

الشركة العقارية التونسية السعودية

تقارير مراق بي الحسابات
عن القوائم المالية للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2014



ومساعدة محاسبة تدقيق، شركة

شركة الخبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية

سند ترك لا يوبلأ را عمارة

المركز العمراني الشمالي بتونس

الهاتف (خ.م) : 71 822.168 – الفاكس : 71 822.169

البريد الإلكتروني : E-mail : cabinet.aaa@planet.tn



فينور

شركة الخبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية

عمارة انترناسيونال سيتي سنتر – برج المكاتب

المركز العمراني الشمالي بتونس

الهاتف (خ.م) : 70 728.450 – الفاكس : 70 728.405

البريد الإلكتروني : E-mail : administration@finor.com.tn

تقارير مراقبي الحسابات عن القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الفهرس

I التقارير

- 1 - التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
- 2 - التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

II القوائم المالية

- 1 - الموازنة
- 2 - قائمة النتائج
- 3 - جدول التدفقات النقدية
- 4 - ايضاحات حول القوائم المالية

التقرير العام لمراقبي الحسابات
عن القوائم المالية للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2014

فينور

شركة خبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين
بالبلاد التونسية

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

شركة خبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين
بالبلاد التونسية

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية

التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 63.387.367 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 1.508.280 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2014، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية

(1) إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية تصور ووضع ومتابعة نظام الرقابة الداخلية لغرض إعداد وتقديم عادل لقوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ناجمة عن غش أو خطأ وكذلك تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة بموجب الظروف المتوفرة.

مسؤولية مراقب الحسابات

(2) إنّ مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير إلزامنا بقواعد أخلاقيات المهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

تتضمن عملية التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على عناصر إثبات تؤيد المبالغ والمعلومات الواردة في القوائم المالية. ويتم إختيار هذه الإجراءات على أساس تقدير مراقب الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. وعند تقييم تلك المخاطر فإنّ مراقب الحسابات يأخذ في الإعتبار الرقابة الداخلية المعمول بها بالمؤسسة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وذلك قصد تحديد إجراءات التدقيق الملائمة للظروف المتوفرة.

تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييما لمدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة من قبل الإدارة وكذلك تقييما لطريقة العرض الإجمالي للقوائم المالية.

نعتمد أنّ نتائج التدقيق توفر أساسا معقولا لصياغة الإحتراز التالي و أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسا معقولا لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

(3) يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيوعات بعنوانه.

وبالتالي، ونظرا لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.

رأينا في القوائم المالية

(4) حسب رأينا و باستثناء الإحتراز المذكور في الفقرة 3 أعلاه وانعكاسه على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2014 والمرفقة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة عادلة الوضعية المالية للشركة ونتائج عملياتها وكذلك تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية.

الفحوصات والمعلومات الخصوصية

(5) قمنا طبقا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناء على فحوصاتنا فإنّه ليس لدينا أية ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمّنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2014 مع القوائم المالية.

(6) عملا بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية و التفتيحات المدخلة عليه و بناءا على فحص اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية و بتقديم القوائم المالية، لم نلاحظ نقائص جوهرية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

(7) من جهة أخرى، و عملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية و ليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل.

تونس ، في 29 أبريل 2015

شركة تدقيق، محاسبة و مساعدة

در خالدية

فينور

مصطفى المذيب

**التقرير الخاص لمراقبي الحسابات
بعنوان السنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2014**

فينور

شركة خبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين
بالبلاد التونسية

ومساعدة محاسبة تدقيق، شركة

شركة خبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين
بالبلاد التونسية

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

حضرات السادة المساهمين،

تطبيقا لأحكام الفصل 200 وما يليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية،
نتشرف بإعلامكم من خلال هذا التقرير ، بجميع الاتفاقيات المندرجة في إطار هذه الفصول.
تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى إحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص
والمصادقة على هذه الإتفاقيات أو العمليات وتجسيما الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من
مشمولاتنا أن نبحت على وجه التحديد وبصفة معمقة على الوجود المحتمل لهذه الإتفاقيات أو
العمليات ولكن أن نقدم لكم على أساس المعلومات التي تم مدنا بها وتلك التي تحصلنا عليها
من خلال إجراءات التدقيق ، خصائصها وشروطها الأساسية دون أن نبدي رأينا حول
جدواها ومدى ملاءمتها.
ويرجع إليكم تقييم الفوائد الناجمة من إبرام هذه الإتفاقيات والقيام بهذه العمليات ، قصد
المصادقة عليها.

I - الاتفاقية المبرمة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

● صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة
انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

-تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2014، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 481.973 دينار و 633.280 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 505.979 دينار.

◆ شركة القابضة العربية للتعجير

● أبرمت شركتكم بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعجير مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2014، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

II - الحسابات الجارية

● تتضمن البيانات المالية المعروضة عليكم حسابات جارية مدينة ، بما في ذلك العمليات المذكورة أعلاه، بين شركتكم وشركات المجموعة يمكن تفصيلها كالاتي :

- شركة انترنشيونال سيتي سنتر 2.636.357 دينار

و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 144.101 دينار.

