



S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ

**2025 YILI OLAĞAN GENEL KURULU
YÖNETİM KURULU ÇALIŞMA RAPORU**

23 MAYIS 2026 CUMARTESİ



S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ

Sayın Ortağımız;

Kooperatifimizin 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, aşağıya çıkarılan Gündem dâhilinde **23 Mayıs 2026 Cumartesi Günü Saat 12:00'de 150 Evler Mah.29 Mayıs Cad. Bahçeşehir Koleji Toplantı Salonunda** yapılacaktır.

Aranılan kanuni ekseriyet temin edilmediği takdirde, ikinci toplantı aynı gündem ile, aynı yer ve saatte **06 Haziran 2026** Cuma günü ikinci bir duyuruya gerek kalmadan yapılacağından belirtilen gün ve saatte toplantıya iştirakinizi rica ederiz.

Toplantıya katılamayacak olursanız vekâletname ile 1.derece bir akrabanız ya da bir kooperatif ortağımızı vekil tayin ederek kendinizi temsil ettirebilirsiniz.

YÖNETİM KURULU ADINA

Oktay KARANFİL İdiris KARTALCIK

Koop.Başkanı 2.Başkan

G Ü N D E M

- 1- Açılış, Başkanlık Divanının Seçimi ve Saygı Duruşu.
- 2- 2025 Faaliyet Yılına İlişkin Yönetim ve Denetim Kurulu Raporlarının Okunması ve Oylanması.
- 3- 2025 Faaliyet Yılına İlişkin Bilançonun ve Gelir-Gider Hesaplarının Okunup Görüşülmesi ve Oylanması.
- 4- 2025 Faaliyet Yılına İlişkin Yönetim ve Denetim Kurullarının İbrasının Ayrı Ayrı Oylanması.
- 5- Üyelerin Genel Gider Katılım Payının (Aidat) Belirlenmesi ve Karar Alınması.
- 6- Yönetim Kurulu Başkan Maaşı ile Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin Huzur Hakları Ücretlerinin Belirlenmesi ile İlgili Karar Alınması.
- 7- 1163 sayılı Kooperatifler kanuna eklenen geçici 9.madde hükmüne göre Kooperatifimizin ana sözleşmesinin güncel mevzuata intibakı amacıyla hazırlanan yeni anasözleşmenin bütünüyle kabulü, tescili ve ilanı hususlarının görüşülerek karara bağlanması.
- 8- Kooperatifin Bilançolarında gözükten Özkaynaklar bakiyesinin müspet hale gelmesi için, 31.12.2024 tarihli 2.087.208,15 TL ile 31.12.2025 tarihli 2.592.379,21 TL. Geçmiş yıl zararlarının, pasif hesaplarda bulunan 431 no'lu ortaklara borçlar hesabından karşılanması hakkında karar alınması.
- 9- 2026 Faaliyet Yılına İlişkin Tahmini Bütçesinin Görüşülüp Karara Bağlanması.
- 10- Sanayi Sitemiz ile İlgili İstek ve Görüşlerin Görüşülmesi, Dilekler ve Kapanış.

İletişim: Ayvalık Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi

150 Evler Mah. Sanayi Sitesi 1.Sok No:3/A 10400/AYVALIK

Tel:0.266.3312406 Fax:0.266.3313593 e-posta: idari@ayvaliksanayisitesi.com

www.ayvaliksanayisitesi.com



(Handwritten signatures in blue ink)

**S.S. AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ
YÖNETİM KURULU YILLIK ÇALIŞMA RAPORU (2025 YILI)**

A. GENEL BİLGİLER

- a) Kooperatifin Adı : S.S. AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ
B) Kuruluş Bilgileri : 26.03.1964 Tarih ve 2122 Sayılı Ticaret Sicili Gazetesinde Yayınlandı.
C) Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası: 18.03.1964- 1636
D) Adresi: 150 Evler Mah. Sanayi Sitesi 1.Sok.No:3/1 10400 AYVALIK
E) Telefon/Faks Numaraları: 0266-3312406 / 0266-3313593
F) Web Adres ve Elektronik Posta: www.ayvaliksanayisitesi.com idari@ayvaliksanayisitesi.com

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

1) Yönetim Kurulu Üyeleri ve Hak ettikleri Maaş ile Toplantı Hakkı Huzur Bilgileri

