



تقريراً مراجع الحسابات

السنة المحاسبية 2022

عضو بـ:

35، شارع اتحاد المغرب العربي، عمارة فلورنس 1، مكتب عدد A43 - سكرة 2036 اريانة

الهاتف: 698.845 (216-70) - الفاكس: 690.536 (216-71)

البريد الإلكتروني: contact@exacomaudit.com

موقع الويب: http://www.exacomaudit.com

السجل التجاري: B0338212017 - المعرف الجبائي: 1499494 JAM 000



الفهرس

الصفحات

| | |
|----|-------------------------------|
| 3 | التقرير العام |
| 7 | التقرير الخاص |
| 9 | القوائم الماليّة |
| 10 | - الموازنة |
| 12 | - قائمة النتائج |
| 13 | - جدول التدفقات النقدية |
| 14 | الإيضاحات حول القوائم المالية |

التقرير العام

التقرير العام لمراجع الحسابات

السنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2022

السيدات والسادة أعضاء مجلس إدارة الوكالة العقارية الصناعية

1. تقرير التدقيق في القوائم المالية

1. الرأي

تنفيذا لمهمة المراجعة القانونية لحسابات الوكالة التي تفضلتم بتكليفنا بها، قمنا بالتدقيق في القوائم المالية التي تضم الموازنة المختومة بتاريخ 31 ديسمبر 2022 وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية بعنوان السنة المختومة بنفس التاريخ، وكذلك الإيضاحات حول القوائم المالية، ومن ضمنها ملخص لأهم الطرق المحاسبية.

تبين هذه القوائم المالية مجموع أصول صافية بعد الاستهلاكات والمدخرات بقيمة 226 584 129 ديناراً ونتيجة محاسبية إيجابية ما بعد انعكاسات التعديلات المحاسبية بقيمة 886 630 ديناراً و تغيراً سلبياً للتدفقات النقدية بقيمة 118 362 ديناراً.

وحسب رأينا وباستثناء ما تم ذكره كأساس الرأي المتحفظ فإن القوائم المالية المصاحبة لهذا التقرير تعكس بصورة وفيه كافة الجوانب الجوهرية للوضع المالي للوكالة العقارية الصناعية بتاريخ 31 ديسمبر 2022 ونتيجة نشاطها وتدفعاتها النقدية بالنسبة للسنة المختومة بنفس التاريخ، طبقاً للنظام المحاسبي للمؤسسات.

2. أساس الرأي المتحفظ

لقد قمنا بأعمال التدقيق طبقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة في تونس. وقد بينا بإسهاب المسؤوليات التي نضطلع بها وفقاً لهذه المعايير في القسم المتعلق بمسؤوليات المدقق المرتبطة بالتدقيق في القوائم المالية ضمن هذا التقرير. ونحن مستقلون عن الوكالة العقارية الصناعية وفقاً لقواعد الأخلاق المهنية التي تنطبق على التدقيق في القوائم المالية بتونس كما أننا استجبنا لجميع المسؤوليات الأخرى المتعلقة بالأخلاق المهنية والتي نحن ملزمون بها وفقاً لهذه القواعد.

إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتكوين أساس لرأينا الذي أبديناه سالفًا. ويتضمن رأينا حول القوائم المالية للوكالة العقارية الصناعية التحفظ التالي:

تحصلت الوكالة خلال الفترة الممتدة من 2001 إلى 2020 على تمويلات في إطار تطهير وضعيتها المالية وتمويل مشاريع تهيئة المناطق الصناعية المتواجدة في مناطق التنمية الجهوية بلغ مجموعها الصافي في 31 ديسمبر 2022 ما قدره 48 447 114 دينار.

وقد تم تدوين هذه المبالغ ضمن الأموال المخصصة ذات صبغة خاصة وذلك في غياب إطار تشريعي يضبط طبيعة وتخصيص هذه المبالغ التي اعتبرتها الوكالة هيكلية للأموال المخصصة. وإلى حين تسوية هذه الوضعية من الناحية القانونية والمحاسبية فإنه لا يمكننا حاليا إقرار اعتبار هذه المبالغ كأموال ذاتية للوكالة.

