

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ

2022 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN

DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi	18 Haziran 2023 (Ertelenmesi halinde 25 Haziran 2023)
İncelemenin ait olduğu Dönem	: 01.01.2022–31.12.2022
Rapor Düzenleme Tarihi	: 03.04.2023
Raporun Yönetim Kuruluna teslim tarihi	: 07.04.2023

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 İçerisinde, 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, yaptığı 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 vaadi 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	6.Ada No:17	237	İsmet Bardakçı	Ahmet Darbuka	Tam	10.05.2022/6
2	4.Ada No:10	083	Gökalp İdiz	İsmail Hakkı Kayandan	Tam	10.05.2022/6
3	2.Ada No:6	065	Bahtiyar Kaçar	Merih Akın	Tam	10.05.2022/6
4	7.Ada No:10	129	Nurettin Toplu	Mustafa Yasin Yerekapan	Tam	04.10.2022/14
5	3.Ada No:2	005	Acar Kardağlı	Hasan Fehmi Ertem	Tam	04.10.2022/14
6	A1.Ada No:4	322	Ramazan Yılmaz Arpacioğlu	Ercan Anaz	Tam	04.10.2022/14
7	9.Ada No:2	319	Cüneyt Ocakoğlu	Taner Tetik	Tam	04.10.2022/14
8	A2.Ada No:14	022	Ertuğrul Kocaman	Arif Kocaman	Tam	01.11.2022/16
9	2.Ada No:13	209	Muharrem Çiçekcioğlu	Mustafa Gizem	Tam	01.11.2022/16
10	4.Ada No:13	185	Halil Yılmaz Timuçin	Mustafa Karaman	Tam	01.11.2022/16
11	6.Ada No:17	237	Ahmet Darbuka	Enis Darbuka	Tam	01.11.2022/16
12	4.Ada No:19	345	Hüseyin Yıkılmazdağ	Ahmet Darbuka	Tam	01.11.2022/16
13	6.Ada No:2	164	Ersan İncedayı	Ahmet Bağırsakçı	Tam	01.11.2022/16
14	A2.Ada No:18	298	Nalan Karaca	İsmail Karaca	Tam	01.11.2022/16
15	9.Ada No:18	082	Fatma Köse	Sema Bayram	1/2	01.11.2022/16
16	A2.Ada No:12	053	Erkut Uluca	Cüneyt Aycıl	1/2	23.12.2022/18
17	4.Ada No:23	100	Haluk Kendik	Deniz Tosun	Tam	23.12.2022/18

- 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 İçin Yasal Defterler Tablosu;

DEFTERİN TÜRÜ	NOSTER TASDİK (Açılış)			NOSTER TASDİK (Kapanış)		
	TARİH	SAYI	NOTERİN ADI	TARİH	SAYI	NOTERİN ADI
Yevmiye Defteri	14.12.2021	13803	Ayvalık 1.Noteri	21.03.2023	03033	Ayvalık 1.Noteri
Defter-i Kebir	14.12.2021	13805	Ayvalık 1.Noteri			
Envanter Defteri	14.12.2021	13804	Ayvalık 1.Noteri			
Kasa Defteri	14.12.2021	13806	Ayvalık 1.Noteri			
Yön. Kur. Karar Defteri	10.01.2022	00223	Ayvalık 1.Noteri	16.01.2023	00531	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				
Ortaklar Cari Defteri	08.02.2013	01020				
	Bilgisayar Ortamında Tutuluyor					
Evrak Kayıt Defteri	Bilgisayar Ortamında Tutuluyor					

İktisadi İşletme İçin Yasal Defterler Tablosu;

DEFTERİN TÜRÜ	NOSTER TASDİK (Açılış)			NOSTER TASDİK (Kapanış)		
	TARİH	SAYI	NOTERİN ADI	TARİH	SAYI	NOTERİN ADI
Yevmiye Defteri	14.12.2021	13799	Ayvalık 1.Noteri	30.03.2023	03440	Ayvalık 1.Noteri
Defter-i Kebir	14.12.2021	13801	Ayvalık 1.Noteri			
Envanter Defteri	14.12.2021	13800	Ayvalık 1.Noteri			
Kasa Defteri	14.12.2021	13802	Ayvalık 1.Noteri			

- 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 2022 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. Hazır Değerler (Kooperatif) Tutar

1. Kasa Hesabı	257.61.₺
2. Halk Bankası Hesabı(43000002 Vadesiz Hes.)	38.407,77.₺
3.Halk Bankası Hesabı(09002226 Kr.Kartı Hes.)	11.904,22.₺

Hazır Değerler (İktisadi İşletme) Tutar

1. Kasa Hesabı	770,14.₺
2. Halk Bankası Hesabı(43000155 Vadesiz Hes.)	53.691,54.₺
3.Halk Bankası Hesabı(10260357 Kr.Kartı Hes.)	4.639,17.₺

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	74.695,00.₺	Ödenmedi	2023
TOPLAM		74.695,00.₺		



İktisadi İşletmenin Alacakları:

Alacağın Türü	Borçlu Adı	Tutarı	Nedeni	Tahsil Tarihi (Öngörülen)
Kira Bedeli	Vedat Karaişçi	9.970,00.₺	Bakiye	2023
Kira Bedeli	Halil Taylan Rona	920,00.₺	Bakiye	2023
Kira Bedeli	Mehmet Kaan Eriş	4.940,00.₺	Bakiye	2023
Kira Bedeli	Fatih İbiş	3.400,00.₺	Bakiye	2023
Kira Bedeli	Hülya Sayar	2.000,00.₺	Bakiye	2023
Kira Bedeli	Aynur Dumlu	1.015,00.₺	Bakiye	2023
Vergi İade Alacağı*	Vergi Dairesi	9.616,77	KGV den doğan iade	2023
TOPLAM		31.867,77.₺		

*Bilanço

1. Avanslar:

Kooperatifin verdiği avanslar: Yoktur.

İktisadi işletmenin verdiği avanslar: Yoktur.

Kooperatif Borçlarının Dökümü (Kısa Vade)

Borcun Konusu	Alacaklısı	Tutar	Ödenen	Bakiye
Maaş ve Huzur Hakları	Yönetim Kurulu	30.000,00.₺	24.000,00.₺	6.000,00.₺
G.V.Muhtasar Ödemesi	Vergi Dairesi	1.791,71.₺	1.569,49.₺	222,22.₺
TOPLAM		31.791,71.₺	25.569,49.₺	6.222,22.₺



İktisadi İşletmenin Borçlarının Dökümü (Kısa Vade)

Borcun Konusu	Alacaklısı	Tutar	Ödenen	Bakiye
Sözleşmeli Borç	Avukat G.Gökhan Özer	45.859,95.₺	40.359,95.₺	5.500,00.₺
Maaş Ödemesi	Personel	393.676,95.₺	377.412,91.₺	16.264,04.₺
G.V.Muhtasar Ödemesi	Vergi Dairesi	37.324,03.₺	32.174,29.₺	5.149,74.₺
KDV Ödemesi	Vergi Dairesi	113.279,28.₺	105.733,96.₺	7.545,32.₺
Sigorta Primi	SGK	180.461,24.₺	148.349,36.₺	32.111,88.₺
TOPLAM		770.601,45.₺	704.030,47.₺	66.570,98.₺

1. Kooperatif Ortaklardan 31.12.2022 Sonuna Göre Genel Toplam;

<u>Toplam Alacak Miktarı</u>	<u>Toplam Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
299.754,00.₺	225.059,00.₺	74.695,00.₺
<u>2022 Yılı İçin Tahakkuk Eden Gecikme Faizi</u>	<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
37.145,35.₺	-	-

2. 1. Kooperatifin Ödediği Faiz :

a)Halk Bankası İşletme Kredisi Faizi (BSMV Dahil)	:	79,30.₺
b)Milli Emlak Ecrimisil Faizi	:	384,39.₺

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		180.152,89.₺
İktisadi İşletme	326.85.₺	
Fark		179.826,04.₺



S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ ve İKTİSADİ İŞLETMESİ			
31.12.2022 BİLANÇOSU (Ana Hesap Düzeyinde)			
AKTİF (VARLIKLAR)	CARİ DÖNEM	PASİF (KAYNAKLAR)	CARİ DÖNEM
I DÖNEN VARLIKLAR	193.982,22 ₺	I KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	72.793,20 ₺
A HAZIR DEĞERLER	109.670,45 ₺	B TİCARİ BORÇLAR	5.500,00 ₺
1 KASALAR	1.027,75 ₺	1 SATICILAR	5.500,00 ₺
2 BANKALAR	108.642,70 ₺	C DİĞER BORÇLAR	22.264,04 ₺
D DİĞER ALACAKLAR	84.311,77 ₺	1 PERSONELE BORÇLAR	22.264,04 ₺
1 ORTAKLARDAN ALACAKLAR	74.695,00 ₺	E ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	45.029,16 ₺
1 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	9.616,77 ₺	1 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	12.917,28 ₺
II DURAN VARLIKLAR	3.982.744,55 ₺	2 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	32.111,88 ₺
B DİĞER ALACAKLAR	107.000,00 ₺	F BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	
1 İŞTİRAKLERDEN ALACAKLAR	107.000,00 ₺	1 DÖNEM KARI VRG.VE DİĞER YASAL YÜK.KARŞ.	97,63 ₺
C MALİ DURAN VARLIKLAR	15.000,00 ₺	2 DÖNEM KARI PEŞİN ÖDENEN VRG.VE YÜK.(-)	-97,63 ₺
1 İŞTİRAKLERE SERMAYE TAAHHÜTLERİ (-)	15.000,00 ₺	II UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	4.589.086,62 ₺
D MADDİ DURAN VARLIKLAR	3.860.744,55 ₺	C DİĞER BORÇLAR	4.589.086,62 ₺
1 BİNALAR	3.841.703,79 ₺	1 ORTAKLARA BORÇLAR HESABI	4.482.086,62 ₺
2 TAŞITLAR	4.800,00 ₺	2 İŞTİRAKLERE BORÇLAR	107.000,00 ₺
3 DEMİRBAŞLAR HESABI	24.373,39 ₺	III ÖZKAYNAKLAR	-485.153,05 ₺
4 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	-10.132,63 ₺	A ÖDENMİŞ SERMAYE	85.000,00 ₺
		1 SERMAYE	85.000,00 ₺
		D GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	128.496,36 ₺
		1 GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	128.496,36 ₺
		E GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-518.823,37 ₺
		1 GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-518.823,37 ₺
		F DÖNEM NET KARI (ZARARI)	-179.826,04 ₺
		1 DÖNEM NET ZARARI (Yapı Koop.)	-180.152,89 ₺
		2 DÖNEM NET KARI (İkt.İşletme)	326,85 ₺
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	4.176.726,77 ₺	PASİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	4.176.726,77 ₺