- شركة القابضة العربية للتعجير 41.078 دينار

و قد تحملت شركتكم أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 7.589 دينار.

III - أجور المسيرين

III - 1 أجر المدير العام

● صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 26 أبريل 2002 على منح المدير العام راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي و على تحمل الشركة لمصاريف سكنه و تنقله.

● صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

-الترفيه في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداء من غرة أبريل 2010،
3.000 دينار صافي من الأداءات و الأعباء الأخرى ؛
-منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة ؛

-تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة
- تونس "

● كما صادق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 20 مارس 2014 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2013 قدرها 15.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2014 ما قيمته
111.538 دينار، يمكن تفصيلها كالآتي :

-أجر خام سنوي بما قدره 65.035 دينار،

-مكافأة خام بما قدره 23.198 دينار،

-امتيازات أخرى خام بما قدره 23.305 دينار.

● كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتنائها سنة 2010، مع تحمّل جميع المصاريف المتصلة بها.

III - 2 الامتيازات الممنوحة لرئيس و أعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس إدارتك المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 55.495 دينار.

IV- الأجر والإمتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس

إدارة الشركات الفرعية

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

● صادق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة و كذلك على تحمل الشركة ، مرة واحدة في السنة ، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة - تونس " .

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2014، ما قدره 14.118 دينار.

● وافق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف و إقامة رئيس و أعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفي دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 25.913 دينار.

● وضعت شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، مع تحمّل جميع المصاريف المتّصلة.

باستثناء العمليات المذكورة أعلاه، لم يعلمنا مجلس إدارتكم بوجود عمليات خاصة أخرى خاضعة لأحكام الفصول المبينة أعلاه.

تونس ، في 29 أبريل 2015

شركة تدقيق، محاسبة ومساعدة

خالد دريرة

فينور

مصطفى المذيب

الشركة العقارية التونسية السعودية

القوائم المالية للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2014

الموازنة
قائمة النتائج
جدول التدفقات النقدية
الايضاحات حول القوائم المالية

الإيضاحات حول القوائم المالية

مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 برأس مال قدره 5.000.000 دينار مقسم إلى 50.000 سهما بقيمة 100 دينار لكل سهم .
 وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 دينار إلى 7.500.000 دينار وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 أبريل 1992 .
 قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنانير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهما .

وقررت نفس الجمعية فتح رأس مال الشركة وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس. و قد تمت عملية الإدراج في شهر فيفري 2006 بإحالة 240.000 سهم عن طريق عرض عمومي للبيع، وبإصدار 300.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 11 دينار، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 دينار، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 دينار.

كما قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 2 جوان 2006 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 5 دنانير إلى دينار واحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 9.000.000 سهم .
 هذا و قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 8 ديسمبر 2006 الترفيع في رأس مال الشركة من 9.000.000 دينار إلى 13.000.000 دينار و ذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2,5 دينار، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 دينار، وبإصدار 1.000.000 سهم جديد و قع اقتطاعها من مدخرات الشركة وإسنادها مجانا للمساهمين.

و أخيرا قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 دينار و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة وقع اكتتابها نقدا بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتبارا من غرة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

- 1 - مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج.
- 2 - تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
- 3 - إقتناء وبيع ، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الإكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو غير المبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية .
- 4 - تكوين الشركات والإكتتاب وشراء السندات وإكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الإعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة .
- 5 - إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة والآلات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه .
- 6 - وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم له.

المرجع المحاسبي

مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقيد العمليات تتلاءم كليا مع الطرق والمبادئ المنصوص عليها ضمن المعايير المحاسبية المعمول بها.

مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

ضبطت القوائم المالية باعتماد المفهوم المالي لرأس المال مع الحفاظ بقاعدة التكلفة التاريخية كقاعدة للقياس.

تتلخص الطرق والمبادئ المحاسبية الأكثر دلالة والمعتمدة لاعداد القوائم المالية كالاتي :

1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.3 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول.

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتنائها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المتحملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدء الاستعمال حسب طريقة الاستهلاك المتساوي الاقساط وعلى أساس النسب التالية :

33%	- المنظومات الإعلامية
5%	- مبان
20%	- معدات نقل
15%	- معدات اعلامية
10%	- الأثاث والمعدات الإدارية
10%	- أشغال الترتيب والتهيئة والتركيب

3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتنائها. ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتنائها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

4.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة. إلا أنه وبالنسبة لمشروع برج خفشة 3 تضم قيمة المخزون نسبة من الهامش بعنوان القسط الذي تمت فيه وعود بيع رسمية وذلك وفقاً لطريقة النسبة المئوية لتقدم الأشغال في إطار عقود البناء مثلما ورد بالفقرة 11 وما يليها من المعيار المحاسبي عدد 9 المتعلق بعقود البناء. تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات. عند نهاية السنة تحول كل الشراءات والقسط الصحيح من التكاليف المباشرة والتكاليف غير المباشرة التي تتصل بصفة معقولة بكل مشروع إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات إلى حساب " كلفة المحلات المبيعة " .

