

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ

2023 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN

DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi	: 28 Haziran 2024(Ertelenmesi halinde 05 Temmuz 2024)
İncelemenin ait olduğu Dönem	: 01.01.2023–31.12.2023
Rapor Düzenleme Tarihi	: 10.05.2024
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim tarihi	: 15.05.2024

I- KURULUŞ İŞLEMLERİ

- 1) Kuruluş işlem ve harcamalarından usulsüzlük yoktur.
- 2) Kooperatif unvanında kamu kurum ve kuruluşunun ismine yer verilmemiştir.

II. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ

- 1.Yönetim Kurulu üyeleri üyelik şartlarını taşımaktadır.
2. İnceleme dönemimiz içerisinde Yönetim Kurulu toplantı çoğunluğunu kaybetmemiştir.
3. Mevcut Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında herhangi bir dava açılmamıştır.
4. İnceleme Dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulca tespit edilen ödemelerin dışında veya belirlenen tutarların üzerinde bir ödeme yapılmamıştır.
5. İnceleme Dönemi içerisinde, Gayrimenkul alım ve satımı yapılmamıştır. Yapılan imalat ve inşaat işlerinde Genel Kurul kararlarına uyulmuştur. Tüzük dışı harcama yapılmadığı tarafımıza teslim edilen belgelerin incelenmesinden anlaşılmıştır.
- 6.İnceleme dönemi itibariyle, Yönetim Kurulu üyeleri ile kooperatif çalışanlarının kooperatifle, yuaptığı işin konusuna giren bir ticari muamele yapmamıştır.
- 7.Genel kurulca alınması kararlaştırılan gayrimenkullerin alımı, kat karşılığı arsa devralınması kararı ile yönetim kurulunca tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vandi sözleşmesi kararı bulunmamaktadır.
8. Defter ve belgelerin incelenmesinde ve tesliminde bir zorluk yaşanmamıştır.
9. Yönetim Kurulu Çalışma Raporu gerçek durumu eksiksiz ve hatasız olarak yansıtmaktadır.
10. İnceleme dönemi itibariyle Kooperatif çalışanlarına ödenen ücretlere dair SGK primleri ile diğer yasal ödemeler tam ve zamanında yatırılmıştır.

III- ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

- 1-İnceleme Dönemi İtibariyle, Ortaklar listesi Ana sözleşmeye uygun olarak Bilgisayar ortamında düzenli olarak tutulmaktadır.
- 2-Ortaklıktan ayrılanlar ile yeni ortakların Yönetim Kurulu kararlarının alındığı görülmüştür. Üye Kayıt Defterine işlenmiştir.

Ortaklık devir işlemleri tablosu aşağıda gösterildiği gibidir.

S.NO	DEVİR YAPILAN İŞYERİ ADRESİ	ÜYE NO	DEVREDEN	DEVRALAN	HİSSE MİKTARI	KARAR TARİH VE NO
1	A1.Ada No:16	336	Ufuk Ova	Şeref Özacar	Tam	20.06.2023/7
2	A2.Ada No:4	308	Şaban Başlığ	Ayşegül Yağal	Tam	20.06.2023/7
3	6.Ada No:16	184	Serkan Günaydın	Gökhan Kurtuluş Orduhan	Tam	20.06.2023/7
4	6.Ada No:4	130	Hasan Güler	Hasan Savaş Komili	Tam	20.06.2023/7
5	5.Ada No:7	355	Nail Arslan	Göntül Aydın	Tam	20.06.2023/7
6	4.Ada No:14	201	Halim Kocazeybek	Esat Özağra	Tam	20.06.2023/7
7	8.Ada No:21	221	Hüseyin Kuray	Serkan Günaydın	Tam	13.11.2023/14
8	8.Ada No:24	283	Cavit Arkun	Serkan Günaydın	Tam	13.11.2023/14
9	A2.Ada No:22	253	Recep Konuşkan	Aydoğan Düzbasar	Tam	13.11.2023/14

- 3- a) Genel Kurul Ortaklar Listesi Ortaklar Defteri kayıtlarına uygundur.
b) Oy kullanma hakkı olmayan ortaklar listelerinde yer almamıştır.
c) Çıkarma kararı kesinleşmeyen ortaklar listelerde yer almıştır.
d) Üç ay öncesinden ortak olmayanlar ortaklar listesinde yer almamıştır.
- 4- Genel Kurulca kararlaştırılan ortak sayısının üzerinde ortak kaydedilmemiştir.
- 5- a) Usule aykırı ortak ihraç edilmemiştir
b) Çıkarma kararı kesinleşmeyen ortakların yerine yeni ortak alınmamıştır.
- 6- Kooperatif ortakları tarafından denetim kuruluna Kooperatif Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları hakkında intikal ettirilen şikâyetler yoktur.
- 7- Yönetim Kurulu, ortaklar arasındaki eşitlik ilkesine uygun davranmıştır.