Adı Soyadı	Görev Dönemi	Görevi	Ödeme Türü	Yıllık Ödeme (Net)	Vergi		Toplam Maliyet	Bir önceki Dönem Toplam Maliyet	Toplam Maliyetin Bir Önceki Yıla Göre Artış Oranı (%)
					G.V.	D.V.			
Oktay Karanfil	01.01.2025-31.12.2025	Başkan	Maaş+Top.Hak.Huz.	32.400,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	32.400,00 ₺	32.400,00	0,00%
İdris Kartalıcık	01.01.2025-31.12.2025	2.Bşk.	Top.Hak.Huz.	5.400,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	5.400,00 ₺	5.400,00	0,00%
Ahmet Darbuka	01.01.2025-31.12.2025	Muhasip	Top.Hak.Huz.	5.400,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	5.400,00 ₺	5.400,00	0,00%
Ahmet Arslan	01.01.2025-31.12.2025	Katip	Top.Hak.Huz.	5.400,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	5.400,00 ₺	5.400,00	0,00%
Özkan Dalkılıç	01.01.2025-31.12.2025	Üye	Top.Hak.Huz.	5.400,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	5.400,00 ₺	5.400,00	0,00%
				54.000,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	54.000,00 ₺	54.000,00	0,00%

2) Denetim Kurulu Üyeleri

Görev Dönemi

Yıllık Ödemeler Toplamı

1.Yasin Erdoğan

01.01.2025-31.12.2025

-

2.Toygar Topuz

01.01.2025-31.12.2025

-

3) 2025 Yılı Personel Bilgileri

Adı Soyadı	Görev Dönemi	Görevi	Yıllık Ödeme (Net)	İşveren		İşçi	Toplam Maliyet	Bir önceki Dönem Toplam Maliyet	Toplam Maliyetin Bir Önceki Yıla Göre Artış Oranı (%)
				SGK	Vergi (G.V.+D.V.)	SGK			
Cüneyt Tekincan	01.01.2025-31.12.2025	İdari&Mali	530.059,34 ₺	167.384,68 ₺	95.519,72 ₺	50.722,63 ₺	843.686,37 ₺	513.624,57 ₺	64,26%
Serdar Doğan (Emekli Oldu)	01.01.2025-05.05.2025	Bekçi	97.060,56 ₺	26.228,73 ₺	936,82 ₺	17.293,67 ₺	141.519,78 ₺	304.453,53 ₺	0,00%
Mustafa Erol	01.01.2025-31.12.2025	Bekçi	320.731,31 ₺	89.787,23 ₺	14.837,20 ₺	27.208,23 ₺	452.563,97 ₺	309.420,88 ₺	46,26%
Kayhan Yıldırım	01.01.2025-31.12.2025	Bekçi	303.726,03 ₺	84.010,79 ₺	10.160,30 ₺	55.391,78 ₺	453.288,90 ₺	304.453,53 ₺	48,89%
Adil Zımbaoğlu	01.01.2025-31.12.2025	Bekçi	292.149,43 ₺	80.094,01 ₺	7.102,82 ₺	52.809,30 ₺	432.155,56 ₺	304.453,34 ₺	41,94%
Tahir Kıvanç	01.01.2025-31.12.2025	Bekçi	320.731,31 ₺	89.787,23 ₺	14.837,20 ₺	27.208,23 ₺	452.563,97 ₺	200.699,97 ₺	125,49%
Necati Şafak	16.07.2025-31.12.2025	Bekçi	138.009,35 ₺	37.638,41 ₺	2.659,47 ₺	11.405,57 ₺	189.712,80 ₺	0,00 ₺	0,00%
			2.002.467,33 ₺	574.931,08 ₺	146.053,53 ₺	242.039,41 ₺	2.965.491,35 ₺	1.937.105,82 ₺	53,09%
Serdar Doğan			Kıdem Tazminatı	501.387,85 ₺	3.834,64 ₺		505.222,49 ₺		
				2.503.855,18 ₺	149.888,17 ₺		3.470.713,84 ₺		

4) Muhasebecinin Adı ve Soyadı, Görev Dönemi ve Yapılan Ödemeler: Muhasebe, işlemleri Kooperatif Bünyesinde Tutulmakta olup SMMM Metin Soykan'a 2025 Yılı İçinde Tüm Vergi Tahakkuklarımızın Kontrolü, Elektronik Ortamda Gönderilmesi, Aylık Bilanço ve Gelir Gider Tablolarının Kontrolü, Yılsonu işlemleri, Defter Tasdik İşlemleri ile Mali Müşavirlik Desteği Dâhil Brüt 192.000,00 ₺ Ödeme Yapılmıştır.

Faaliyet Dönemiyle İlgili Genel Değerlendirme ve Geleceğe Yönelik Beklentiler:

a) Kooperatif Personelimiz Hakkında Bilgiler:

2025 Yılında Kooperatifimizde 1 Mali ve İdari İşler, 1 Gündüz, 5 Gece Çalışanı Olmak Üzere 7 Personel Çalıştırılmıştır. İdari ve Muhasebe Hizmetleri, Kooperatif Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Bakım ve Tamirleri, Çevre Düzenlemesi, Arıtma Tesisinin Bakımı, Gece Nöbeti ve Genel Hizmetlerimiz Yukarıdaki Belirtilen Personelimiz Tarafından Yapılmaktadır.

b) Genel Yönetim Çalışmaları:

2025 faaliyet yılımız Genel olarak yapılan çalışmalarımıza şöyledir;

*Bahçeşehir Koleji Kirası yasal artış olan % 58,51 oranında artışla KDV dahil 243.590,00 ₺ olmuştur. Diğer kiraya verdiğimiz yerlere yeni kiralamar hariç ortalama aylık % 60 artış yapılmıştır.

