

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ

2024 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN

DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 27 Haziran 2025(Ertelenmesi halinde 04 Temmuz 2025)
İncelemenin ait olduğu Dönem : 01.01.2024–31.12.2024
Rapor Düzenleme Tarihi : 12.05.2024
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 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	A1.Ada No:12	030	Ömer İşman	İsmail Demirci	Tam	12.02.2024/3
2	A2.Ada No:29	033	Atila Meis	Ali Uçar	Tam	01.07.2024/9
3	A2Ada No:31	144	Ahmet Seğmen (Yasal varisleri)	Yalçın Uludağ	Tam	25.12.2024/13

- 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	19.03.2023	16917	Ayvalık 1.Noteri	27.03.2025	03373	Ayvalık 1.Noteri
Defter-i Kebir	19.03.2023	16919	Ayvalık 1.Noteri			
Envanter Defteri	19.03.2023	16918	Ayvalık 1.Noteri			
Kasa Defteri	19.03.2023	16920	Ayvalık 1.Noteri			
Yön. Kur. Karar Defteri	16.01.2024	00607	Ayvalık 1.Noteri	14.01.2025	00454	Ayvalık 1.Noteri
Ortak Kayıt Defteri	07.10.1987	15280	Ayvalık 1.Noteri			
Ortaklar Pay Defteri	28.12.2012 08.02.2013 08.02.2013 08.02.2013	11933 01018 01019 01020	Ayvalık 1.Noteri			
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 2024 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)

1. Kasa Hesabı

Tutar

1.067,61.₺

2. Halk Bankası Hesabı(43000002 Vadesiz Hes.)

181.489,81.₺

Hazır Değerler (İktisadi İşletme)

1. Kasa Hesabı

Tutar

512.99.₺

2. Halk Bankası Hesabı(43000156 Vadesiz Hes.)

22.734,99.₺

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	126.170,00.₺	Gecikmiş Ödeme	2025
Ek Ödeme	Ortaklar	348.400,00.₺	Gecikmiş Ödeme	2025
TOPLAM		474.570,00.₺		

İktisadi İşletmenin Alacakları:

Alacağın Türü	Borçlu Adı	Tutarı	Nedeni	Tahsil Tarihi (Öngörülen)
Kira Bedeli	Fehmi Necdet Güzel	5.500,00.₺	Gecikmiş Ödeme	2025
Kira Bedeli	Burak Erbilge	2.900,00.₺	Gecikmiş Ödeme	2025
Kira Bedeli	Vedat Karaişçi	10.600,00.₺	Gecikmiş Ödeme	2025
TOPLAM		19.000,00.₺		

6. Avanslar: Konsolide Bilançoda herhangi bir avans kaydı yoktur.

Kooperatif Borçlarının ve Gider Tahakkuklarının Dökümü (Kısa Vade)

Borcun Konusu	Alacaklısı	Tutar	Ödenen	Bakiye
G.V.Muhtasar Ödemesi	Vergi Dairesi	5.475,37.₺	5.197,60.₺	277,77.₺
Kirlilik Yüğü bedeli	Baski	569.402,24.₺	265.134,08.₺	304.268,16.₺
Su Faturası	Baski	10.393,50.₺	10.222,50.₺	171,00.₺
TOPLAM		585.271,11.₺	280.554,18.₺	304.716,93.₺

İktisadi İşletmenin Borçlarının ve Gider Tahakkuklarının Dökümü (Kısa Vade)

Borcun Konusu	Alacaklısı	Tutar	Ödenen	Bakiye
Hizmet Bedeli	Avukat G.Gökhan Özer	182.700,00.₺	63.000,00.₺	119.700,00.₺
G.V.Muhtasar Ödemesi	Vergi Dairesi	124.585,98.₺	104.879,74.₺	19.706,24.₺
Damga Vergisi	Vergi Dairesi	1.710,34.₺	1.561,50.₺	148,84.₺
KDV Ödemesi	Vergi Dairesi	387.747,77.₺	360.934,73.₺	26.813,04.₺
Sigorta Primi	SGK	640.789,29.₺	592.459,31.₺	48.329,98.₺
TOPLAM		1.337.533,38.₺	1.122.835,28.₺	214.698,10.₺