IV- TÜRK TİCARET KANUNU GEREĞİ TUTULMASI ZORUNLU OLAN DEFTER VE BELGELER

Yapı Kooperatifi ve İktisadi İşletme İçin Yasal Defterler Tablosu;

DEFTERİN TÜRÜ	NOSTER TASDİK (Açılış)			NOSTER TASDİK (Kapanış)		
	TARİH	SAYI	NOTERİN ADI	TARİH	SAYI	NOTERİN ADI
Yevmiye Defteri	12.12.2022	14720	Ayvalık 1.Noteri	15.03.2024	03114	Ayvalık 1.Noteri
Defter-i Kebir	12.12.2022	14723	Ayvalık 1.Noteri			
Envanter Defteri	12.12.2022	14722	Ayvalık 1.Noteri			
Kasa Defteri	12.12.2022	14721	Ayvalık 1.Noteri			
Yön. Kur. Karar Defteri	16.01.2023	00531	Ayvalık 1.Noteri	16.01.2024	00607	Ayvalık 1.Noteri
Ortak Kayıt Defteri	07.10.1987	15280	Ayvalık 1.Noteri			
Ortaklar Pay Defteri	28.12.2012	11933	Ayvalık 1.Noteri			
	08.02.2013	01018				
	08.02.2013	01019				
	08.02.2013	01020				
Ortaklar Cari Defteri	Bilgisayar Ortamında Tutuluyor					
Evrak Kayıt Defteri	Bilgisayar Ortamında Tutuluyor					

1. Envanter defterine bilançolar işlenmiştir.
2. Defter ve belgeler 10 yıl süreyle saklanmaktadır.
3. Tahsilât ve ödemelerin tümü kanunen geçerli belgelere dayanmaktadır.

V- BİLANÇO, GELİR GİDER FARKI HESABI VE MALİ DURUM

1. Bilanço ve Gelir/Gider Tablosu, kayıtlara ve muhasebe standartları ve ilkelerine uygundur.
2. Gelir ve Giderler olarak 2023 yılı Tahmini Bütçesi ile gerçekleşenler arasında bilanço uyumludur. Bütçede yer alan madde ve fasıllar arasında aktarmalar yaparak Tahmini Bütçe toplamının altında bir Bütçe ile çalışılmıştır. Bir önceki yıla göre giderler konusunda yönetimin tasarruf ilkelerine uymak konusunda hassas davrandığı gözlenmiş ve artış olmamıştır. Bütün mali belgeler ve tablolar Kooperatifimizin Mali Müşaviri tarafından kontrol edilmiştir.

3.	<u>Hazır Değerler (Kooperatif)</u>	<u>Tutar</u>
	1. Kasa Hesabı	285,43.₺
	2. Halk Bankası Hesabı(43000002 Vadesiz Hes.)	7.781,20.₺
	3.Halk Bankası Hesabı(09002226 Kr.Kartı Hes.)	2.121,21.₺

	<u>Hazır Değerler (İktisadi İşletme)</u>	<u>Tutar</u>
	1. Kasa Hesabı	914,30.₺
	2. Halk Bankası Hesabı(43000156 Vadesiz Hes.)	56.041,65.₺
	3.Halk Bankası Hesabı(10260357 Kr.Kartı Hes.)	242,14.₺

4. **Menkul Kıymetler** **Tutar**
 Kooperatife ve İktisadi İşletmeye ait Banka ve Kasada Menkul Kıymet Bulunmamaktadır.

5. **Kooperatif Alacakları :**

Alacağın Türü	Borçlu Adı	Tutarı	Nedeni	Tahsil Tarihi (Öngörülen)
Aidat	Ortaklar	63.760,00.₺	Gecikmiş Ödeme	2024
TOPLAM		63.760,00.₺		

İktisadi İşletmenin Alacakları:

Alacağın Türü	Borçlu Adı	Tutarı	Nedeni	Tahsil Tarihi (Öngörülen)
Kira Bedeli	Burak Erbilge	3.000,00.₺	Bakiye	2024
Kira Bedeli	Vedat Karaişçi	8.600,00.₺	Bakiye	2024
Kira Bedeli	Mehmet Kaan Eriş	8.500,00.₺	Bakiye	2024
Kira Bedeli	Hülya Sayar	4.500,00.₺	Bakiye	2024
Kira Bedeli	Ersin Dumlu	10.400,00.₺	Bakiye	2024
TOPLAM		35.000,00.₺		

(Handwritten signatures)

1. **Avanslar:** Konsolide Bilançoda herhangi bir avans kaydı yoktur.