*Personel Giderlerimiz yaklaşık % 53 Oranında Bir Önceki Döneme Göre Artış ile toplam 2.965,491,35 ₺ olmuştur. Yani Aylık Ortalaması 247.124,00.₺ dir Ayrıca 1 Personelimiz emekli olarak işten ayrılmış kendisine kıdem tazminatı olarak 505.000,00 ₺ ödeme yapılmıştır. Onun yerine yeni personel alımı yapılmıştır.

*1 adet üyelik hisse devir işlemi yapılmıştır. Ayrıca vefat etmiş 2 ortağın yasal varisleri sisteme işlenmiştir.

*Kooperatifimiz ve İşletmemiz arasında zaman zaman oluşan genel giderleri karşılamak adına dönem içerisinde 570.000,00 ₺ hazır değer aktarımı yapılmıştır.

*2024 yılından gelen BASKİ Kirlilik Yüğü Bedeli olarak adımıza tahakkuk ettirilen borcumuz için yapılandırma ödemeleri tamamlanmıştır. Ancak yaptığımız uyarılara rağmen bir türlü önleyemediğimiz kanalizasyon veya yağmur suyu logarlarına atılan kirli atıklar yüzünden Ekim,Kasım,Aralık 2025 aylarında tarafımıza tekrar Kirlilik Yüğü Bedeli olarak gecikme zammı hariç 2.096.472,84 ₺ ceza tahakkuk ettirilmiştir. Yönetim kurulumuz aksiyon alarak öncelikle bu cezalara mahkeme yoluyla itiraz etmiştir. Daha sonra BASKİ genel müdürü ve atık su işletmeler müdürüne durumumuz anlatılmak için randevu talebinde bulunulmuştur.

*Site içi kamera ve ses sistemlerinin bakım ve yenilenmesi yapılmıştır.

*Kanuni zorunluluk nedeniyle İş sağlığı ve güvenliği ile sözleşme yapılmıştır. Böylece aylık sözleşmeli olan avukat, mali müşavir ,çevre danışmalığından sonra iş güvenliği içinde sözleşme yapılmıştır.

*Mevcut arıtma tesisinin bakım ve onarımının yaptırılması.

*Personele ve Sözleşmelilerimize olan ödemelerimiz zamanında yapılmıştır.

*Vergi ve SGK primleri ile diğer faturalı borçlarımız zamanında ödenmiştir.

*Olası bir kredi talebinde bulunulması durumunda bilançomuzun özkaynaklarının olumlu gözükmesi amacıyla pasif hesaplarda bulunan ortaklar hesabından bilançomuzda gözükken geçmiş yıl zararları hesabının kapatılması yapılmış ve bu işlemin kararı için genel kurula gündem maddesi olarak konulmuştur.

5) Önceki Dönem Bütçe Kalemlerindeki Gerçekleşmeler:

Kooperatif ve İktisadi İşletme Öngörülen ve Gerçekleşen Mali Bilgileri:

A) GELİRLER

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ VE İKTİSADİ İŞLETMESİ			
01.01.2025 - 31.12.2025 tarihleri Arası Bütçe Kalemlerindeki Gerçekleşmeler (₺)			
GELİR AÇIKLAMALARI	ÖNGÖRÜLEN	GERÇEKLEŞEN	ORAN (%)
1-DİĞER GELİRLER	60.000,00	53.913,21	90%
5510 SGK Prim İndirimi	30.000,00	34.922,62	116%
Asgari Ücret Teşvik İndirimi	20.000,00	14.165,25	71%
Aidat Gecikme Bedeli Gelirleri	10.000,00	4.825,34	48%
2-FAALİYETLE İLGİLİ DİĞER GELİR VE KARLAR	4.500.000,00	3.800.483,64	84%
Kira Gelirleri(Net)	4.500.000,00	3.798.983,64	84%
Alıştan İade Faturalar Hesabı	0,00	1.500,00	
2-DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLARI(-)		25.814,11	
Ödenen Tecil,Yapılandırma Faizleri	0,00	25.814,11	
TOPLAM	4.560.000,00	3.828.582,74	84%
3-HAZIR DEĞERLER	ÖNCEKİ DÖNEM	CARİ DÖNEM	
KASA	1.580,60	17.497,44	
Yapı Koop	1.067,61	15.648,16	
İktisadi İşlt.	512,99	1.849,28	
BANKALAR	204.224,80	41.064,56	
Halk Bank 43000002 Hes. (Koop)	181.489,81	15.628,96	
Halk Bank 43000156 Hes. (İkt.İşlt)	22.734,99	25.435,60	
GENEL TOPLAM	205.805,40	58.562,00	28%
1-ORTAK ÖDENTİLERİ			
Cari Dönem için Tah.Eden Aidat (*)	1.098.000,00	833.795,00	
Ortaklardan Alacaklar (**)	474.570,00	390.480,00	
TOPLAM	1.572.570,00	1.224.275,00	78%