7. Kooperatif Ortaklardan 31.12.2024 Sonuna Göre Genel Toplam;

Toplam Alacak Miktarı

1.686.980,00.₺

Toplam Tahsil Edilen

1.212.410,00.₺

Bakiye

474.570,00.₺

2023 Yılı İçin Tahakkuk Eden Gecikme Faizi

33.009,10.₺

Tahsil Edilen

1.720,00.₺

Bakiye

1.720,00.₺

8. 1. Kooperatifin Ödediği Faiz :

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

2. Kooperatifin Ödediği Gecikme Cezası :

9. Denetim Tarihi İtibariyle Genel Yönetim Giderlerinin usulüne uygun ve Kooperatifin iş hacmiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

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

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAY SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ ve İKTİSADİ İŞLETMESİ			
31.12.2024 BİLANÇOSU (Ana Hesap Düzeyinde)			
AKTİF (VARLIKLAR)	CARİ DÖNEM	PASİF (KAYNAKLAR)	CARİ DÖNEM
I DÖNEN VARLIKLAR	680.375,40 ₺	I KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	519.415,03 ₺
A HAZIR DEĞERLER	205.805,40 ₺	B TİCARİ BORÇLAR	119.700,00 ₺
1 KASALAR	1.580,60 ₺	1 SATICILAR	119.700,00 ₺
2 BANKALAR	204.224,80 ₺	E ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	399.544,03 ₺
D DİĞER ALACAKLAR	474.570,00 ₺	1 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	46.945,89 ₺
1 ORTAKLARDAN ALACAKLAR	474.570,00 ₺	2 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	48.329,98 ₺
II DURAN VARLIKLAR	1.942.552,20 ₺	3 VADESİ GEÇ.ERT.VEYA TAKST.VERG.DİĞ.	304.268,16 ₺
B DİĞER ALACAKLAR	250.000,00 ₺	G GELECEK AYLARA AİT GELİRLER VE GİD. TAH.	171,00 ₺
1 İŞTİRAKLERDEN ALACAKLAR	250.000,00 ₺	1 GİDER TAHAKKUKLARI	171,00 ₺
C MALİ DURAN VARLIKLAR	15.000,00 ₺	II UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	4.485.835,67 ₺
1 İŞTİRAKLERE SERMAYE TAAHHÜTLERİ (-)	15.000,00 ₺	C DİĞER BORÇLAR	4.485.835,67 ₺
D MADDİ DURAN VARLIKLAR	1.677.552,20 ₺	1 ORTAKLARA BORÇLAR HESABI	4.235.835,67 ₺
1 BİNALAR	1.618.052,84 ₺	2 İŞTİRAKLERE BORÇLAR	250.000,00 ₺
2 TAŞITLAR	4.800,00 ₺	III ÖZKAYNAKLAR	-2.382.323,10 ₺
3 DEMİRBAŞLAR HESABI	84.091,21 ₺	A ÖDENMİŞ SERMAYE	135.466,01 ₺
4 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	-29.391,85 ₺	1 SERMAYE	85.000,00 ₺
		2 SERMAYE DÜZELTMESİ OLUMLU FARKLARI	50.466,01 ₺
		D GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	160.767,62 ₺
		1 GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	160.767,62 ₺
		E GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-1.652.016,21 ₺
		1 GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-1.652.016,21 ₺
		F DÖNEM NET KARI (ZARARI)	-1.026.540,52 ₺
		1 DÖNEM NET ZARARI (Yapı Koop.)	-1.002.214,09 ₺
		2 DÖNEM NET KARI (İkt.İşletme)	-24.326,43 ₺
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	2.622.927,60 ₺	PASİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	2.622.927,60 ₺