Kooperatif Borçlarının ve Gider Tahakkuklarının Dökümü (Kısa Vade)

Borcun Konusu	Alacaklısı	Tutar	Ödenen	Bakiye
Banka Kredisi (Anapara)	Halk Bankası	355.144,59	146.317,50	208.827,09
Maaş ve Huzur Hakları	Yönetim Kurulu	51.000,00.₺	33.000,00.₺	18.000,00.₺
G.V.Muhtasar Ödemesi	Vergi Dairesi	3.842,04.₺	1.533,29.₺	2.308,75.₺
Su/Vidanjör Faturası	Baski	8.633,32.₺	2.324,32.₺	6.309,00.₺
Banka Kredisi Faiz ve Diğer Masrafları	Halk Bankası	78.186,87.₺	41.508,45.₺	36.678,42.₺
TOPLAM		496.806,82.₺	224.683,56.₺	272.123,26.₺

İktisadi İşletmenin Borçlarının ve Gider Tahakkuklarının Dökümü (Kısa Vade)

Borcun Konusu	Alacaklısı	Tutar	Ödenen	Bakiye
Yurtiçi Satıcılara Borçlar	Ergün Odunculuk	14.250,00.₺	8.250,00.₺	6.000,00.₺
Yurtiçi Satıcılara Borçlar	Usta Elektrik	3.000,00.₺	1.750,00.₺	1.250,00.₺
Yurtiçi Satıcılara Borçlar	Koru Çevre Müh.	54.000,00.₺	-	54.000,00.₺
Sözleşmeli Borç	Av. G.Gökhan Özer	86.724,50.₺	55.224,50.₺	31.500,00.₺
Maaş Ödemesi	Personel	362.487,40.₺	331.434,66.₺	31.052,74.₺
G.V.Muhtasar Ödemesi	Vergi Dairesi	62.593,94.₺	53.642,08.₺	8.951,86.₺
KDV Ödemesi	Vergi Dairesi	172.629,50.₺	163.332,09.₺	9.297,41.₺
Sigorta Primi	SGK	365.024,04.₺	301.298,91.₺	63.725,13.₺
TOPLAM		1.120.709,38.₺	914.932,24.₺	205.777,14.₺

1. **Kooperatif Ortaklardan 31.12.2023 Sonuna Göre Genel Toplam;**

<u>Toplam Alacak Miktarı</u>	<u>Toplam Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
429.295,00.₺	365.535,00.₺	63.760,00.₺
<u>2023 Yılı İçin Tahakkuk Eden Gecikme Faizi</u>	<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
33.009,10.₺	1.720,00.₺	1.720,00.₺

2. **1. Kooperatifin Ödediği Faiz :**

a)Halk Bankası İşletme Kredisi Faizi (BSMV Dahil) : 41.508,45.₺

2. Kooperatifin Ödediği Gecikme Cezası :

2022 Yılında Yoktur.

3. Denetim Tarihi İtibariyle Genel Yönetim Giderlerinin usulüne uygun ve Kooperatifin iş hacmiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.
4. İlgili faaliyet döneminde gerçekleşen farkın Bilanço ve Gelir Gider Tablosuna göre olduğu ve 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ve Anasözleşmesine Uygun olarak işlemlerinin yapıldığı, Özellikle vergi usul ve kanununa uyulduğu görülmüştür. Buna göre ;

	<u>Müsbet</u>	<u>Menfi</u>
Yapı Kooperatifi		386.017,80.₺
İktisadi İşletme		441.176,54.₺
Fark		827.194,34.₺