* 2025 yılı için

**Geçmiş dönemden devreden Ortakların Aidat ve Ek Ödeme Borcu

B) GİDERLER

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ VE İKTİSADİ İŞLETMESİ			
01.01.2025 - 31.12.2025 tarihleri Arası Bütçe Kalemlerindeki Gerçekleşmeler (₺)			
GİDER AÇIKLAMALARI	ÖNGÖRÜLEN	GERÇEKLEŞEN	ORAN (%)
1-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ			
Personel Ücret ve Giderleri	3.330.000,00	2.965.491,35	89%
Kıdem Tazminatı Brüt Ücreti	505.222,49	505.222,49	100%
Başkan ve Yönetim Kurulu Ücretleri	54.000,00	54.000,00	100%
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1.272.000,00	3.316.408,36	261%
Çeşitli Giderler	230.000,00	129.327,81	56%
Vergi,Resim ve Harçlar	183.149,20	182.303,97	100%
TOPLAM	5.574.371,69	7.152.753,98	128%
3-GELECEK YIL ÖDENECEK BORÇLAR(Giderler)	DEVRALINAN	DEVREDEN	
Satıcılar	119.700,00	293.380,00	
Yurtiçi Satıcılara Borçlar	0,00	122.500,00	
Sözleşmeli Borçlar	119.700,00	170.880,00	
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	399.544,03	2.209.962,44	
Ödenecek SGK,Vergi ve Diğer Yükümlülükler	399.544,03	2.209.962,44	
Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	171,00	218,00	
Gider Tahakkukları	171,00	218,00	
TOPLAM	519.415,03	2.503.560,44	482%

C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:**1)Bilanço, Gelir ve Gider Kalemleri Hakkında Genel Bilgi:****a) Bilanço:**

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOP.VE İKTİSADİ İŞLETMESİ 2024-2025 KARŞILAŞTIRMALI BİLANÇO					
AKTİF (VARLIKLAR)	ÖNCEKİ DÖNEM (2024)	CARİ DÖNEM (2025)	PASİF (KAYNAKLAR)	ÖNCEKİ DÖNEM (2024)	CARİ DÖNEM (2025)
I DÖNEN VARLIKLAR	680.375,40 ₺	413.507,00	I KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	519.315,03	2.503.560,44
A HAZİR DEĞERLER	205.805,40 ₺	58.562,00	B TİCARİ BORÇLAR	119.700,00	293.380,00 ₺
1 KASALAR	1.580,60 ₺	17.497,44	1 SATICILAR	119.700,00	293.380,00 ₺
2 BANKALAR	204.224,80 ₺	41.064,56	E ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	399.444,03	2.209.962,44 ₺
D DİĞER ALACAKLAR	474.570,00 ₺	354.945,00	1 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	46.845,89	46.732,47 ₺
1 ORTAKLARDAN ALACAKLAR	474.570,00 ₺	354.945,00	2 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	48.329,98	66.757,13 ₺
II DURAN VARLIKLAR	1.942.552,20 ₺	2.537.394,77	3 VADESİ GEÇ.ERT.VEYA TAKST.VERG.DİĞ.	304.268,16	2.096.472,84 ₺
B DİĞER ALACAKLAR	250.000,00 ₺	820.000,00	G GELECEK AYLARA AİT GELİRLER VE GİD. TAH.	171,00	218,00 ₺
1 İŞTİRAKLERDEN ALACAKLAR	250.000,00 ₺	820.000,00	1 GİDER TAHAKKUKLARI	171,00	218,00 ₺
C MALİ DURAN VARLIKLAR	15.000,00 ₺	15.000,00	II UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	4.485.835,67	4.066.627,52 ₺
1 İŞTİRAKLERE SERMAYE TAAHHÜTLERİ (-)	15.000,00 ₺	15.000,00	C DİĞER BORÇLAR	4.485.835,67	4.066.627,52 ₺
D MADDİ DURAN VARLIKLAR	1.677.552,20 ₺	1.702.394,77	1 ORTAKLARA BORÇLAR HESABI	4.235.835,67	3.246.627,52 ₺
1 BİNALAR	1.618.052,84 ₺	1.618.052,84	2 İŞTİRAKLERE BORÇLAR	250.000,00	820.000,00 ₺
2 TAŞITLAR	4.800,00 ₺	4.800,00	III ÖZKAYNAKLAR	-2.382.323,10	-3.619.286,19 ₺
3 DEMİRBAŞLAR HESABI	84.091,21 ₺	127.007,88	A ÖDENMİŞ SERMAYE	135.466,01	135.466,01 ₺
4 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR (-)	-29.391,85 ₺	-47.465,95	1 SERMAYE	85.000,00	85.000,00 ₺
			2 SERMAYE DÜZELTMESİ OLUMLU FARKLARI	50.466,01	50.466,01 ₺
			D GEÇMiŞ YILLAR KARLARI	160.767,62	160.767,62 ₺
			1 GEÇMiŞ YILLAR KARLARI	160.767,62	160.767,62 ₺
			E GEÇMiŞ YILLAR ZARARLARI	-1.652.016,21	-591.348,58 ₺
			1 GEÇMiŞ YILLAR ZARARLARI	-1.652.016,21	-591.348,58 ₺
			F DÖNEM NET KARI (ZARARI)	-1.026.540,52	-3.324.171,24 ₺
			1 DÖNEM NET ZARARI (Yapı Koop.)	-1.002.214,09	-2.592.379,21 ₺
			2 DÖNEM NET KARI (İkt.İşletme)	-24.326,43	-731.792,03 ₺
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	2.622.927,60	2.950.901,77	PASİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	2.622.827,60	2.950.901,77

