



تقريراً مراقب الحسابات

السنة المحاسبية 2023

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
8	التقرير الخاص
10	القوائم الماليّة
11	- الموازنة
13	- قائمة النتائج
14	- جدول التدفقات النقدية
15	الإيضاحات حول القوائم المالية

التقرير العام

التقرير العام لمراجع الحسابات

السنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2023

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 2023 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 247 863 311 ديناراً ونتيجة محاسبية إيجابية بقيمة 2 561 764 ديناراً و تغيراً إيجابياً للتدفقات النقدية بقيمة 6 879 159 ديناراً.

وحسب رأينا و باستثناء ما تم ذكره كأساس الرأي المتحفظ فإنّ القوائم المالية المصاحبة لهذا التقرير تعكس بصورة وفيّة كافة الجوانب الجوهرية للوضعية المالية للوكالة العقارية الصناعية بتاريخ 31 ديسمبر 2023 ونتيجة نشاطها وتدفقاتها 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 بيّنا 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 و تمويل مشاريع تهيئة المناطق الصناعية المتواجدة في مناطق التنمية الجهوية بلغ مجموعها الصافي في 31 ديسمبر 2023 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.

و إلى حين تسوية هذه الوضعية من الناحية القانونية و المحاسبية فإنه لا يمكننا حاليا إقرار اعتبار هذه المبالغ كأموال ذاتية للوكالة.

3. فقرة ملاحظات

و بدون التأثير على رأينا الذي أبديناه سالفًا نود لفت إنتباهكم إلى ما يلي:

قامت مصالح الوكالة بجرد الأصول الثابتة المادية في موفى سنة 2023 غير أنها لم تشفع هذه العمليّة بمقاربة نتائجها مع الأرصدة المحاسبية لهذه الأصول و البالغ مجموعها الخام في 31 ديسمبر 2023 ما قدره 8 954 138 دينارًا.

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 2023 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 ضرورياً 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 عالٍ من التأكيد، لكن دون أن يضمن أن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة في تونس، سوف يكشف دائماً عن أي إخلال جوهري قد يوجد.

ويمكن أن تنتج الاخلالات عن الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة عندما يكون من المعقول توقّع أن تؤثر، فردياً أو جماعياً، 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 جزءاً من هذا التقرير.

II. تقرير حول الالتزامات القانونية والترتيبية

في إطار مهمة مراجعة الحسابات، قمنا أيضاً 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.

- فعالية نظام الرقابة الداخلية

عملاً بأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية وفي إطار إنجاز مهمّة مراجعة حسابات الوكالة، قمنا بتقييم نظام الرقابة الداخلية. وفي هذا الصدد، نذكر 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 تم مده إلى إدارة الوكالة والذي نعتبره جزءاً من هذا التقرير.

تونس، 28 أكتوبر 2024

عن شركة الخبرة والتدقيق "إكزكوم للتدقيق"
عضو بالشبكة العالمية "ليدنغ أدج أليانس"

عبد الرزاق الصويحي



التقرير الخاص

القوائم الماليّة

الموازنة
(بالدينار التونسي)

سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر 2022	2023	إيضاحات	الأصول
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الثابتة</u>
338 956	462 320	1.1.4	الأصول الغير مادية
(331 335)	(363 888)		(-) الاستهلاكات
7 621	98 432		مجموع الأصول غير المادية
8 820 496	8 954 138	2.1.4	الأصول الثابتة المادية
(6 147 055)	(6 509 358)		(-) الاستهلاكات
2 673 441	2 444 780		مجموع الأصول المادية
13 720 645	14 825 007	3.1.4	الأصول المالية
(16 496)	(16 496)		(-) المدخرات
13 704 149	14 808 511		مجموع الأصول المالية
16 385 211	17 351 723		مجموع الأصول الثابتة
-	-		أصول غير جارية أخرى
16 385 211	17 351 723		مجموع الأصول غير الجارية
			<u>الأصول الجارية</u>
116 596 753	129 926 936	4.1.4	المخزونات
(11 016 976)	(11 826 763)		(-) المدخرات
105 579 777	118 100 173		
5 493 558	3 881 748	5.1.4	الحرفاء و الحسابات المتصلة بهم
(1 494 266)	(1 467 066)		(-) المدخرات
3 999 292	2 414 682		
76 772 604	79 294 045	6.1.4	أصول جارية أخرى
(2 147 413)	(2 147 413)		(-) المدخرات
74 625 191	77 146 632		
267 909	244 192	7.1.4	أصول مالية أخرى
21 000 000	550 000	8.1.4	توظيفات بنكية
4 726 749	32 055 908	9.1.4	السيولة
25 726 749	32 605 908		السيولة و ما يعادل السيولة
210 198 917	230 511 588		مجموع الأصول الجارية
226 584 129	247 863 311		مجموع الأصول

الموازنة
(بالدينار التونسي)

سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر		إيضاحات	الاموال الذاتية والخصوم
2022	2023		
<u>الأموال الذاتية</u>			
30 795 712	30 795 712		الأموال المخصصة
53 462 235	52 892 409		الأموال المخصصة الأخرى
1 720 741	1 655 105		الإحتياطيات
5 269 518	4 302 979		نتائج مؤجلة
91 248 207	89 646 205	10.1.4	مجموع الأموال الذاتية قبل إحتساب نتيجة السنة المحاسبية
533 461	2 561 764		نتيجة السنة المحاسبية
91 781 668	92 207 969		مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
<u>الخصوم</u>			
<u>الخصوم غير الجارية</u>			
13 337 478	12 795 000	11.1.4	القروض
72 848 986	81 124 192	12.1.4	مدخرات غير جارية
86 186 464	93 919 192		مجموع الخصوم غير الجارية
<u>الخصوم الجارية</u>			
14 479 754	14 213 176	13.1.4	المزودون و الحسابات المتصلة بهم
-	-		مدخرات جارية
33 593 765	46 980 496	14.1.4	الخصوم الجارية الأخرى
542 478	542 478	15.1.4	المساعدات البنكية و غيرها من الخصوم المالية
48 615 997	61 736 150		مجموع الخصوم الجارية
134 802 461	155 655 342		مجموع الخصوم
226 584 129	247 863 311		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

قائمة النتائج
(بالدينار التونسي)

(ضبط مرخص به)

سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر		إيضاحات	البيانات
2022	2023		
إيرادات الإستغلال			
9 910 787	24 136 765	1.2.4	مداخيل
826 956	969 105	2.2.4	مداخيل إضافية أخرى
10 737 743	25 105 870		مجموع إيرادات الإستغلال
أعباء الإستغلال			
8 537 111	13 330 183	3.2.4	تغير مخزونات
(10 814 882)	(16 573 221)	4.2.4	مشتريات التموينات المستهلكة
(7 249 970)	(7 928 359)	5.2.4	أعباء الأعوان
815 658	(9 452 649)	6.2.4	مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
(3 132 760)	(2 374 635)	7.2.4	أعباء الإستغلال الأخرى
(11 844 843)	(22 998 681)		مجموع أعباء الإستغلال
(1 107 100)	2 107 189		نتيجة الإستغلال
إيرادات وأعباء مالية			
251 140	1 688 502	8.2.4	أعباء مالية صافية
1 825 382	1 182 418	9.2.4	إيرادات التوظيفات
20 353	672		الأرباح العادية الأخرى
(436 492)	(381 695)		الخسائر العادية الأخرى
553 283	4 597 086		نتيجة الأنشطة العادية قبل إحتساب الأداء
(19 822)	(2 035 322)	10.2.4	ضرائب على المرائب
(19 822)	(2 035 322)		مجموع ضرائب على المرائب
533 461	2 561 764		نتيجة الأنشطة العادية بعد إحتساب الأداء
-	-		العناصر الطارئة
-	-		مجموع العناصر الطارئة
533 461	2 561 764		النتيجة الصافية للسنة المحاسبية
353 169	-		إنعكاسات التعديلات المحاسبية
886 630	2 561 764		النتيجة بعد التعديلات المحاسبية

جدول التدفقات النقدية
(بالدينار التونسي)

(ضبط مرجعي)

سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر		إيضاحات	البيانات
2022	2023		
التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال			
7 005 889	29 655 495	1.3.4	مقايض من الحرفاء
(19 488 698)	(18 629 380)	2.3.4	المبالغ المسددة للمزودين و ديون أخرى
(5 006 756)	(5 928 557)	3.3.4	المبالغ المسددة للأعوان
(168 814)	-	4.3.4	الفوائد المدفوعة
(351 630)	(971 882)	5.3.4	الأداءات و الضرائب المدفوعة
2 417 285	3 185 433	6.3.4	الفوائد المقبوضة
89 293	31 852	7.3.4	مقايض طارئة
(15 503 430)	7 342 961		مجموع
التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار			
-	-		دفعات لإقتناء أصول ثابتة مادية و غير مادية
20 297	672	8.3.4	مقايض تفويت في أصول مادية و غير مادية
(280 942)	(74 019)	9.3.4	الدفعات المتأتية من إقتناء أصول مالية
-	-		المقايض المتأتية من التفويت في أصول مالية
-	-		المقايض المتأتية من كراء أصول ثابتة
(260 645)	(73 347)		مجموع
التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل			
(5 454 789)	(542 478)	10.3.4	سداد القروض
5 000 000	-	11.3.4	منحة الإستثمار
-	152 022	12.3.4	منحة الإستغلال
(454 789)	(390 455)		مجموع
(118 362)	-	13.3.4	إنعكاسات تقلبات أسعار الصرف على السيولة
(118 362)	-		مجموع
(16 337 226)	6 879 159		تغيير الخزينة
42 063 975	25 726 749		الخزينة في بداية السنة المحاسبية
25 726 749	32 605 908		الخزينة في ختم السنة المحاسبية
25 726 749	32 605 908		مجموع البنوك و الخزينة