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ ve İKTİSADİ İŞLETMESİ			
31.12.2023 BİLANÇOSU (Ana Hesap Düzeyinde)			
AKTİF (VARLIKLAR)	CARI DÖNEM	PASİF (KAYNAKLAR)	CARI DÖNEM
I DÖNEN VARLIKLAR	131.145,93 ₺	I KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	477.900,40 ₺
A HAZİR DEĞERLER	67.385,93 ₺	A MALİ BORÇLAR	208.827,09 ₺
1 KASALAR	1.199,73 ₺	1 BANKA KREDİLERİ	208.827,09 ₺
2 BANKALAR	66.186,20 ₺	B TİCARİ BORÇLAR	92.750,00 ₺
D DİĞER ALACAKLAR	63.760,00 ₺	1 SATICILAR	92.750,00 ₺
1 ORTAKLARDAN ALACAKLAR	63.760,00 ₺	C DİĞER BORÇLAR	49.052,74 ₺
II DURAN VARLIKLAR	1.827.442,75 ₺	1 PERSONELE BORÇLAR	49.052,74 ₺
B DİĞER ALACAKLAR	180.000,00 ₺	E ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	84.283,15 ₺
1 İŞTİRAKLERDEN ALACAKLAR	180.000,00 ₺	1 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	20.558,02 ₺
C MALİ DURAN VARLIKLAR	15.000,00 ₺	2 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	63.725,13 ₺
1 İŞTİRAKLERE SERMAYE TAAHHÜTLERİ (-)	15.000,00 ₺	G GELECEK AYLARA AİT GELİRLER VE GİD. TAH.	42.987,42 ₺
D MADDİ DURAN VARLIKLAR	1.632.442,75 ₺	1 GİDER TAHAKKUKLARI	42.987,42 ₺
1 BİNALAR	1.618.052,84 ₺	II UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	2.793.035,67 ₺
2 TAŞITLAR	4.800,00 ₺	C DİĞER BORÇLAR	2.793.035,67 ₺
3 DEMİRBAŞLAR HESABI	24.373,39 ₺	1 ORTAKLARA BORÇLAR HESABI	2.613.035,67 ₺
4 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR (-)	-14.783,48 ₺	2 İŞTİRAKLERE BORÇLAR	180.000,00 ₺
		III ÖZKAYNAKLAR	-1.312.347,39 ₺
		A ÖDENMiŞ SERMAYE	85.000,00 ₺
		1 SERMAYE	85.000,00 ₺
		D GEÇMiŞ YILLAR KARLARI	128.823,21 ₺
		1 GEÇMiŞ YILLAR KARLARI	128.823,21 ₺
		E GEÇMiŞ YILLAR ZARARLARI	-698.976,26 ₺
		1 GEÇMiŞ YILLAR ZARARLARI	-698.976,26 ₺
		F DÖNEM NET KARI (ZARARI)	-827.194,34 ₺
		1 DÖNEM NET ZARARI (Yapı Koop.)	-386.017,80 ₺
		2 DÖNEM NET KARI (İkt. İşletme)	-441.176,54 ₺
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	1.958.588,68 ₺	PASİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	1.958.588,68 ₺

- 2023 yılı Enflasyon Düzeltmesi öncesine göre hazırlanmıştır.




**S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ ve İKTİSADİ İŞLETMESİ GELİR
GİDER TABLOSU (ÖZET)
31.12.2023**

<u>C İ N S İ</u>	<u>G İ D E R L E R</u>	<u>G E L İ R L E R</u>
MALİYET HESAPLARI		
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		2.276.242,41 ₺
Başkan, Yön, Kur, Personel Ücret ve Giderleri	1.313.505,89 ₺	
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	785.480,19 ₺	
Çeşitli Giderler	67.955,03 ₺	
Vergi, Resim ve Harçlar	109.301,30 ₺	
FİNANSMAN GİDERLERİ		97.826,09 ₺
Banka Kredisi Faiz+Vergi+Fon+Komisyon	97.826,09 ₺	
III GELİR TABLOSU HESAPLARI		1.546.874,16 ₺
DİĞER GELİRLER		67.033,59 ₺
05510 SGK Prim İndirimi	28.733,86 ₺	
Asgari Ücret Teşvik İndirimi	5.364,20 ₺	
15510 SGDP Teşvik İndirimi	4.639,44 ₺	
Aidat Gecikme Bedeli Gelirleri	1.720,00 ₺	
Hurda Satış Geliri	12.060,00 ₺	
AAT Enerji Teşvik Geliri	14.516,09 ₺	
FAALİYETLE İLGİLİ DİĞER GELİR VE KARLAR		1.479.840,57 ₺
Kira Gelirleri (Net)	1.479.840,57 ₺	
DÖNEM NET KARI (ZARARI) (-)		827.194,34 ₺
İkt.İşlt. Kar Zarar Farkı (-)	441.176,54 ₺	
Yapı Koop. Gelir Gider Farkı (-)	386.017,80 ₺	
TOPLAM		2.374.068,50 ₺ 2.374.068,50 ₺

5. Mali duruma ilişkin genel değerlendirme:

Denetim Kurulu olarak onaylanan tahmini bütçemiz ile bu sene sonuçlanan gelir gider tablosunun incelediğimizde;

*Kooperatifimiz faaliyet yılına geçen dönemden kalan 72.793,20.₺ kısa vadeli ödenecek borçlar ile başlamış,2024 yılına 477.900,00.₺ ödenecek borç ile kapatmıştır.