Bilanço Kalemlerinin Analizi: 01.01.2025-31.12.2025 tarihleri arasındaki Kooperatif ve İktisadi İşletmemize ait Konsolide (Birleştirilmiş) karşılaştırılmalı Bilançolarının Aktif ve Pasifinde çalışılmış hesaplardan açıklanmasına gerek görülen kalemlerin analizi aşağıya çıkarılmıştır.

AKTİFLERDE (VARLIKLAR)

DÖNEN VARLIKLAR

Hazır Değerler: 31.12.2025 sonuna göre toplam Kasa Hesapları nakit mevcudumuz 17.494,44.₺ Banka hesapları mevcudumuz 41.064,56.₺ dir. Hazır değerlerimizin toplamı 58.562,00.₺ olarak Bilançomuzda gözükmektedir.

Diğer Alacaklar: Ortaklarımızdan bir önceki döneme göre %25,20 oranında azalışla toplam 354.945,00.₺ alacağımız bulunmaktadır. **Sonuç olarak Kısa Vadeli Konsolide Dönen Varlıklarımız bir önceki döneme göre % 39,21 azalış ile 413.570,00 .₺ olarak Bilançomuzda gözükmektedir.**

DURAN VARLIKLAR

İştiraklerden Alacaklar: Bu hesabımızda Kooperatif hesabımızdan İktisadi işletme hesabımıza yapılan kaynak aktarımın tutarı olan toplamı bir önceki döneme göre % 228 artışla 820.000,00.₺ yükselmiştir.

Demirbaşlar Hesabı: Bu hesabımızda bir önceki döneme göre % 51 artış ile oluşan bakiyemiz 127.007,88.₺ olmuştur.

Birikmiş Amortismanlar(-): Bu hesabımızda bir önceki döneme göre % 61,50 artış ile oluşan bakiyemiz 47.465,95.₺ olmuştur. **Sonuç olarak Konsolide Duran Varlıklarımız bir önceki döneme göre % 30,62 artış ile 2.537.394,77.₺ olarak Bilançomuzda gözükmektedir. Kooperatifin Toplam aktif büyüklüğü 2025 yılında bir önceki döneme göre % 12,50 oranında artış ile yaklaşık 2.950.901,77.₺ seviyesine ulaşmıştır.**

PASİFLERDE (KAYNAKLAR)

KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR

Ticari Borçlar: Yurtiçi mal ve hizmet alımlarına ait satıcılara borçlar ile sözleşmeli ödenecek borçların toplamı bir önceki döneme göre % 145 oranında artışla 293.380,00.₺ olmuştur.

Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler: Tahakkuk etmiş olan 26.891,61.₺ G.V. Muhtasarı, 19.840,86.₺ KDV, 66.757,13.₺ SGK primi olarak toplam 113.489,60.₺ ödenecek vergi ve SGK primi ile BASKİ ye ödemesi gecikmiş Kirlilik Yükü Bedeline ait 2.096.472,84.₺ olmak üzere bir önceki döneme göre % 453,25 artışla toplam 2.209.962,44.₺ borcumuz vardır.

Gider Tahakkukları: Ödenecek tahakkuk etmiş belgeli borçlarımızın toplamı:218,00.₺

Sonuç olarak Kısa Vadeli Ödenecek Konsolide Borçlarımız bir önceki döneme göre % 382,08 artış ile 2.503,560,44 .₺ olarak Bilançomuzda gözükmektedir.

UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR

Diğer Borçlar: Dönem sonu Ortaklara borçlar hesabımız 3.246.627,52.₺ alacak bakiyemizde gözükmektedir.

