجع حرفاء عن الشراء
647,288	- أرباح متأتية من الكراءات
2.508,167	- مبالغ متأتية من التعويض من شركة التأمين
127.336,216	الجملة

3- إيضاحات حول جدول التدفقات النقدية:**1.3 - الدفوعات عن إقتناء أصول ثابتة:**

بلغت قيمة هاته الدفوعات إحدى عشرة ألف وثمانمائة وعشرة ديناراً ومائة وستة وتسعون مليماً (11.810,196د) مفصلة كما يلي:

4.893,816

- دفعوات لشراء تجهيزات المكاتب

6.916,380

- دفعوات لشراء تجهيزات للإعلامية

11.810,196**الجملة****2.3 - المقابيض المتأتية من حصص الأرباح:**

بلغت قيمة المقابيض المتأتية من حصص الأرباح خلال سنة 2008 مبلغ مائة وثلاثون ألف ومائتان وثمانية وأربعون ديناراً وثلاثمائة وسبعة وتسعون مليماً (130.248,397د) وهي متأتية من مرابيح الشركات التالية:

49.648,760

- شركة "زياد"

38.431,200

- البنك الوطني الفلاحي

30.000,000

- SOIVM-SICAF

3.876,447

- Tunis-Ré

2.317,590

- شركات أخرى

124.273,997**الجملة****3.3 - الدفعوات عن إقتناء أصول مالية:**

بلغت قيمة الدفعوات لإقتناء أصول مالية قيمة ستة وتسعون ألف وثلاثة وعشرون ديناراً وسبعمائة وثلاثة عشرة مليماً (96.023,713د) وقد رصدت لشراء:

49.737,251

- 4.700 سهم شركة Tunis-Ré بقيمة

46.286,462

- 4.714 سهم شركة SOIVM-SICAF بقيمة

96.023,713**الجملة****4.3 - مقابيض متأتية من حصص أرباح الشركة:**

بلغت قيمة هاته المقابيض قيمة إحدى عشرة ألف وسبعمائة وأربعة ديناراً وثلاثمائة وعشرون مليماً (11.704,320د) وهي متأتية من المرابيح الموزعة بعنوان سنة 2007 والراجعة لحصص الأرباح المتعلقة بأسهم شركة السكنى، إقتنتها الشركة من البورصة.

5.3 - مقابيض متأتية من القروض:

بلغت جملة المقابيض المتأتية من القروض مبلغ ستة ملايين وسبعمائة وخمسة وستون ألف وسبعمائة وتسعة ديناراً (6.765.709,000د) وهي قروض تحصلت عليها الشركة لتمويل شراء أراضي صالحة للبناء وتمويل إنجاز المشاريع خلال سنة 2008.

6.3 - سداد القروض:

قامت الشركة خلال سنة 2008 بسداد مبلغ عشرة ملايين وأربعمائة وأربعة وسبعون ألف وستمائة وأربعة وسبعون ديناراً وتسعمائة وستة وتسعون مليماً (10.474.674,996د) من القروض التي تحصلت عليها سلفاً لشراء أراضي وبناء مشاريع.

تجدر الإشارة إلى أن جدول التدفقات النقدية لهاته السنة قد وقع إعداده بطريقة الضبط المرجعي «Modèle de référence» عوضاً عن طريقة الضبط المسموح به «Modèle de autorisé» المعمول بها سابقاً.

التقرير العام لمراقب الحسابات

إلى السادة المساهمين في شركة السكنى

تنفيذاً للمهمة التي تفصلت جمعيتكم العامة العادية بتكليفنا بها، نتشرف بأن نقدم لكم تقريرنا العام حول تدقيق القوائم المالية المتعلقة بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المتعلقة بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 لشركة السكنى و المتضمنة الموازنة وقائمة النتائج و جدول التدفقات النقدية والإيضاحات حول البيانات المالية. إن هذه القوائم المالية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة و إن مسؤوليتنا إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية مستنديين على مراجعتنا لها.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية المتعارف عليها و الممارسات الوطنية المناسبة و حسب ما هو ملائم. إن هذه المعايير تتطلب بأن نقوم بتخطيط و تنفيذ المراجعة لغرض الحصول على تأكيد معقول حول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من معلومات جوهرية خاطئة. و تتضمن عملية المراجعة فحصاً للأدلة، على أساس الإختبار، التي تؤيد المبالغ و الإفصاحات في القوائم المالية. كذلك تتضمن عملية المراجعة تحديد المبادئ المحاسبية المستخدمة والتقديرات المهمة التي قامت بها الإدارة، بالإضافة إلى تقييم طريقة عرض القوائم المالية ككل. و إننا نعتقد بأن عملية مراجعتنا قد وفرت أساساً معقولاً لإبداء رأينا.

الرأي على البيانات المالية

حسب رأينا إن القوائم المالية لشركة السكنى قانونية و صادقة و تمثل بعدالة من كافة النواحي الجوهرية عن نتيجة نشاط الشركة و تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008.

المراجعة الخاصة

تطبيقا لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية قمنا بالنظر في المعلومات المقدمة عن الحسابات ضمن تقرير مجلس الإدارة و التي تعكس صورة صحيحة للبيانات المالية للشركة.

قمنا بتقييم نظام الضبط الداخلي و تناولنا في هذا الشأن تقييم الترتيب الإداري و المالي و المحاسبية المعتمدة بالشركة. تطبيقا لأحكام الفصل 3 من القانون عدد 94-117 بتاريخ 14 نوفمبر 1994 المنقح بالقانون عدد 2005-96 بتاريخ 18 أكتوبر 2005 نعلمكم أننا لم نجد أي نقاط ضعف رئيسية في نظامها المحاسبي و نظامها للمراقبة الداخلية التي يمكن أن تؤثر على رأينا في البيانات المالية للشركة.

تطبيقا لأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2001-2728 بتاريخ 20 نوفمبر 2001 لقد قمنا بالمراجعة الخاصة التي تتعلق بمسك الأسهم التي أصدرتها شركة السكنى وليس لدينا أي ملاحظة تذكر في هذا الشأن.

تونس في 18 مارس 2009
عن اتحاد الخبراء المحاسبين
محمد الفاسي

التقرير الخاص لمراقب الحسابات

إلى السادة المساهمين في شركة السكنى

طبقا لمقتضيات الفصل 200 و الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية يشرفني أن أعلمكم بأن الاتفاقية المصادق عليها من طرف مجلس الإدارة في 27 جوان 2003 مع الشركة العقارية القرنفل لا تزال جارية العمل بها لسنة 2008 و قد بلغت الخدمات الفنية قيمة 23037 ديناراً.

من ناحية أخرى إن شركتكم قد سجلت في حسابها معلوم الكراء لسنة 2008 المتعلق بشركتي زياد و القرنفل بقيمة 347 دينار و 300 دينار.

فضلا عن ذلك نعلمكم بأن الشركة تحصلت خلال سنة 2008 على قروض جديدة من البنك الوطني الفلاحي بقيمة 6.765.709 دينار كما أنها قامت في نفس الفترة بخلاص قروض بقيمة 10.474.675 دينار.

تونس في 18 مارس 2009
عن اتحاد الخبراء المحاسبين
محمد الفاسي