

شقق الجولف التابعة لشركة الواحة – ٣ للتطوير العقاري الواقعة ضمن المجمع السياحي المسور / واحة أيلة

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

٣٠ حزيران ٢٠٢٤

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى مالكي شقق شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري محدودة المسؤولية
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 ٢٠٢٤ والإيضاحات حول هذه البدلات.

في رأينا، إن حساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤، تم اعداده من كافة النواحي الجوهرية، حسب أسس الإعداد الواردة في إيضاح رقم (٢).

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقتنا 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 وتوفير 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 الإشراف 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. إن 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 لاحتياال أو غلط ويتم اعتبارها جوهرياً، إذا كانت منفردة أو مجتمعةً يمكن أن 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 الاحتياال 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 والايضاحات 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 تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار. وإذا ما توصلنا الى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلياً الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات البيانات ذات الصلة (حساب البدلات) أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الايضاحات 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 اعمالها كمنشأة مستمرة.

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

ارنست ويونغ / الأردن

أحمد محمود ابو عصبية
ترخيص رقم ١١٥٥

ارنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٢ آذار ٢٠٢٦

شقق الجولف التابعة لشركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري الواقعة ضمن المجمع السياحي المسور / واحة آيلة
تقرير لحساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري
للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤

حساب البدلات البنكي (المبالغ المودعة والمدفوعة)

المبلغ (دينار)	البند
-	الرصيد كما في ١ تموز ٢٠٢٣
٣٤٦,٠٨٠	المبالغ المودعة في حساب البدلات البنكي
(٣٤٦,٠٨٠)	المدفوع عن بدلات الخدمات المستحقة لمزود الخدمات
-	الرصيد كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤

بيانات الكلف

المبلغ (دينار)	إيضاح	البند
٣٥٥,٣١٧		بدل الخدمات للشقق المباعة
٧٧,٧٢٥	٣	بدل الخدمات للشقق غير المباعة
٤٣٣,٠٤٢		المجموع

بيانات التحصيلات

المبلغ (دينار)	إيضاح	البند
١٣٦,٨٠٥		رصيد ذمم بدل الخدمات للشقق المباعة الغير متحصل من السنوات سابقة
٣٥٥,٣١٧		صافي بدل الخدمات للشقق المباعة المستحقة للسنة
(٩٩,٦٢٨)		المبالغ المتحصلة من بدلات الخدمات للشقق المباعة للسنوات السابقة
(٢٤٦,٤٥٢)	٣	المبالغ المتحصلة من بدلات الخدمات للشقق المباعة للسنة الحالية
١٤٦,٠٤٢		المبلغ غير المتحصل من الخدمات المشتركة المفوترة للشقق المباعة *

* تم إيداع ٨٧,١٠١ دينار في حساب البدلات بعد انتهاء السنة المالية المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤ (إيضاح ٣ و ٤).

شقق الجولف التابعة لشركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري الواقعة ضمن المجمع السياحي المسور / واحة أيلة
تقرير لحساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري
للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤

الإيضاحات:

(١) عام

تأسست شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري محدودة المسؤولية (الشركة) بتاريخ ٢٩ نيسان ٢٠٠٨ برأسمال قدره ٣٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٣٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية دينار للحصة الواحدة. قررت الشركة في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ٢٠ حزيران ٢٠١٨ زيادة رأس المال بمبلغ ١٧٠,٠٠٠ دينار ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع ٢٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠٠,٠٠٠ حصة بقيمة تم تسجيل الشركة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وفقاً لقانون منطقة العقبة الاقتصادية اسمية دينار للحصة الواحدة. أحكام الخاصة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٠ وأنظمتها والتعليمات الصادرة بموجبه.

قامت شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري محدودة المسؤولية بإعداد قوائم مالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية حيث تم إصدار تقرير غير متحفظ حولها بتاريخ ١٢ أيار ٢٠٢٤.

من غايات الشركة إدارة وتطوير العقارات.

تقوم شركة الواحة - ٣ للتطوير العقاري بتنفيذ مشروع شقق الجولف (Golf Apartments) ومساحتها ٦٤,٣٨٤ متر مربع، والذي يشمل على سلسلة من المباني متجاورة، حيث تتألف هذه الأبنية من طابق إلى طابقين وتضم شققاً محاذية لملاعب الجولف.

يقع المشروع ضمن مشروع أيلة 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 يشمل 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 ٢٠٢٣ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٤.

بموجب عقود البيع يتم فوتررة 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 - ٣ للتطوير العقاري بدفع كلفة بدلات الخدمات للمتعاقدين وللمزودين الخارجيين عن طريق شركة إدارة الخدمات المختصة، والمتعاقد معها على أساس سعر ٢٦,٥ دينار للمتر المربع (السعر المتعاقد عليه السنة السابقة ٢٥ دينار للمتر المربع).

فيما يلي ملخص لبيانات الشقق الجولف:

المرحلة الأولى				إجمالي كافة المراحل (الأولى والثانية)		عدد الشقق المساحة
المجموع	غير مباع	مباع وغير مسلم	مباع ومسلم			
١٧٩	٢٠	٥	١٥٤	٣٣٤		
١٦,٣١٩ متر مربع	٢,٩٣٣ متر مربع	٦١٥ متر مربع	١٢,٧٧١ متر مربع	٦٤,٣٨٤ متر مربع		

شقق الجولف التابعة لشركة الواحة - ٣ 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 ٢٠٢٤

(٢) أسس الإعداد

لقد تم إعداد تقرير لحساب البدلات المعد لأغراض نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع وذلك وفقاً 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 وفقاً 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 مالكين 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 والمحافظة 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 إيرادات بدل الخدمات

بلغ المتحصل من إيرادات بدل الخدمات للشقق المباعة ٣٣٣,٥٥٣ دينار للسنة من ١ تموز ٢٠٢٣ إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٤. هذا وبلغت قيمة المبالغ المودعة في حساب الأمانات لدى البنك ٢٤٦,٤٥٢ دينار كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤. تم تحويل المبلغ المتبقي والمبلغ ٨٧,١٠١ دينار إلى حساب الأمانات لدى البنك في الفترة المالية اللاحقة.

تبلغ حصة الشقق غير المباعة من تكاليف الخدمات المشتركة ٧٧,٧٢٥ دينار، تقوم الشركة بتسوية هذه المبالغ مع مزود الخدمات مباشرة دون استخدام حساب البدلات.

(٤) أحداث لاحقة

تم تحويل المبلغ المتبقي من إيرادات الخدمات والمبلغ ٨٧,١٠١ دينار إلى حساب البدلات لدى البنك في الفترة اللاحقة لهذه البيانات المالية.