3. ملاحظة ما بعد الرأي

وبدون التأثير على رأينا الذي أبديناه سالفًا نسوق إليكم ما يلي:

لم تقم الوكالة العقارية الصناعية بجرد شامل لأصولها الثابتة المادية في موفى سنة 2022 و بمقاربة نتائج الجرد المادي لهذه الأصول مع المعطيات المحاسبية المختومة في نفس التاريخ. وتجدر الإشارة إلى أن آخر عملية جرد ومقاربة للأصول الثابتة المادية أنجزت في سنة 2020 وأفضت إلى تعديلات محاسبية تم تدوينها بحسابات الوكالة سنة 2022 ضمن النتائج المؤجلة بما قدره 353 169 دينار.

4. تقرير النشاط السنوي

لقد قمنا بالفحوص الخاصة كما ينص عليها القانون والمعايير المهنية. واعتمادا على فحوصنا فإنه ليس لدينا ملاحظات حول أمانة المعلومات الواردة بتقرير نشاط الوكالة لسنة 2022 ومدى تطابقها مع ما هو مبين بالقوائم المالية النهائية لنفس السنة بعد التدقيق فيها.

إن مسؤولية إعداد تقرير التصرف تقع على عاتق إدارة الوكالة مجلس إدارتها ولا يشمل نطاق رأينا حول القوائم المالية تقرير التصرف ولا نبدي أي تأكيد أو ضمان حول هذا التقرير.

5. مسؤولية الإدارة ومجلس إدارة الوكالة المتعلقة بالقوائم المالية

إن إعداد وعرض قوائم مالية مطابقة للنظام المحاسبي للمؤسسات هو من مسؤولية إدارة الوكالة وتشمل هذه المسؤولية إرساء نظام للرقابة الداخلية الذي يعتبر ضروريا قصد إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، تقع على عاتق مجلس الإدارة والإدارة العامة مسؤولية تقييم قدرة الوكالة العقارية الصناعية على مواصلة الاستغلال والتواصل حسب الاقتضاء، مع المسائل التي تهم استمرارية الاستغلال وتطبيق المبدأ المحاسبي المتعلق باستمرارية الاستغلال، إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية الوكالة العقارية الصناعية أو وقف نشاطها أو إذا لم يتوفر لديها أي حل واقعي آخر.

وتقع على عاتق إدارة الوكالة ومجلس إدارتها مهمة الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للوكالة العقارية الصناعية.

6. مسؤولية مراجع الحسابات المتعلقة بالتدقيق في القوائم المالية

تتمثل مسؤوليتنا في الحصول على تأكيدات معقولة بأن القوائم المالية ككل خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتقديم تقرير مراجعة يتضمن رأينا. ويوافق التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، لكن دون أن يضمن أن التدقيق الذي يتم وفقا للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة في تونس، سوف يكشف دائما عن أي إخلال جوهري قد يوجد.

ويمكن أن تنتج الاخلالات عن الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة عندما يكون من المعقول توقّع أن تؤثر، فرديًا أو جماعيًا، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها مستعملو القوائم المالية بالاعتماد عليها.

ويُمكن الاطلاع على وصف أكثر تفصيلاً لمسؤوليات مراجع الحسابات المتعلقة بالتدقيق في القوائم المالية على الموقع الإلكتروني لهيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية: www.oect.org.tn والذي يشكل جزءًا من هذا التقرير.

7. تقرير حول الالتزامات القانونية والترتيبية

في إطار مهمة مراجعة الحسابات، قمنا أيضًا بإجراء عمليات المراقبة الخاصة التي نصت عليها المعايير الصادرة عن هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية والنصوص الترتيبية الجاري بها العمل في هذا المجال. ويحتوي تقريرنا حول الالتزامات القانونية والترتيبية رأينا حول فعالية نظام الرقابة الداخلية.

8. فعالية نظام الرقابة الداخلية

عملا بأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية وفي إطار إنجاز مهمّة مراجعة حسابات الوكالة، قمنا بتقييم نظام الرقابة الداخلية. وفي هذا الصدد، ندكر أن مسؤولية التصميم والحرص على حسن سير نظام الرقابة الداخلية وكذلك المتابعة الدورية لفعاليتها وكفاءته تقع على عاتق إدارة الوكالة ومجلس إدارتها.