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ İKTİSADİ İŞLETMESİ			
01.01.2021 - 31.12.2022 GELİR GİDER TABLOSU (ÖZET)			
CİNSİ		GİDERLER	GELİRLER
FAALİYETLE İLGİLİ GİDERLER			
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		1.015.126,39 ₺	
Personel ve Ücret Giderleri	607.323,52 ₺		
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	298.389,13 ₺		
Çeşitli Giderler	43.622,54 ₺		
Vergi,Resim ve Harçlar	65.791,20 ₺		
BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI		97,63 ₺	
Dön.Karı Peşin Öd.Verg.ve Yük.	97,63 ₺		
III GELİR TABLOSU HESAPLARI			1.015.224,02 ₺
DİĞER GELİRLER			22.179,56 ₺
5510 Sayılı Hazine İndirimi	16.310,87 ₺		22.179,56 ₺
Asgari Ücret Teşvik İndirimi	1.749,00 ₺		
Alıştan İade Faturalar Hesabı.	3.322,03 ₺		
AAT Enerji Teşviki	797,66 ₺		
FAALİYETLE İLGİLİ DİĞER GELİR VE KARLAR			813.724,43 ₺
Kira Gelirleri (Net)	813.724,43 ₺		
DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLARI (-)			506,01 ₺
Öd.Ceza ve Taz.	506,01 ₺		
DÖNEM NET KARI (ZARARI)			179.826,04 ₺
Gelir-Gider(Kar-Zarar) Farkı	179.826,04 ₺		
	TOPLAM	1.015.224,02 ₺	1.015.224,02 ₺

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 25.576,78.₺ kısa vadeli ödenecek borçlar ile başlamıştır.

*Gelir kalemlerimizin öngörülen ve gerçekleşenler arasında kira gelirleri tahsilatlarındaki artış oranı % 98,63 , Ortak Aidat Tahsilatlarında % 75,08,diğer çeşitli gelirlerde ise % 157,38 olmuştur.

*Konsolide tahsil edilen gelirlerimiz Aidatlar dahil 1.038.783,43.₺ olarak sonuçlanmıştır. Bunun 813.724,43.₺ Kira Geliri,225.059,00.₺ Aidatlardan oluşmaktadır

*Mevcutlarımız da toplam yani Banka ve Kasa olarak 109.670,45.₺ bulunmaktadır.

*Genel Giderlerde öngörülen ve gerçekleşenler arasındaki oran % 89,49 olmuştur.

*Konsolide Genel Yönetim Giderlerimizin toplamı 1.015,126,39.₺ dir.

*2023 yılına devreden Kısa vadeli ödenecek borçlarımızın toplamı 72.793,20.₺ dir.

*Kooperatifimiz Vergi, Sigorta primleri ödemesi, Personel ve Yönetim Kurulu maaşları ile, Avukat, Mali Müşavir, Çevre Danışmanlığı ücretleri olarak her ay düzenli şekilde ortalama 92.420,36.₺ ödeme yapmıştır.

*Toplam konsolide giderlerimizin % 80.,15 ni İktisadi işletmemiz geri kalanını Aidatlarımız karşılamıştır.

* Kooperatifimizin Ortaklarımızdan Aidat olarak 74.695,00.₺ ile kiraya verilen yerlerden 22.245,00.₺ alacağı bulunmaktadır. Toplamda Aidat ve Kira gelirlerinden 96.940,00.₺ alacağı bulunmaktadır. Ayrıca Geçici vergi ödemelerimizden doğan 9.616,77.₺ vergi iade alacağımız da vardır.

*Sonuç olarak İşletme hesabımızın Net 326.85.₺ dönem karı, Kooperatif hesabımızın 180.152,89.₺ dönem net zararı olmuş, 2022 yılı birleştirilmiş bilançomuz da 179.826,04.₺ 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, İktisadi işletmemizin gelirlerinin konsolide giderlerimizi karşılama da % 80'ü aşan katkısıyla 2022 yılında ödenecek borçların, vergi ve primlerin zamanında ödediğini, 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.

03.04.2023

RAPORU HAZIRLAYAN DENETİM KURULU

Yasin ERDOĞAN Toygar TOPUZ