ÖZKAYNAKLAR

Geçmiş Yıllar Zararları: Kooperatifimize ait Geçmiş Yıllar zararları toplamı 591.348,58.₺ olmuştur.

Dönem Net Karı (Zararı): 2025 Yılı Gelir Hesaplarımız ile Genel Giderlerimiz arasındaki (Yapı Kooperatifinin 2.592.379,32.₺,İktisadi İşletmenin 731.792,03.₺) Konsolide Dönem Net zararımız bir önceki döneme göre % 223,82 artışla toplam 3.324.171,24.₺ olarak bilançomuzda gösterilmiştir.

b) Gelir-Gider:

S.S.AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOP VE İKTİSADİ İŞLETMESİ 2024-2025 KARŞILAŞTIRMALI GELİR GİDER TABLOSU				
C İ N S İ	GİDERLER		GELİRLER	
	ÖNCEKİ DÖNEM(2024)	CARİ DÖNEM(2025)	ÖNCEKİ DÖNEM(2024)	CARİ DÖNEM(2025)
FAALİYETLE İLGİLİ GİDERLER				
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	3.526.875,08	7.152.753,98		
Başkan,Yön.Kur.Ücret ve Giderleri	54.000,00	54.000,00		
Personel ve Ücret Giderleri	2.039.615,95	2.965.491,35		
Kıdem Tazminatı Brüt Ücreti	0,00	505.222,49		
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1.193.676,59	3.316.408,36		
Çeşitli Giderler	94.994,74	129.327,81		
Vergi,Resim ve Harçlar	144.587,80	182.303,97		
FİNANSMAN GİDERLERİ	26.703,65	0,00		
Banka Kredisi Faiz+Vergit+Fon+Komisyon	26.703,65	0,00		
III GELİR TABLOSU HESAPLARI				
DİĞER GELİRLER			71.578,23	53.913,21
05510 SGK Prim İndirimi			43.804,80	34.922,62
15510 SGDP Teşvik Primi İndirimi			9.726,03	0,00
Asgari Ücret Desteği İndirimi			13.697,40	14.165,25
Aidat Gecikme Bedeli Gelirleri			0,00	4.825,34
Dikili Ağaç Geliri			4.350,00	0,00
DİĞER FAALİYETL. OLAĞAN GEL.VE KARLAR			95.928,64	0,00
Enflasyon Düzeltmesi Karları Hesabı			95.928,64	0,00
FAALİYETLE İLGİLİ DİĞER GELİR VE KARLAR			2.379.009,93	3.800.483,64
Kira Gelirleri (Net)			2.379.009,93	3.798.983,64
Alıştan İade Faturalar Hesabı			0,00	1.500,00
DİĞER OLAĞAN DIŞI GİDE VE ZARARLARI(-)			19.478,59	25.814,11
Ödenen Diğ.Ceza ve Tazminatlar			1.035,00	0,00
Ödenen Tecil,Yapılandırma Faizleri			3.816,29	25.814,11
Ödenen Gecikme Bedeli Faizleri			14.627,30	0,00
DÖNEM NET KARI (ZARARI)			1.026.540,52	3.324.171,24
İkt.İşlt.Kar-Zarar Farkı (Zarar)			24.326,43	731.792,03
Yapı Koop.Gelir-Gider Farkı (Zarar)			1.002.214,09	2.592.379,21
TOPLAM	3.553.578,73	7.152.753,98	3.553.578,73	7.152.753,98

2) Dönem İçerisinde Gerçekleşen Toplam Gelir Gider Rakamları Şöyledir:

	KOOPERATİF		İKTİSADİ İŞLETME	
	ÖNCEKİ DÖNEM (2024)	CARİ DÖNEM (2025)	ÖNCEKİ DÖNEM (2024)	CARİ DÖNEM (2025)
TOPLAM GELİR	-15.128,59	-20.988,77	2.542.166,80	3.849.571,51
TOPLAM GİDER	987.085,50	2.571.390,44	2.566.493,23	4.581.363,54
FARK	-1.002.214,09	-2.592.379,21	-24.326,43	-731.792,03

3)Kooperatifin Giderlerinin Dökümü Aşağıda Gösterilmiştir. (2025 yılında Tahakkuk Etmiş)

A) ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	2.563.112,39
* Muhtasar Beyanname ile Ödenecek Vergiler	4.222,19
* SGK Kesintileri	0,00
* Emlak Vergileri	158.149,20
* BASKİ Kirlilik Yükü Bedeli	2.400.741,00
B) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	2.571.390,44
* Başkan ve Yönetim Kurulu Ücretleri	54.000,00
* Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	2.279.648,87
* Çeşitli Giderler	72.488,37
* Vergi,Resim ve Harçlar	165.253,20
	5.134.502,83