• 2024 yılı Enflasyon Düzeltmesine göre hazırlanmıştır

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

31.12.2024

<u>CİNSİ</u>	<u>GİDERLER</u>	<u>GELİRLER</u>
MALİYET HESAPLARI		
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	3.526.875,08 ₺	
Başkan,Yön.Kur,Personel Ücret ve Giderleri	2.093.615,95 ₺	
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1.193.676,59 ₺	
Çeşitli Giderler	94.994,74 ₺	
Vergi,Resim ve Harçlar	144.587,80 ₺	
FİNANSMAN GİDERLERİ	26.703,65 ₺	
Banka Kredisi Faiz+Vergi+Fon+Komisyon	26.703,65 ₺	
III GELİR TABLOSU HESAPLARI		2.527.038,21 ₺
DİĞER GELİRLER		71.578,23 ₺
05510 SGK Prim İndirimi	43.804,80 ₺	
15510 SGDP Teşvik İndirimi	9.726,03 ₺	
Asgari Ücret Desteği İndirimi	13.697,40 ₺	
Hurda Satışı Geliri	4.350,00 ₺	95.928,64 ₺
DİĞER FAALİYET. OLAĞAN GELİR VE KARLAR		
Enflasyon Düzeltmesi Hesabı	95.928,64 ₺	
FAALİYETLE İLGİLİ DİĞER GELİR VE KARLAR		2.379.009,93 ₺
Kira Gelirleri (Net)	2.379.009,93 ₺	
DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDE VE ZARARLARI(-)		19.478,59 ₺
Ödenen Diğ.Ceza ve Tazminatlar	1.035,00 ₺	
Ödenen Tecil,Yapılandırma Faizleri	3.816,29 ₺	
Ödenen Gecikme Bedeli Faizleri	14.627,30 ₺	
DÖNEM NET KARI (ZARARI) (-)		1.026.540,52 ₺
İkt.İşlt. Kar Zarar Farkı (-)	24.326,43 ₺	
Yapı Koop. Gelir Gider Farkı (-)	1.002.214,09 ₺	
TOPLAM	3.553.578,73 ₺	3.553.578,73 ₺



Mali duruma ilişkin genel değerlendirme:

Denetim Kurulu olarak onaylanan tahmini bütçemiz ile bu sene sonuçlanan bütçemizi incelediğimizde;
*Kooperatifimiz faaliyet yılına geçen dönemden kalan 477.900,40.₺ kısa vadeli ödenecek borçlar ve buna karşılık devreden hazır değerler olarak ortaklardan alacaklar dahil 131.145,93.₺ olarak başlamıştır.
*2024 yılı cari dönemimiz 519.415,03.₺ ödenecek borç ve 680.375,40.₺ devreden hazır değerler ile kapatılmıştır. Bunların detaylandırılması şöyledir:

Devreden Borçlarımız olarak;

1-Avukatlık Hizmet Bedeli	:119.700,00.₺
2-Ödenecek vergi ve SGK	: 95.275,87.₺
3-BASKİ KYB bedeli anaparası	:304.268,16.₺
4-Ödenecek Gider Tahakkuku.	: 171,00.₺

Devreden Hazır Değerlerimiz olarak;

1-Kasa	: 1.580,60.₺
2-Bankalar	:204.224,80.₺
3-Ortaklardan Alacaklar	:474.570,00.₺ (ek ödeme dahil)

Ayrıca işletmemizin kiracılarından 19.000.₺ kira alacağı da vardır.

*Gelir kalemlerimizin öngörülen ve gerçekleşenler arasında kira gelirleri tahsilatlarındaki oran % 97 , Ortaklardan alacaklar olarak geçmiş dönem ve cari dönem Aidat ile Ek ödeme tahsilatlarındaki oran % 72 olmuştur.