5.3 القروض

يتم احتساب أصل القروض التي يقع إسنادها من طرف البنوك ضمن الخصوم الغير الجارية. فيما تدرج الأقساط التي ستحل آجالها في أقل من سنة ضمن الخصوم الجارية. هذا و يقع دمج فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات.

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الموازنة

(محاسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
19 997	19 997		- الأصول الثابتة غير المادية
(19 997)	(19 997)		- الإستهلاكات
-	-	4	
1 175 408	1 187 604		- الأصول الثابتة المادية
(642 931)	(735 121)		- الإستهلاكات
532 477	452 483	4	
9 837 240	10 961 068		- الأصول المالية
-	(62 460)		- المنخرات
9 837 240	10 898 608	5	
10 369 717	11 351 091		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
10 369 717	11 351 091		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
35 571 060	39 927 052	6	- المخزونات
2 928 597	5 747 829	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 670 360	6 280 732	8	- أصول جارية أخرى
1 873 953	80 663	9	- السيولة وما يعادل السيولة
43 043 970	52 036 276		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
53 413 687	63 387 367		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الموازنة

(محسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			الأموال الذاتية والخصوم
			الأموال الذاتية
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 514 940	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000		- منح إصدار
5 868 728	5 967 291		- احتياطات أخرى
120 437	-		- النتائج المؤجلة
34 604 105	34 627 291		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
802 343	1 508 280		نتيجة السنة
35 406 448	36 135 571	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
1 284 207	4 578 504	11	- القروض
200 000	400 000		- مدخرات
1 484 207	4 978 504		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
2 259 998	1 796 601	12	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
5 173 693	9 567 558	13	- الخصوم الجارية الاخرى
9 089 341	10 909 133	14	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
16 523 032	22 273 292		مجموع الخصوم الجارية
18 007 239	27 251 796		مجموع الخصوم
53 413 687	63 387 367		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للمدة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

قائمة النتائج

(محسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2013	2014	التفسيرية	
			إيرادات الاستغلال
16 789 000	8 666 037	15	- المداخل
301 902	1 160 018	16	- إيرادات الاستغلال الأخرى
829 714	519 729		- تحويل أعباء
17 920 616	10 345 784		مجموع إيرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
13 503 587	6 414 668	17	- كلفة المحلات المباعة
683 670	552 217	18	- أعباء الأعوان
560 843	376 986	20	- مخصصات الإستهلاكات والمخزرات
1 221 040	501 479	19	- أعباء الاستغلال الأخرى
15 969 140	7 845 350		مجموع أعباء الاستغلال
1 951 476	2 500 434		نتيجة الاستغلال
(696 666)	(665 791)	21	- أعباء مالية صافية
128 682	144 107	22	- إيرادات التوظيفات
173 384	177 764	23	- الأرباح العادية الأخرى
(409 891)	(29 804)	24	- الخسائر العادية الأخرى
1 146 985	2 126 710		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأنداءات
(344 642)	(618 430)	8	- الأنداء على الشركات
802 343	1 508 280		النتيجة للصفحة

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

جدول التدفقات النقدية

(محسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المكررات	
2013	2014	التفسيرية	
			التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال
802 343	1 508 280		- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ:
629 021	379 786	20	. مخصصات الإستهلاكات والمخزرات
(68 178)	(283 990)	20	. استرداد على مخزرات
631	843	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
			- تغيرات:
9 873 644	(4 355 992)	25	. المخزونات
6 391 693	(2 816 432)	25	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(217 774)	(3 354 318)	25	. الأصول الجارية الأخرى
(5 614 223)	4 249 411	25	. المزدون والخصوم الجارية الأخرى
11 797 157	(4 672 412)		التدفقات النقدية للمتتية من (المخصصة لـ) الاستغلال
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار
(5 897)	(12 196)	4	. الدفعات المتتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(1 000 000)	(1 135 000)	5	. الدفعات المتتية من اقتناء أصول مالية
5 964	11 172	5	. المقايض المتتية من بيع و تسديد أصول مالية
(999 933)	(1 136 024)		التدفقات النقدية للمتتية من (المخصصة لـ) قشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
2 000 000	7 750 000	14 و 11	. المقايض المتتية من القروض
(14 944 475)	(2 718 002)	14 و 11	. الدفعات للمتتية من سداد قروض
(2 776 718)	(1 039 667)	13 و 10	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع
(15 721 193)	3 992 331		التدفقات النقدية للمتتية من (المخصصة لـ) قشطة التمويل
(4 923 969)	(1 816 105)		تغير الخزينة
4 737 859	(186 110)	14 و 9	لخزينة في بداية السنة
(186 110)	(2 002 215)	14 و 9	لخزينة في نهاية السنة

الإرصدة الوسيطة للتصرف

(مخضبة بالدينار التونسي)