4)İktisadi İşletmenin Giderlerinin Dökümü Aşağıda Gösterilmiştir. (2025 yılında Tahakkuk Etmiş)

A) ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	1.689.725,19
* Muhtasar Baeyanname ile Ödenecek Vergiler	257.898,80
* KDV	566.525,92
* SGK Primi	865.300,47
B) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	4.581.363,54
* Personel Ücret ve Giderleri	3.470.713,84
* Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	1.036.759,49
* Çeşitli Giderler	56.839,44
* Vergi,Resim ve Harçlar	17.050,77
	6.271.088,73

5) Kooperatifin Borçları ve Tahakkuk Etmiş Ödenecek Giderleri (Kısa Vadeli) : 2025 de ödenecek

SIRA NO	ALACAKLI	AÇIKLAMA	TUTARI
1	Ayvalık Vergi Dairesi	Muhtasar	1.500,00
2	BASKİ Genel Müdürlüğü	Kirlilik Yükü Bedeli	2.096.472,84
3	BASKİ Genel Müdürlüğü	Su Bedeli	218,00
			2.098.190,84

6) İktisadi İşletmenin Borçları ve Tahakkuk Etmiş Ödenecek Giderleri (Kısa Vadeli) : 2025 de ödenecek

SIRA NO	ALACAKLI	AÇIKLAMA	TUTARI
1	Avukat G.Gökhan Özer	Hizmet Bedeli	169.200,00
2	Artı OSGB	Hizmet Bedeli	1.680,00
3	Gömeç Bilişim	Hizmet Bedeli	16.900,00
4	Koru Çevre Müh.	Hizmet Bedeli	105.600,00
2	Ayvalık Vergi Dairesi	Muhtasar	25.391,61
3	Ayvalık Vergi Dairesi	KDV	19.840,86
4	SGK	Prim Ödemesi	66.757,13
			405.369,60

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

7) Taşıtlar ve Demirbaşlar : Kullanımı devam eden

Demirbaş	Alış Tarihi	Alış Tutarı (TL)	Faydalı Ömür	Biten Süre	Yıllık Amortisman (TL)	2025 Yılı Gideri (TL)	31.12.2025 Birikmiş Amortisman (TL)	Kalan Net Değer (TL)
Toshiba Ras-1353 Klima	25.07.2019	36.763,31	15	7	2.450,89	2.450,89	11.539,65	25.223,66
Kawasaki Yan Tırpan	08.04.2022	15.380,59	4	4	3.845,15	3.845,15	15.380,59	0,00
Elektro Mekanik Kapı	01.04.2022	31.947,31	10	4	3.194,73	3.194,73	7.162,38	24.784,93
Sigma Komfort Klima	07.11.2025	24.166,67	5	1	4.833,33	4.833,33	4.833,33	19.333,34
Next 50 And.TV.	22.12.2025	18.750,00	5	1	3.750,00	3.750,00	3.750,00	15.000,00
RKS Next 50 Andr.TV.	15.01.2020	4.800,00	4	4				
TOPLAM		131.807,88			18.074,10	18.074,10	42.665,95	84.341,93

8) Tutulan Defterler: Kooperatif ve İktisadi İşletme İçin;

	NOTER TASDİK (AÇILIŞ)			NOTER TASDİK (KAPANIŞ)		
DEFTERİN TÜRÜ	TARİH	SAYI	NOTERİN ADI	TARİH	SAYI	NOTERİN ADI
Yevmiye Defteri	e-defter olarak tutulmaktadır.					
Defter-i Kebir	e-defter olarak tutulmaktadır.					
Envanter Defteri	30.12.2024	18381	Ayvalık 1.Noterliği			
Kasa Defteri	30.12.2024	18382	Ayvalık 1.Noterliği			
Yönetim Kurulu Karar Defteri	14.01.2025	454	Ayvalık 1.Noterliği	20.01.2026	648	Ayvalık 1.Noterliği
Ortak Kayıt Defteri	07.10.1987	15280	Ayvalık 1.Noterliği			
Ortaklar Pay Defteri	28.12.2012	11933	Ayvalık 1.Noterliği			
	08.02.2013	01018				
	08.02.2013	01019				
	08.02.2013	01020				
Ortaklar Cari Defteri	Dijital Ortamda Tutuluyor					
Evrak Kayıt Defteri	Dijital Ortamda Tutuluyor					

D) ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

- 1) Mevcut Ortak Sayısı (31.12.2024) : 250 Hisse İçin 220 Ortak
-Dönem İçerisinde Kaydedilen Ortak Sayısı : 1 (Hisse Devri)
-Genel Kurulca Belirlenen Ortak ve İşyeri Sayısı : 250 İşyeri 220 Ortak
-Ortakların Ana sözleşmede Belirtilen Şartları Taşıyıp Taşımadığı : Taşıyor

2) Genel Kurulca Belirlenen Aidat Tahakkuk /Tahsilat/Borç Tutarları: 2025 Yılı İçin