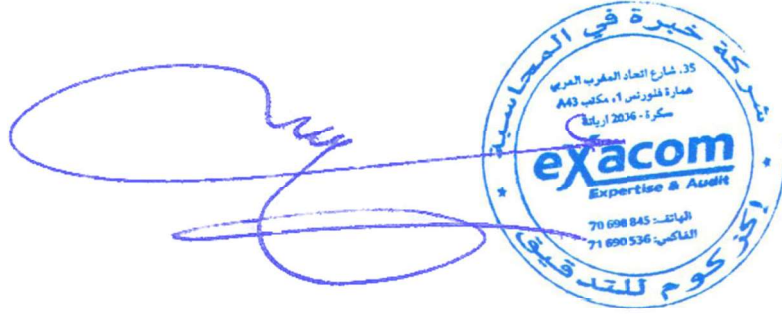
وبناءً على مراجعتنا، تمّ الوقوف على بعض من النقائص تخصّ نظام الرقابة الداخلية قمنا بتبويبها حسب المحاور والوظائف بالوكالة وتصنيفها حسب الأهمية، وأعدنا تقريراً في الغرض تمّ مده إلى إدارة الوكالة والذي نعتبره جزءاً من هذا التقرير.

تونس، 08 ديسمبر 2023

عن شركة الخبرة والتدقيق "إكزكوم للتدقيق"

عضو بالشبكة العالمية "ليدنغ أدج أليانس"

عبد الرزاق الصويحي



التقرير الخاص

التقرير الخاص لمراجع الحسابات

السنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2022

السيدات والسادة أعضاء مجلس إدارة الوكالة العقارية الصناعية

عمل بأحكام الفصل التاسع من الأمر عدد 87-529 المؤرخ في غرة أبريل 1987 والمتعلق بضبط شروط و طرق مراجعة حسابات المؤسسات العمومية ذات الصبغة الصناعية و التجارية و الشركات التي تملك الدولة كامل رأس مالها يشرفنا اعلامكم أن مجلس إدارة الوكالة لم يشعرنا بأية عملية من العمليات المنصوص عليها بهذا الفصل.

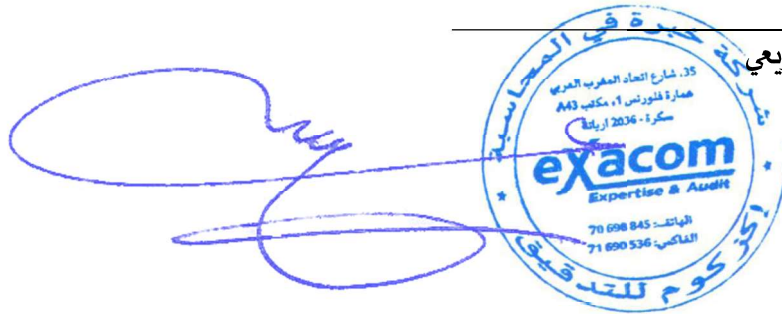
ومن جهتنا وخلال القيام بمهامنا لم يتضح لنا وجود أي عملية بين أحد أعضاء مجلس الإدارة والوكالة يمكن اعتبارها اتفاقية تدخل تحت أحكام الفصل المذكور.

تونس، 08 ديسمبر 2023

عن شركة الخبرة والتدقيق «إكزكوم للتدقيق»

عضو بالشبكة العالمية "ليدنغ أدج أليانس"

عبد الرزاق الصويعي



القوائم الماليّة

الموازنة
(بالدينار التونسي)

| سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر 2021 | 2022 | إيضاحات | الأصول |
|---|--------------------|---------|--------------------------------|
| | | | <u>الأصول غير الجارية</u> |
| | | | <u>الأصول الثابتة</u> |
| 338 956 | 338 956 | 1.1.4 | الأصول الغير مادية |
| (329 580) | (331 335) | | (-) الاستهلاكات |
| 9 376 | 7 621 | | مجموع الأصول غير المادية |
| 8 409 753 | 8 820 496 | 2.1.4 | الأصول الثابتة المادية |
| (6 611 756) | (6 147 055) | | (-) الاستهلاكات |
| 1 797 997 | 2 673 441 | | مجموع الأصول المادية |
| 13 715 197 | 13 720 645 | 3.1.4 | الأصول المالية |
| (18 322) | (16 496) | | (-) المدخرات |
| 13 696 875 | 13 704 149 | | مجموع الأصول المالية |
| 15 504 249 | 16 385 211 | | مجموع الأصول الثابتة |
| - | - | | أصول غير جارية أخرى |
| 15 504 249 | 16 385 211 | | مجموع الأصول غير الجارية |
| | | | <u>الأصول الجارية</u> |
| 108 059 642 | 116 596 753 | 4.1.4 | المخزونات |
| (12 599 695) | (11 016 976) | | (-) المدخرات |
| 95 459 947 | 105 579 777 | | |
| 5 491 348 | 5 493 558 | 5.1.4 | الحرفاء و الحسابات المتصلة بهم |
| (1 347 596) | (1 494 266) | | (-) المدخرات |
| 4 143 752 | 3 999 292 | | |
| 67 022 722 | 76 772 604 | 6.1.4 | أصول جارية أخرى |
| (2 147 413) | (2 147 413) | | (-) المدخرات |
| 64 875 308 | 74 625 191 | | |
| 273 061 | 267 909 | 7.1.4 | أصول مالية أخرى |
| 23 000 000 | 21 000 000 | 8.1.4 | توظيفات بنكية |
| 19 063 975 | 4 726 749 | 9.1.4 | السيولة |
| 42 063 975 | 25 726 749 | | السيولة و ما يعادل السيولة |
| 206 816 044 | 210 198 917 | | مجموع الأصول الجارية |
| 222 320 293 | 226 584 129 | | مجموع الأصول |

الموازنة
(بالدينار التونسي)

| سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر | | إيضاحات | الاموال الذاتية والخصوم |
|---------------------------------|--------------------|---------------|--|
| 2021 | 2022 | | |
| | | | <u>الأموال الذاتية</u> |
| 30 795 712 | 30 795 712 | | الأموال المخصصة |
| 48 447 114 | 48 447 114 | | الأموال المخصصة ذات صبغة خاصة |
| 1 791 322 | 1 720 741 | | الإحتياطيات |
| 600 688 | 5 015 121 | | الأموال المخصصة الأخرى |
| 10 201 894 | 5 269 518 | | نتائج مؤجلة |
| 91 836 730 | 91 248 207 | 10.1.4 | مجموع الأموال الذاتية قبل إحتساب نتيجة السنة المحاسبية |
| (2 285 544) | 533 461 | | نتيجة السنة المحاسبية |
| 89 551 186 | 91 781 668 | | مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص |
| | | | <u>الخصوم</u> |
| | | | <u>الخصوم غير الجارية</u> |
| 13 880 456 | 13 337 478 | 11.1.4 | القروض |
| 72 523 188 | 72 848 986 | 12.1.4 | مدخرات غير جارية |
| 86 403 644 | 86 186 464 | | مجموع الخصوم غير الجارية |
| | | | <u>الخصوم الجارية</u> |
| 9 251 372 | 14 479 754 | 13.1.4 | المزودون و الحسابات المتصلة بهم |
| - | - | | مدخرات جارية |
| 31 798 634 | 33 593 765 | 14.1.4 | الخصوم الجارية الأخرى |
| 5 315 458 | 542 478 | 15.1.4 | المساعدات البنكية و غيرها من الخصوم المالية |
| 46 365 463 | 48 615 997 | | مجموع الخصوم الجارية |
| 132 769 107 | 134 802 461 | | مجموع الخصوم |
| 222 320 293 | 226 584 129 | | مجموع الأموال الذاتية والخصوم |

قائمة النتائج
(بالدينار التونسي)