2013	2014	الإرصدة	2013	2014	الإعياء	2013	2014	الإيرادات
		الهامش التجاري	13 503 587	6 414 668	كافة للمحلات لمبايعة	16 789 000	8 666 037	مبيعات السلع وغيرها من إيرادات الامتياز
3 285 413	2 251 369		1 127 607	425 567	أعياء خارجية أخرى	3 285 413	2 251 369	الهامش التجاري
						301 902	1 160 018	إيرادات الإستغلال الأخرى
						829 714	519 729	تحويل أعياء
3 289 422	3 505 549	القيمة المضافة للخام	1 127 607	425 567	المجموع	4 417 029	3 931 116	المجموع
			683 670	552 217	أعياء الاعوان			القيمة المضافة للخام
			93 433	75 912	ضرائب ونداءات	3 289 422	3 505 549	
2 512 319	2 877 420	زائد (تفصيل) الإستغلال الأخرى	777 103	628 129	المجموع	3 289 422	3 505 549	المجموع
			560 843	376 986	مخصصات الاستهلاكات والمخزلات	2 512 319	2 877 420	زائد الإستغلال للخام
			409 891	29 804	خسائر عملية أخرى	173 384	177 764	أرباح عملية أخرى
			686 666	665 791	أعياء مالية صافية	128 682	144 107	إيرادات للتوظيفات
			344 642	618 430	الأداء على الشركات			
802 343	1 508 280	نتيجة الأنشطة العادية	2 012 042	1 691 011	المجموع	2 814 385	3 199 291	المجموع
802 343	1 508 280	النتيجة الصافية للمدة						

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 452.483 د مقابل 532.477 د في 31 ديسمبر 2013.

31 ديسمبر		
2013	2014	
19 997	19 997	- الأصول الثابتة غير المادية
1 175 408	1 187 604	- الأصول الثابتة المادية
1 195 405	1 207 601	القيمة الخلم
(19 997)	(19 997)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(642 931)	(735 121)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(662 928)	(755 118)	قيمة الاستهلاكات
532 477	452 483	القيمة الصافية

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

مذكرة 5 - الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر			
2013	2014	(أ)	
9 818 799	10 918 799	(أ)	- مساهمات
18 441	42 269	(ب)	- قروض
9 837 240	10 961 068	المجموع	
-	(62 460)		- مخزرات لإتخفاض قيمة الأصول الثابتة
9 837 240	10 898 608		
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
2 340	2 340		- الشركة المدنية " الأروقة 1"
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2"
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
8 738 766	10 838 766		- شركة " انترنشيونال سيتي سنتر "
1 000 000	-		- سبيقة بعنوان المساهمة في الترفيع في رأس مال شركة " انترنشيونال سيتي سنتر "
9 818 799	10 918 799	المجموع	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالآتي :
	18 441		الرصيد في 31 ديسمبر 2013
	35 000		- إضافات
	(11 172)		- تسديدات
	42 269		الرصيد في 31 ديسمبر 2014

مذكرة 6 : المخزونات

تحال المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر			
2013	2014	(أ)	
22 945 972	31 272 137	(أ)	- تشغيل قيد الإنجاز
12 625 088	8 654 915	(ب)	- مخزون المحلات
35 571 060	39 927 052	المجموع	

(أ) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081	- تشغيل قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
2 055 338	2 109 433	- تشغيل قيد الإنجاز " للمركز العمراني الشمالي EHC "
3 293 896	3 293 896	- تشغيل قيد الإنجاز " لسراء "
7 912 410	7 912 410	- تشغيل قيد الإنجاز " نزهة "
4 332 812	4 332 812	- تشغيل قيد الإنجاز " لمياه "
5 283 435	13 555 505	- تشغيل قيد الإنجاز " لارض النصر "
22 945 972	31 272 137	المجموع

(ب) يحال مخزون المحلات كما يلي :

839 308	1	- مخزون محلات " ديار الرحب 5 "
10 310 175	7 302 559	- مخزون محلات " شاطئ القنطولي "
41 500	41 500	- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 222 168	1 222 168	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687	- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
79 250	-	- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
118 000	74 000	- مخزون محلات " نابل سنتر - سييس للتصرف - *
12 625 088	8 654 915	المجموع

* مخزونات متبقية على إثر تحويل أصول شركة سييس للتصرف.

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2014	تكلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2013	
68 081	-	-	-	-	68 081	أشغال قيد الإنجاز
2 109 433	-	-	-	54 095	2 055 338	بيتين كليب نفل
3 293 896	-	-	-	-	3 293 896	المركز للمرافق للتمالي EHC
7 912 410	-	-	-	-	7 912 410	اسراء
4 332 812	-	-	-	-	4 332 812	نزهة
13 555 505	(2 444 495)	-	5 906 008	4 810 557	5 283 435	أمراء
						للنصر
31 272 137	(2 444 495)	-	5 906 008	4 864 652	22 945 972	مجموع الأشغال قيد الإنجاز
						مخزون المحلات
1	(839 307)	-	-	-	839 308	دولر للرحاب 5
7 302 559	(3 007 616)	-	-	-	10 310 175	مطبخ التطوي
41 500	-	-	-	-	41 500	برج خفصة 1
1 222 168	-	-	-	-	1 222 168	برج خفصة 3
14 687	-	-	-	-	14 687	دولر سيدي سليمان 2
-	(79 250)	-	-	-	79 250	بنزرت مقرر 1
74 000	(44 000)	-	-	-	118 000	نفل مقرر
8 654 915	(3 970 173)	-	-	-	12 625 088	مجموع مخزون المحلات
39 927 052	(6 414 668)	-	5 906 008	4 864 652	35 571 060	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2014، ما قدره 5.747.829 د مقابل 2.928.597 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالآتي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
2 728 883	5 500 506	- حرفاء ، مستحقات عادية
293 874	293 874	(أ) - حرفاء ، مستحقات عادية (سيتم للتصرف)
134 075	211 214	- حرفاء ، أوراق مستحقة
204 430	172 100	(أ) - حرفاء ، أوراق مستحقة (سيتم للتصرف)
3 361 262	6 177 694	المجموع الخام
(432 665)	(429 865)	- مدخرات لإتخفاض قيمة حسابات الحرفاء
2 928 597	5 747 829	المجموع الصافي