İŞYERİ TİPİ (m ²)	HİSSE SAYISI	AİDAT	AY	AYLIK AİDAT TOPLAMI	YILLIK AİDAT TOPLAMI
72	54	200,00	6	10.800,00	64.800,00
72	54	300,00	6	16.200,00	97.200,00
144	168	300,00	6	50.400,00	302.400,00
144	168	450,00	6	75.600,00	453.600,00
216	20	400,00	6	8.000,00	48.000,00
216	20	600,00	6	12.000,00	72.000,00
216+D	8	500,00	6	4.000,00	24.000,00
216+D	8	750,00	6	6.000,00	36.000,00
TOPLAM					1.098.000,00

01.01.2025-31.12.2025 Tarihi İtibariyle;

	TAHSİLAT	BORÇ BAKİYE
AİDAT	941.475,00	289.345,00
EK ÖDEME	282.800,00	65.600,00
KİRA	3.798.983,64	17.400,00
TOPLAM	5.023.258,64	372.345,00

3)Genel Kurulca Belirlenen Gecikme Faizi Oranı ile Usul ve Esaslar :

- Gecikme Faizi Oranı : % 2 (Aylık)
-Gecikme Faizi Tahakkuk Miktarı : 41.707,60.₺ (2025 Aidatları İçin Tahk. Eden)
-Gecikme Cezası Tahsilat Miktarı : 4.825,34.₺

4)Dönem İçerisinde Gerçekleşen Hisse Devirleri Şu Şekildedir:

SIRA NO	ORTAK NO	HİSSE MİKTARI	DEVİR EDEN	DEVİR ALAN	YÖNETİM KURULU KARAR TARİH VE NO:
1	327	Tam	Okan Çakaner (varisleri)	Halil Artur	12.09.2025/15

5) Çıkarılan ortaklar : Yoktur.

6) Ortaklığı Sona Eren Ortaklara Yapılan Ödemeler : Yoktur.

E)ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI :

- 1-Gayrimenkul Alımı İlgili Genel Kurul Kararı : Dönem İçerisinde Gayrimenkul Alımı Olmamıştır.
- 2-Gayrimenkul Alım ve Satım Tutarları : 0,00.₺
- 3-Gayrimenkul Alımının, Kat Karşılığı Arsa Devralınmasının Tapu Devri veya Tapuya Şerh Verdirilecek Bir Satış Vaadi Sözleşmesiyle Yapıldığına İlişkin Açıklamalar : Dönem İçerisinde Gayrimenkul Alımı Olmamıştır.
- 4-İnşaat Yapım Yöntemi : Emanet Usulü
- İşyeri Sayısı : 250 İşyeri, Mesleki Eğitim Merkezi ve Sosyal Tesisler
- Yapım Yöntemi ve Konut/İşyeri Sayısına İlişkin Genel Kurul Kararları
- 5)Yapılan İhalelerin : Emanet Usulü
- 6)Arsa veya Arazinin İmar Durumu : İmara Açık Olarak İnşaatlar Tamamlandı
- Altyapı Durumu : Tamamlandı
- Çevre Düzenleme Çalışmaları :Tamamlandı (İhtiyaca Göre Yeni Çalışmalar Yapılıyor)
- 7) Yılsonu İtibariyle İnşaat Seviyesi, İnşaatların Tahmini Tamamlama Tarihi ve Tahmini Maliyeti:
- 8)-Kur'a Çekimi : 21.04.1996
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No'su : 01.05.1996
- Tapu Dağıtım Tarihi : 25.12.2008-22.12.2021 yılları arası

F)HUKUKİ FAALİYELER :

- 1)Genel Kurul Kararları ve İhraç Kararlarına Karşı Açılan Davalar : Yoktur.
- 2)Kooperatif İle İlgili Devam Eden ve Sonuçlanan Davaların Mahkeme Ve Dosya Numaraları : Yoktur.
- A) Kooperatifin Alacaklı Olduğu Kooperatif Üyeleri İçin Açılan İcra Takipleri:

BORÇLU	YETKİLİ MAKAM	DOSYA NO:	DURUMU
--------	---------------	-----------	--------

- B) Kooperatif ile İlgili Devam Eden ve Sonuçlanan Diğer Hukuk Davaları : Yoktur
- 1)Kooperatif Hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına Yapılan Suç Duyuruları :Yoktur.

Bu Rapor Kooperatifin ve İktisadi İşletmesinin 01.01.2025 – 31.12.2025 Dönemi Hesap ve İşlemlerine İlişkindir.
31.03.2026

S.S.Ayvalık Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi

Yön. Kurulu Başkanı	2.Başkan	Muhasip	Kâtip	Üye
Oktay KARANFİL	İdiris KARTALCIK	Ahmet DARBUKA	Ahmet ARSLAN	Özkan DALKILINÇ