(ضبط مرخص به)

| سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر | | إيضاحات | البيانات |
|---------------------------------|---------------------|---------|--|
| 2021 | 2022 | | |
| إيرادات الإستغلال | | | |
| 12 592 488 | 9 910 787 | 1.2.4 | مداخيل |
| 609 448 | 826 956 | 2.2.4 | مداخيل إضافية أخرى |
| 13 201 936 | 10 737 743 | | مجموع إيرادات الإستغلال |
| أعباء الإستغلال | | | |
| 3 895 299 | 8 537 111 | 3.2.4 | تغير مخزونات |
| (8 634 597) | (10 814 882) | 4.2.4 | مشتريات التموينات المستهلكة |
| (7 328 686) | (7 249 970) | 5.2.4 | أعباء الأعوان |
| (361 311) | 815 658 | 6.2.4 | مخصصات الإستهلاكات و المدخرات |
| (3 119 689) | (3 132 760) | 7.2.4 | أعباء الإستغلال الأخرى |
| (15 548 983) | (11 844 843) | | مجموع أعباء الإستغلال |
| (2 347 047) | (1 107 100) | | نتيجة الإستغلال |
| إيرادات وأعباء مالية | | | |
| (2 005 392) | 251 140 | 8.2.4 | أعباء مالية صافية |
| 2 110 094 | 1 825 382 | 9.2.4 | إيرادات التوظيفات |
| 349 759 | 20 353 | | الأرباح العادية الأخرى |
| - | (436 492) | | الخسائر العادية الأخرى |
| (1 892 587) | 553 283 | | نتيجة الأنشطة العادية قبل إحتساب الأداء |
| (392 757) | (19 822) | 10.2.4 | ضرائب على المربح |
| (392 757) | (19 822) | | مجموع ضرائب على المربح |
| (2 285 344) | 533 461 | | نتيجة الأنشطة العادية بعد إحتساب الأداء |
| (200) | - | | العناصر الطارئة |
| (200) | - | | مجموع العناصر الطارئة |
| (2 285 544) | 533 461 | | النتيجة الصافية للسنة المحاسبية |
| - | 353 169 | | إنعكاسات التعديلات المحاسبية |
| (2 285 544) | 886 630 | | النتيجة بعد التعديلات المحاسبية |

جدول التدفقات النقدية
(بالدينار التونسي)

(ضبط مرجعي)

| سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر | | إيضاحات | البيانات |
|--|---------------------|---------|--|
| 2021 | 2022 | | |
| التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال | | | |
| 9 814 451 | 7 005 889 | 1.3.4 | مقايض من الحرفاء |
| (13 156 797) | (19 488 698) | 2.3.4 | المبالغ المسددة للمزودين و ديون أخرى |
| (5 221 572) | (5 006 756) | 3.3.4 | المبالغ المسددة للأعوان |
| (359 433) | (168 814) | 4.3.4 | الفوائد المدفوعة |
| (362 481) | (351 630) | 5.3.4 | الأداءات و الضرائب المدفوعة |
| 3 218 743 | 2 417 285 | 6.3.4 | الفوائد المقبوضة |
| 7 244 | 89 293 | 7.3.4 | مقايض طارئة |
| (6 059 845) | (15 503 430) | | مجموع |
| التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار | | | |
| (2 507) | - | 8.3.4 | دفعات لإقتناء أصول ثابتة مادية و غير مادية |
| 562 397 | 20 297 | 9.3.4 | مقايض تفويت في أصول مادية و غير مادية |
| (377 037) | (280 942) | 10.3.4 | الدفعات المتأتية من إقتناء أصول مالية |
| - | - | | المقايض المتأتية من التفويت في أصول مالية |
| - | - | | المقايض المتأتية من كراء أصول ثابتة |
| 182 853 | (260 645) | | مجموع |
| التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل | | | |
| (5 109 367) | (5 454 789) | 11.3.4 | سداد القروض |
| 1 000 000 | 5 000 000 | 12.3.4 | منحة الإستثمار |
| 1 396 254 | - | 13.3.4 | منحة الإستغلال |
| (2 713 113) | (454 789) | | مجموع |
| - | (118 362) | 14.3.4 | إنعكاسات تقلبات أسعار الصرف على السيولة |
| - | (118 362) | | تغيرات أسعار الصرف |
| - | (118 362) | | مجموع |
| (367 573) | (16 337 226) | | مقايض و دفعات أخرى |
| (8 957 678) | (16 337 226) | | تغيير الخزينة |
| 51 021 654 | 42 063 975 | | الخزينة في بداية السنة المحاسبية |
| 42 063 975 | 25 726 749 | | الخزينة في ختم السنة المحاسبية |
| 42 063 975 | 25 726 749 | | مجموع البنوك و الخزينة |