(أ) مستحقات حرفاء متقنية على إثر تحويل أصول شركة سيتم للتصرف.

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
57 048	3 277 555	- شيقات المزودين
5 627	8 000	- شيقات للأعوان
70 171	49 897	- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
436 508	250 056	(أ) - الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
2 111 437	2 636 357	- الحساب الجاري مع شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
264 259	27 959	- مدينون مختلفون
6 616	15 082	- أعباء مسجلة مسبقا
-	41 078	- الحساب الجاري مع القبطية العربية للتعمير
2 951 666	6 305 984	المجموع الخام
(281 306)	(25 252)	- مدخرات
2 670 360	6 280 732	المجموع الصافي

الخزينة العمومية التونسية المعووجة

(أ) وقع لإحساب الضريبة على الشركات طبقاً للنظام الضريبي الجاري به العمل كالاتي :

1 508 280			النتيجة المحاسبية
1 249 430			<u>إعادة إجماع</u>
	618 430		- الضريبة على الشركات
	62 460		- مخصصات منخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
	200 000		- مخصصات منخرات للمخاطر والأعباء
	38 845		- مخصصات الاستهلاك، صيانة، وقود ومطعم جولان السيارة (11CV)
	286 099		- تصفية حسابات قديمة
	31 018		- مساهمة ظرفية
	7 578		- خسائر أخرى
	5 000		- مكافآت حضور
(283 990)			<u>الطرح</u>
	(283 990)		- استرداد على منخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى لم يتم طرحها سابقا
2 473 720			<u>النتيجة الجبائية للمنة المالية قبل المنخرات</u>
-			- مخصصات منخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء المتقاع معهم
2 473 720			<u>النتيجة الجبائية للمنة المالية بعد المنخرات</u>
2 473 720			<u>الربح الخاضع للضريبة</u>
618 430			<u>الضريبة على الشركات</u>
	618 430	25%	- الأداء على الشركات
(868 486)			<u>الطرح</u>
	(436 508)		- فائض الضريبة
	(431 978)		- خصم من للمورد
<u>(250 056)</u>			<u>فقدان الضريبة</u>

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

31 ديسمبر			
2013	2014		
404 300	7 588		- كميالات وشيكات للتبض
1 469 360	72 727	(أ)	- بنوك
293	348		- الخزينة
1 873 953	80 663	المجموع	

(أ) تحلل البنوك كما يلي :

31 ديسمبر			
2013	2014		
4 267	4 145		- بنك الإسكان تونس
-	68 582		- بنك الأمل
1 465 093	-		- التجاري بنك
1 469 360	72 727	المجموع	

مذكرة 10 - الأموال الذاتية

تحال الأموال الذاتية كالآتي :

31 ديسمبر			
2013	2014		
15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 514 940	1 560 000	(أ)	- احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000		- منح إصدار
39 226	40 069		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
1 802 438	1 300 158		- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
3 836 921	4 436 921		- احتياطي إعادة استثمار مغطاة
190 143	190 143	(ب)	- حصص تكميلية أخرى
120 437	-		- التفتيح الموجلة
34 604 105	34 627 291	(ج)	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
802 343	1 508 280		نتيجة السنة
35 406 448	36 135 571	(د)	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص

(أ) وقع تكوين الإحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من مجلة للشركات التجارية. حيث يجب على الشركة تخصيص نسبة 5% من الأرباح للقبلة للتوزيع لهذا الإحتياطي وذلك إلى أن يبلغ عشر رأس مال الشركة. هذا ولا يمكن توزيع هذا الإحتياطي.

(ب) يمثل رصيد هذا البند فائض قيمة التقيوت في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية بتونس.