2024 Yılı Gelirleri olan 2.527,038,21.₺'na ek olarak toplanan aidat ve diğer kalemlerin oluşturduğu detaylar şöyledir.:

1-Kira Gelirleri	:2.379,009,93.₺
2-Diğer Gelirler	: 71.578,23.₺
3-Aidat ve Ek ödeme	:1.212.410,00.₺
4-Olağan dışı gider ve zararlar	: -19.478,59.₺

***Gelirlerin aylık ortalaması 303.626,63.₺ dir.**

*Genel Giderlerde öngörülen ve gerçekleşenler arasındaki oran % 95 olmuştur.

*Konsolide Genel Yönetim Giderlerimizin toplamı 3.553.578,76.₺ dir.

*Kooperatifimizin Personel ve Yönetim Kurulu maaşları ile, Avukat, Mali Müşavir, Çevre Danışmanlığı için tahakkuk etmiş aylık ortalama ödemesi 204.080,00.₺. Vergi, Sigorta primleri ödeme tahakkukları aylık ortalama 96.692,00.₺ dir.

***Giderlerin aylık ortalaması 296.131,56.₺ dir.**

Kooperatifimizin 2024 yılı Konsolide kapanış mizanında gözüken önemli ödeme kalemleri şunlardır.

1-Banka Kredisi ödemesi	: 261.868,43.₺
2-Emlak vergisi	: 143.786,70.₺
3-Baski Kirlilik Yüğü Bedeli	: 268.950,37.₺
4-Yönetim Kurulu	: 72.000,00.₺
5-Personel (brüt)	:2.039.615,95.₺
6-Sözleşmeliler	: 402.770,00.₺ (Avukat,Mali Müşavir,Çevre Danışmanı)
7-Vergiler ve SGK primleri	:1.194,192,28.₺
8-Ticari Borçlar	: 88.325,00.₺
9-Atık Su Arıtma Tesisi	: 191.033,39.₺

* Kooperatifimizin 124 ortağından Aidat olarak 126.170,00.₺ 97 ortağından Ek ödeme olarak 348.400,00.₺ ile kiraya verilen yerlerden 19.000,00.₺ olmak üzere toplamda 493.570,00.₺ alacağı bulunmaktadır.

* Yıl sonu Konsolide Bilançomuzun Net zararı 1.026.540,52.₺ dir. Bunun 24.326,43.₺, İşletme hesabımıza, 1.002.214,09.₺ Kooperatif hesabımıza aittir.

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 itibarıyla üyelere ferdi Mülkiyete geçilmiş ve tapular dağıtılmaya başlanmıştır. 2021 Yılı sonu itibarıyla tapusu verilmeyen ortak kalmamıştır.
3. Tasfiye Çalışması : Yoktur.
4. Gerekli Görülen Diğer Hususlar:
5. İncelemeler sırasında eksiklik ve kanuna aykırılık tespit edilmemiştir.

SONUÇ : Kooperatifimiz Yönetim Kurulunun 2024 yılında öngörülen ve gerçekleşen gelirlerin giderleri karşılaması adına bir plan çerçevesinde ödeme ve borçların yapılandırılmasını düzenleyip bu doğrultuda çalışma yaptıklarını gözlemlemekteyiz. Personel maaşlarının, gider tahakkukları ile borçların, vergi ve primlerin zamanında ödendiğinin, geçmiş borçların ödemesinin yapıldığının Denetim Kurulumuzun incelemesinde tespit edilmiştir. Ancak Aidat ve Ek ödeme ile kira tahsilatlarındaki dengesizlikler yüzünden fazla bir faaliyet yapılamamış 2025 yılına kısa vadeli ödenecek 519.415,03.₺ devreden borçlarımız ile rutin olarak devamlı tekrar edecek genel gider ödemeleri için yönetim kurulunun Bilançomuz da gözüken beklentileri doğrultusunda gerekli ödeme planlarının yaptığını gözlemlemekteyiz.

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.

12.05.2024

RAPORU HAZIRLAYAN DENETİM KURULU

Yasin ERDOĞAN Toygar TOPUZ

