

شقق الجزر التابعة لشركة الواحة – ١ للتطوير العقاري الواقعة ضمن المجمع السياحي المسور / واحة آيلة

حساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري

٣٠ حزيران ٢٠٢٥

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى مالكي شقق الجزر التابعة لشركة الواحة - ١ للتطوير العقاري الواقعة ضمن المجمع السياحي المسور / واحة آيلة
العقبة - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق حساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥، والإيضاحات حول هذه البدلات.

في رأينا، إن حساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥، تم اعداده من كافة النواحي الجوهرية، حسب أسس الإعداد الواردة في إيضاح رقم (٢).

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات (حساب البدلات) الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى الملائمة لتدقيق البيانات (حساب البدلات) في الأردن، وقد التزمنا بمتطلبات السلوك المهني ومتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. لقد قمنا بالحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

فقرة تأكيدية - أسس الإعداد وقيود الاستخدام والتوزيع

دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٢)، تم إعداد هذا التقرير لمساعدة الشركة في الامتثال لمتطلبات نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري المذكورة في إيضاح رقم (٢). ونتيجة لذلك، قد لا يكون هذا التقرير مناسب لغرض آخر. إن هذا الأمر لا يعدل رأينا حول حساب البدلات.

مسؤولية الإدارة والمكلفين حول حساب البدلات

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات (حساب البدلات) وعرضها وفقاً لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد بيانات (حساب بدلات) خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية في المحاسبة عند إعداد البيانات (حساب البدلات)، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الاشراف على عملية إعداد البيانات (حساب البدلات) للشركة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول حساب البدلات

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن البيانات (حساب البدلات) ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو عن غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. ان التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً إن التدقيق الذي يجري وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لإحتيال أو غلط ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعةً يمكن ان يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه البيانات (حساب البدلات).

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات (حساب البدلات)، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف ابداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
- التوصل الى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم يقين جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار. وإذا ما توصلنا الى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى إيضاحات البيانات ذات الصلة (حساب البدلات) أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الشركة في أعمالها كمنشأة مستمرة.

إننا نتواصل مع المسؤولين المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيتته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

إرنست ويونغ / الأردن

أحمد محمود ابو عصابة
ترخيص رقم ١١٥٥

إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٨ كانون الثاني ٢٠٢٦

شقق الجزر التابعة لشركة الواحة - ١ للتطوير العقاري الواقعة ضمن المجمع السياحي المسور / واحة آيلة
تقرير لحساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري
للسنة المنهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

حساب البدلات البنكي (المبالغ المودعة والمدفوعة)

المبلغ (دينار)	البند
-	الرصيد كما في ١ تموز ٢٠٢٤
٩١٥,٩٤٧	المبالغ المودعة في حساب البدلات البنكي
(٩١٥,٩٤٧)	المدفوع عن بدلات الخدمات المستحقة لمزود الخدمات
-	الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

بيانات الكلف

المبلغ (دينار)	إيضاح	البند
٧٨٢,٩٧١		بدل الخدمات للشقق المباعة
١١,٢٠٠	٣	بدل الخدمات للشقق غير المباعة
٧٩٤,١٧١		المجموع

بيانات التحصيلات

المبلغ (دينار)	إيضاح	البند
٢٧٤,٣٩٣		رصيد ذمم بدل الخدمات للشقق المباعة الغير متحصل من السنوات سابقة
٧٧٧,٦٤٦		صافي بدل الخدمات للشقق المباعة المستحقة للسنة *
(٢٣٥,٣٨٨)		المبالغ المتحصلة من بدلات الخدمات للشقق المباعة للسنوات السابقة
(٦٨٠,٥٥٩)	٣	المبالغ المتحصلة من بدلات الخدمات للشقق المباعة للسنة الحالية
١٣٦,٠٩٢		صافي المبلغ غير المتحصل من الخدمات المشتركة المفوترة للشقق المباعة

* ان تفاصيل صافي بدل الخدمات للشقق المباعة المستحقة للسنة هي كما يلي:

المبلغ (دينار)	البند
٧٨٢,٩٧١	بدل الخدمات للشقق المباعة
(٥,٣٢٥)	بدل خدمات السنة الحالية متحصل مقدماً
٧٧٧,٦٤٦	صافي بدل الخدمات للشقق المباعة المستحقة للسنة

الإيضاحات:

(١) عام

تأسست شركة الواحة - ١ للتطوير العقاري محدودة المسؤولية (الشركة) بتاريخ ٢٩ نيسان ٢٠٠٨ برأسمال قدره ٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٣٠٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية دينار للحصة الواحدة. تم تسجيل الشركة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وفقاً لأحكام قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٠ وأنظمتها والتعليمات الصادرة بموجبه. قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١ أيار ٢٠٢٣ زيادة رأس المال المدفوع بمبلغ ١٢٠,٠٠٠ دينار ليبلغ ١٥٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ١٥٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية دينار للحصة الواحدة، هذا وتم تسديد مبلغ الزيادة عن طريق رسملة جزء من حساب جاري الشريك واحة آيلة للتطوير خلال العام ٢٠٢٣. قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٤ حزيران ٢٠٢٥ زيادة رأس المال المدفوع بمبلغ ١٠٥,٠٠٠ دينار ليبلغ ٢٥٥,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٥٥,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية دينار للحصة الواحدة، هذا وتم تسديد مبلغ الزيادة عن طريق رسملة جزء من حساب جاري الشريك واحة آيلة للتطوير خلال العام ٢٠٢٥.

قامت شركة الواحة - ١ للتطوير العقاري محدودة المسؤولية بإعداد قوائم مالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية حيث تم إصدار تقرير غير متحفظ حولها بتاريخ ٢٢ أيار ٢٠٢٥.