(ج) تطبقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2014، تبلغ الأموال الذاتية في 31 ديسمبر 2014 والقبلة للتوزيع دون خصم ، ما قدره 12.990.301 موزعة كالآتي:

11.500.000	- منح إصدار
1.300.158	- إحتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
190.143	- حصص تكميلية أخرى

(د) فيما يلي جدول للعمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 31 ديسمبر 2014

(مختص بالدينار)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	النتائج الموجلة	أرباح مرصودة	حصص تكميلية أخرى	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات خاصة إلى نظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
37 411 474	1 300 000	3 103 924	430 844	1 146 641	190 143	2 318 019	1 802 438	38 595	11 500 000	1 280 870	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 12
(2 808 000)	2 808 000	(3 103 924)	(310 407)	(1 146 641)		1 518 902				234 070		التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 14 جوان 2013
631								631				قوائد على الصندوق الإجتماعي
802 343		802 343										نتيجة السنة
35 406 448	2 808 000	802 343	120 437	-	190 143	3 836 921	1 802 438	39 226	11 500 000	1 514 940	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 13
(780 000)	780 000	(802 343)	(120 437)	-		600 000	(502 280)			45 060		التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 13 جوان 2014
843								843				قوائد على الصندوق الإجتماعي
1 508 280		1 508 280										نتيجة السنة
36 135 571	780 000	1 508 280	-	-	190 143	4 436 921	1 300 158	40 069	11 500 000	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 14

جدول القروض في 31 ديسمبر 2014
(مقرب بالدينار)

غير خالص	الرصيد في 31 ديسمبر 2014			التسديدات	إحالة جملة	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد	
	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد					(2015 - 2014)	(2015 - 2014)
166 666	166 667	-	333 333	-	(333 334)	-	666 667	كل ثلاثة أشهر	(2015 - 2014)
-	333 334	-	333 334	-	333 334	-	-	جفتي و فغري	(2015)
67 105	833 297	284 243	1 184 645	(718 002)	-	-	1 902 647	شهريا	(2016 - 2013)
-	-	-	-	-	(3 741 983)	-	3 741 983	كل ثلاثة أشهر	(2013 - 2012)
500 000	2 241 983	-	2 741 983	-	2 741 983	-	-	كل ثلاثة أشهر	(2015 - 2014)
-	1 000 000	-	1 000 000	-	1 000 000	-	-	كل شهرين	(2015)
-	705 739	4 294 261	5 000 000	-	-	5 000 000	-	شهريا	(2017 - 2014)
733 771	5 281 020	4 578 504	10 583 295	(718 002)	-	5 000 000	6 311 297		

مذكرة 12 : المزدون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند " المزدون والحسابات المتصلة بهم " كالآتي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
1 130 565	659 731	مزدون امتثال
578 879	509 789	مزدون ، خصم بعنوان الضمان
550 554	627 081	مزدون ، سندات متعين دفعها
2 259 998	1 796 601	المجموع

مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
433 475	140 988	تسبيقات الحرفاء
60 369	251	الأعوان - أجور مستحقة
522 634	499 395	الدولة ، الضرائب والأداءات
48 729	37 915	ضمان إجتماعي وهيكلي إجتماعية أخرى
738 566	-	الحساب الجاري مع القايضة العربية للتعمير
474 441	400 254	الحساب الجاري للمساهمين
2 614 785	2 355 118	حخص أرباح للدفع
128 252	15 060	مختلف الدائنين
123 044	183 171	أعباء أخرى للدفع
-	5 906 008	مصاريق الأشغال المزمع إنجازها / النصر
29 398	29 398	مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
5 173 693	9 567 558	المجموع

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2014، 10.909.133 د مقابل 9.089.341 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالتالي :

31 ديسمبر			
2013	2014		
1 285 107	5 281 020	(أنظر مذكرة 11)	أجل أقل من سنة على قروض غير جارية
3 741 983	733 771	(أنظر مذكرة 11)	أجل غير خالصة على قروض غير جارية
1 500 000	1 750 000		قروض قصيرة المدى
500 000	1 000 000		الأوراق المالية
1 906	2 415		بنك الإسكان المنستير 2
1 839 959	1 049 208		مغوميد بنك
73 916	1 026 876		بنك تونس العربي الدولي
-	3 148		التجاري بنك
143 169	-		بنك الامان
1 113	1 231		الشركة التونسية للبنك
2 188	61 464		فوائد مطلوبة
9 089 341	10 909 133	المجموع	

الإيضاحات حول قفمة النتائج

مذكرة 15 : المداخل

تحال المداخل كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
-	3 473 407	- مبيعات النصر
4 215 000	3 925 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
12 564 000	1 127 000	- مبيعات ديار رحاب 5
10 000	10 000	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
-	89 830	- مبيعات بنزرت سنتر
-	40 800	- مبيعات نابل سنتر
16 789 000	8 666 037	المجموع

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحال إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
181 950	481 973	(أ) - أتعاب التصرف " انتر ناشيونال سيتي سنتر "
230	633 280	(ب) - أتعاب تسويقية
75 612	23 915	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
30 200	17 460	- أتعاب إنجاز العقود
13 910	3 390	- إيرادات أخرى
301 902	1 160 018	المجموع

(أ) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المقدمة لفائدة شركة انتر ناشيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين. وحدد هذا المبلغ بنسبة 3% من قيمة الأشغال التي قامت بها الشركة المذكورة.

(ب) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات للتسويقية المقدمة لفائدة شركة انتر ناشيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين. وحدد هذا المبلغ بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية لشركة انتر ناشيونال سيتي سنتر.