*Gelir kalemlerimizin öngörülen ve gerçekleşenler arasında kira gelirleri tahsilatlarındaki artış oranı % 78 , Ortak Aidat Tahsilatlarında % 85 olmuştur.2023 Yılı Gelirler toplamı 1.912.409,16.₺ olmuş bunun 1.479.840,57.₺ Kira Geliri,67.033,59.₺ diğer gelirler ile 365.535,00.₺ Aidatlardan oluşmaktadır.

***Gelirlerin aylık ortalaması 159.367,43.₺ dir.**

*Mevcutlarımız da toplam yani Banka ve Kasa olarak 131.145,93.₺ bulunmaktadır.

*Genel Giderlerde öngörülen ve gerçekleşenler arasındaki oran % 96 olmuştur.

*Konsolide Genel Yönetim Giderlerimizin toplamı 2.374.068,50.₺ dir.

*Kooperatifimiz Vergi, Sigorta primleri ödemesi, Personel ve Yönetim Kurulu maaşları ile, Avukat, Mali Müşavir, Çevre Danışmanlığı ücretleri olarak her ay düzenli şekilde ortalama 185.786,00.₺ ödeme yapmıştır.

***Giderlerin aylık ortalaması 197.839,04.₺dir.**

* Kooperatifimizin Ortaklarımızdan Aidat olarak 63.760,00.₺ ile kiraya verilen yerlerden 35.000,00.₺ alacağı bulunmaktadır. Toplamda Aidat ve Kira gelirlerinden 98.760,00.₺ alacağı bulunmaktadır.
*Sonuç olarak İşletme hesabımızın 441.176,54, Kooperatif hesabımızın 386.017,80.₺ olarak bilançomuz da 827.194,34.₺ net zararımız olarak gözükmektedir.

VI- ARSA ALIMI VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI

1. Herhangi bir Arsa Alımı Olmamıştır.
2. Yapılan Altyapı İnşaat Çalışmaları:
Kooperatifin çalışma planı doğrultusunda Site İçinde bozulmuş ya da su arızası nedeniyle tekrar yapılması gereken yol çalışmaları, içme suyu vana bakım ve onarımı, yağmur suyu bacalarının bakım ve onarımı ile Kanalizasyon bacalarının temizlenmesi için malzeme, işçilik ve iş makinesi gideri olarak toplam 46.541,29.₺ Altyapı Bakım ve Onarım Gideri yapılmıştır.

VII- AÇIKLAMALAR :

1. Kur'a Çalışması : 21.04.1996 Yılında kur'a çekilişi yapılmıştır.
2. Tapu işlemleri : 25.12.2008 tarihi itibariyle üyelere ferdi Mülkiyete geçilmiş ve tapular dağıtılmaya başlanmıştır. 2021 Yılı sonu itibariyle tapusu verilmeyen ortak kalmamıştır.
3. Tasfiye Çalışması : Yoktur.
4. Gerekli Görülen Diğer Hususlar:
5. İncelemeler sırasında eksiklik ve kanuna aykırılık tespit edilmemiştir.

SONUC : Kooperatifimiz Yönetim Kurulunun, öngörülen ve gerçekleşen gelirlerin giderleri karşılamada sıkıntılı olduğu bir yılı geride bıraktığını gözlemlemekteyiz. Ancak yine de personel maaşlarının, gider tahakkukları ile borçların, vergi ve primlerin zamanında ödendiğinin, geçmiş borçların ödemesinin yapıldığını Denetim Kurulumuzun incelemesinde de tespit edilmiştir.

Sayın Üyeler, Yapılan Denetlemede Kooperatifin işlem ve hesaplarının incelenmesinde Genel Kurulca verilen Yetki ve sınırları içerisinde kalındığı, Hesaplarda ve Kooperatif idari işlemlerinde herhangi bir tutarsızlık görülmediği Aşırıya kaçılmış ve bütçemize zarar verilmiş herhangi bir yönetsel hataya rastlanılmadığı için ibra ile ilgili olarak varılan kanaatimiz olumludur.

Genel kurulumuzun tensiplerine saygı ile sunulur.

15.05.2024

RAPORU HAZIRLAYAN DENETİM KURULU

Yasin ERDOĞAN Toygar TOPUZ