من غايات الشركة إدارة وتطوير العقارات.

تقوم شركة الواحة - ١ للتطوير العقاري بتنفيذ مشروع شقق الجزيرة (Island Apartments) ومساحتها ٥١,٦١٣ متر مربع، والذي يشتمل على سلسلة من أربع جزر متصلة ومتجاورة على الجانب الجنوبي من بحيرة المارينا، حيث تتألف هذه الأبنية من طابقين إلى ثلاثة طوابق تضم شقق دوبلكس محاذية لمرسى خاص للسفن.

يقع المشروع ضمن مشروع آيلة والذي يقع على الحدود الغربية لمدينة العقبة بمساحة إجمالية تصل إلى حوالي ٤,٣ مليون متر مربع بإطلالة على خليج العقبة يبلغ طولها ٢٣٥ متراً، والذي يشتمل على وحدات سكنية منها فللاً وشاليهات وشققاً سكنية، بالإضافة إلى عدد من الفنادق والمرافق المتعددة ومنها البحيرات الصناعية ومراسي المراكب والقوارب واليخوت والقاطرات البحرية، وأسواق تجارية ومراكز ترفيهية، وملعب جولف ذو مواصفات عالمية، ومرافق مائية وغيرها من المرافق والخدمات المميزة.

تم فتح حساب بنكي لبدلات الخدمات في بنك القاهرة عمان في ٥ كانون الثاني ٢٠٢٢ وذلك وفقاً لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري والتي تنص على أن يقوم المطور العقاري بفتح الحساب البنكي الخاص بالبدلات التي يلتزم المالكين بدفعها للمطور للسنة من ١ تموز ٢٠٢٤ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٥.

بموجب عقود البيع يتم فوترة رسوم ونفقات المرافق والخدمات المشتركة المستحقة على المالكين خلال شهر تشرين الثاني ليتم تسديدها للشركة المطورة كما هو منصوص بالعقد. ويتم تحصيل المبالغ خلال ٤٥ يوم من إصدار الفاتورة وإيداعها بالحساب البنكي الخاص بالبدلات.

تقوم شركة الواحة - ١ للتطوير العقاري بدفع كلفة بدلات الخدمات للمتعاقدين وللمزودين الخارجيين عن طريق شركة إدارة الخدمات المختصة، والمتعاقد معها على أساس سعر ٢٨ دينار للمتر المربع (السعر المتعاقد عليه السنة السابقة ٢٦,٥ دينار للمتر المربع).

فيما يلي ملخص لبيانات الشقق والجزر:

المرحلة الأولى			إجمالي كافة المراحل (الأولى والثانية)		
المجموع	غير مباع	مباع وغير مسلم	مباع ومسلم		
١٥٠	٢	-	١٤٨	٢٥٦	عدد الشقق
٢٨,١٩٩ متر مربع	٤٠٠ متر مربع	-	٢٧,٧٩٩ متر مربع	٥١,٦١٣ متر مربع	المساحة
			إجمالي كافة المراحل (الأولى والثانية)		
			المرحلة الأولى		عدد الجزر
			٢	٤	
			٢	٢	عدد الجزر المبنية
			٢		

(٢) أسس الإعداد

لقد تم إعداد تقرير لحساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع وذلك وفقا لمتطلبات نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري الصادر بمقتضى الفقرة (ج) من المادة (١٢٣) والفقرة (أ) من المادة (٢٢٢) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩.

يهدف هذا التقرير لبيان الحركة على حساب البدلات.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات مبينة أدناه وذلك وفقا لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري وذلك كما يلي:

حساب البدلات

يمثل حساب البدلات الحساب الخاص بتحصيل البدلات الخاصة بالخدمات المشتركة ودفعها لمزود الخدمات.

تكاليف الخدمات المشتركة

تمثل هذه التكاليف رسوم الخدمات المشتركة في العقار للمطور العقاري المستحقة على مالكي الشقق خلال السنة المالية والتي يتم فوترتها خلال شهر تشرين الثاني من كل عام. تشمل هذه التكاليف ما يلي:

- نظافة الأقسام المشتركة وصيانتها وإدامتها وجمع النفايات ونقلها والتخلص منها.
- صيانة خطوط الكهرباء والإنارة ضمن الأقسام المشتركة.
- التأمين على الأقسام المشتركة.
- صيانة خطوط الصرف الصحي ضمن الأقسام المشتركة.
- البستنة والحفاظة على الأشجار والمساحات الخضراء.
- مكافحة القوارض والحشرات والحيوانات الضالة.
- الحراسة.
- صيانة خطوط المياه أو الغاز وتكييف الهواء.
- صيانة خدمات الهاتف والتلفاز والإنترنت.
- نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع ونظام الرد الآلي للشكاوى.
- تنظيف وإدامة الشواطئ الطبيعية والصناعية.
- نظام الطاقة الشمسية.
- خطة الطوارئ والإخلاء.
- أي خدمة مخصصة لتحسين الأقسام المشتركة والوحدات أو حولها يتم النص عليها في العقد المبرم بين المطور العقاري والمالك.

(٣) المتحصل من إيراد بدل الخدمات

بلغ المتحصل من إيراد بدل الخدمات للشقق المباعة ٦٨٠,٥٥٩ دينار للسنة من ١ تموز ٢٠٢٤ الى ٣٠ حزيران ٢٠٢٥. هذا وبلغت قيمة المبالغ المودعة في حساب الامانات لدى البنك ٦٨٠,٥٥٩ دينار كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥.

تبلغ حصة الشقق غير المباعة من تكاليف الخدمات المشتركة ١١,٢٠٠ دينار، تقوم الشركة بتسوية هذه المبالغ مع مزود الخدمات مباشرة دون استخدام حساب البدلات.