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر	
2013	2014
-	2 444 495
3 645 559	3 007 616
9 858 028	839 307
-	79 250
-	44 000
13 503 587	6 414 668

المجموع

- كلفة للمحلات المباعة " النصر "
- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطولي "
- كلفة المحلات المباعة " ديار الرحاب 5 "
- كلفة المحلات المباعة " بنزرت سنتر 1 "
- كلفة المحلات المباعة " نابل سنتر "

مذكرة 18 : أعباء الأعران

تحلل أعباء الأعران كالتالي :

31 ديسمبر	
2013	2014
608 626	480 904
65 148	63 929
9 896	7 384
683 670	552 217

المجموع

- الرواتب ومستحقات الرواتب
- أعباء إجتماعية قانونية
- أعباء إجتماعية أخرى

مذكرة 19 - أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
		الخدمات للخارجية
13 685	14 169	- كراءات وأعباء أخرى
19 916	21 287	- صيانة واصلاحات
3 654	1 842	- أقساط التأمين
1 074	2 037	- أخرى
38 329	39 335	المجموع الجزئي (1)
		الخدمات للخارجية الأخرى
168 487	151 843	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
575 200	44 235	- إظهار وشريات وعلاقات عامة
20 565	14 490	- مهمات
20 143	12 560	- هيات
137 779	57 561	- استقبال (تفقت مجلس الإدارة)
17 439	15 725	- نفقات بريدية وهاتفية
17 208	25 777	- كهرباء وماء
6 240	5 418	- خدمات بنكية وخدمات معلقة
41 217	33 623	- خدمات خارجية أخرى
1 004 278	361 232	المجموع الجزئي (2)
		ضرائب وأداءات
10 203	9 115	- الأداء على التكوين المهني
5 102	4 558	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
34 878	17 332	- معلوم الجماعات المحلية
11 296	13 219	- أداء للتسجيل والاطلع الجبلي
670	670	- معلوم جولان السيارات
31 284	-	- ضرائب وأداءات أخرى
-	31 018	- مساهمة ظرفية
93 433	75 912	المجموع الجزئي (3)
85 000	25 000	- مكافآت حضور
85 000	25 000	المجموع الجزئي (4)
1 221 040	501 479	المجموع (1)+(2)+(3)+(4)

مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات والمنخرات

تحال مخصصات الإستهلاكات والمنخرات كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
91 462	92 190	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
-	62 460	- مخصصات منخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
279 611		- مخصصات منخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
28 550	25 136	- مخصصات منخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
229 398	200 000	- مخصصات منخرات للمخاطر والأعباء
-	(2 800)	- استرداد على منخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
(68 178)	-	- استرداد على منخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
560 843	376 986	المجموع

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحال الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
536 570	623 639	- فوائد القروض
715 315	207 550	- فوائد بنكية
68 422	7 589	- أعباء على حساب جاري للشركاء X 500
4 531	3 505	- أعباء مالية أخرى
(628 172)	(176 492)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
696 666	665 791	المجموع

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحال إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر		
2013	2014	
128 682	144 101	- فوائد على حساب جاري للشركاء
-	6	- فوائد بنكية Y 300
128 682	144 107	المجموع

مذكرة 23 : الأرباح العلفية الأخرى

تحلل الأرباح العلفية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر	
2013	2014
155 290	99 509
15 447	-
-	63 986
2 647	14 289
173 384	177 764

المجموع

- تصفية حسابات قديمة Y 400
- منحة متعلقة بتغطية مصاريف مأموريات عمل
- إسترجاع مصاريف
- الأرباح الأخرى

مذكرة 24 : الخسائر العلفية الأخرى

تحلل الخسائر العلفية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر	
2013	2014
106 017	286 099
-	(281 190)
277 492	17 317
26 382	7 578
409 891	29 804

المجموع

- تصفية حسابات قديمة
- استرداد على منخرات لإتخفيض قيمة الأصول الجارية الأخرى
- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتهما
- خسائر أخرى

الإيضاحات حول جدول التنفقات التقفية

مذكرة 25 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التنفقات التقفية

31 ديسمبر		التغييرات
2013	2014	
35 571 060	39 927 052	(4 355 992)
3 361 262	6 177 694	(2 816 432)
2 951 666	6 305 984	(3 354 318)
2 259 998	1 796 601	(463 397)
5 173 693	9 567 558	4 393 865
(2 614 785)	(2 355 118)	259 667
(29 398)	(29 398)	-
2 188	61 464	59 276
4 791 696	9 041 107	4 249 411

التغيير في حساب المزمدين والخصوم الجارية الأخرى

المخزونات
الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
الأصول الجارية الأخرى

المزودون والحسابات المتصلة بهم
الخصوم الجارية الأخرى
حصص أرباح للدفع
منخرات جارية للمخاطر و الأعباء
قوائد مطلوبة

مذكرة 26 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

I -إسداء خدمات

صادق مجلس الإدارة المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

-عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

-تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2014، بلغت قيمة العمولتين ما قدره على التوالي 481.973 دينار و 633.280 دينار.

كما تم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة بلغت قيمتها 505.979 دينار.

II الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 2.636.357 دينار.

و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 144.101 دينار.

III -الأجور والامتيازات الممنوحة للمديرين العامين، رؤساء وأعضاء مجالس إدارة

صادق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على منح مديرها العام منحة شهرية صافية قدرها 1.000 دينار ومكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة و كذلك على تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة - تونس " .

بلغ الأجر الخام السنوي للمدير العام، بعنوان سنة 2014، ما قدره 14.118 دينار.

وافق مجلس إدارة شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على تحمل الشركة مصاريف و إقامة رئيس و أعضاء مجلس إدارتها خلال التنقل لتونس بالنسبة

للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها و جمعياتها العامة، كما صادق على الترفيع في المنحة المخصصة، عند كل إجتماع و مهمة عمل، لرئيس و أعضاء و سكرتير مجلس الإدارة إلى مبلغ ألفين دينار تونسي.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 25.913 دينار. وضعت شركة " انترناشيونال سيتي سنتر " على ذمة رئيس مجلس إدارتها سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2008، بمبلغ قدره 280.000 دينار.

◆ شركة القابضة العربية للتعجير

I -إسداء خدمات

أبرمت الشركة بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعجير مقابل :

-عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

-عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

-تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحدها الشركة.

-تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2014، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين كما لم يتم تحويل أي نسبة من المصاريف الغير المباشرة.

II الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعجير في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 41.078 دينار.

و قد تحملت الشركة أعباء مالية بنسبة 8% على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2014 بلغت قيمتها 7.589 دينار.

◆ الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي

● تحصلت الشركة خلال سنة 2008 على قرض بما قدره 4.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2013 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

خلال سنة 2013 و2014 ، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 666.667 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 39.478 دينار.

● تحصلت الشركة خلال سنة 2011 على قرض بما قدره 5.000.000 دينار من الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطة ونصف في السنة.

خلال سنة 2014 ، وقعت جدولة جاري هذا القرض والذي بلغ 3.741.983 دينار حيث يقع تسديده بالكامل خلال سنة 2015 و بنسبة فائض تساوي المعدل الثلاثي للنسب الشهرية للسوق النقدية زائد نقطتان ونصف في السنة.

و يبلغ جاري القرض في 31 ديسمبر 2014 ما قدره 3.741.983 دينار.

و قد بلغت قيمة الأعباء المالية بعنوان هذا القرض سنة 2014 ما قدره 244.384 دينار.

◆ أجور المسيرين

I -أجر المدير العام

● صادق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 26 أفريل 2002 على منح المدير العام راتب شهري صافي قدره 1.200 دولار أمريكي أو ما يعادله بالدينار التونسي و على تحمل الشركة لمصاريف سكنه و تنقله.

● صادق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 مارس 2010 على :

-الترفيه في الراتب الشهري للمدير العام ليصبح ابتداء من غرة أفريل 2010،

3.000 دينار صافي من الأديان و الأعباء الأخرى ؛

-منحه مكافأة أداء سنوية يحددها مجلس الإدارة ؛

- تحمل الشركة، مرة واحدة في السنة، مصاريف سفره مع أفراد عائلته " تونس - القاهرة

- تونس " .

● كما صادق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 20 مارس 2014 على منحه مكافأة صافية على نتائج السنة المالية 2013 قدرها 15.000 دينار.

بلغ مجموع الرواتب والامتيازات العينية الممنوحة للمدير العام بعنوان سنة 2014 ما قيمته 111.538 دينار، يمكن تفصيله كالآتي :

-أجر خام سنوي بما قدره 65.035 دينار،

-مكافأة خام بما قدره 23.198 دينار،

-امتيازات أخرى خام بما قدره 23.305 دينار.

● كما وضعت الشركة على ذمة المدير العام سيارة وظيفية، تم اقتناؤها سنة 2010، مع تحمّل جميع المصاريف المتصلة بها.

II - الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

وافق مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 27 ديسمبر 2013 على تحمل الشركة مصاريف وإقامة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال التنقل لتونس بالنسبة للأعضاء السعوديين أو خارجها بالنسبة للأعضاء التونسيين، وذلك في إطار متابعة نشاط الشركة أو حضور اجتماعات مجالس إدارتها وجمعياتها العامة، كما صادق على قيمة المنحة المخصصة لكل إجتماع بمبلغ 2.000 دينار تونسي لكل عضو.

بلغت مصاريف إقامة أعضاء مجلس الإدارة، بعنوان سنة 2014، ما قدره 55.495 دينار.

مذكرة 27 : التعهدات خارج الموازنة

تتمثل التعهدات خارج الموازنة في رهون عقارية مقدّمة لفائدة البنوك يمكن تفصيلها كالآتي :

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسي V	شاطئ القنطاوي
3.000.000	التجاري بنك	السعادة	الرحاب 5
9.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		

مذكرة 28 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

لا توجد وقائع هامة جدت بعد تاريخ ختم السنة المحاسبية والتي تجعل من الضروري تسوية بعض عناصر وخصوم القوائم المالية أو تقديم معلومة تكميلية.