

S.S TEZ OTOBÜSCÜLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA SUNULAN 2020 HESAP YILINA AİT OLAN DENETLEME RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 31/07/2021
Hesap Yılı / Rapor tarihi : 2020- 9/07/2021
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 12/07/2021

SUNUŞ : Kooperatifin 2020 hesap yılına ait işlemleri, hesapları, bilançosu, kesin hesap ve diğer finansal tabloları kooperatif yasasının 66. ve kooperatif ana sözleşmesi hükümlerine göre incelenmesi sonucunda saptanan bulgular ile görüşlerimizi içeren raporumuzu Genel Kurula sunuyoruz.

1. KURULUŞ İŞLEMLERİ:

S.S. TEZ OTOBÜSCÜLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 03.11.1993 Tarih ve 987 Sayılı Olur'u ile kurularak tüzel kişilik kazanmıştır. Tescil ilanı; 23/11/1993 Tarih ve 98692 Sicil Sayılı Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmıştır. Kooperatif unvanında herhangi bir kamu kurum ve kuruluşunun adına yer verilmemiştir.

2. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ:

- 2.1. Yönetim Kurulu üyeleri ortaklık koşullarını taşımaktadır.
- 2.2. İnceleme dönemimiz içerisinde Yönetim Kurulu toplantı çoğunluğunu kaybetmemiştir.
- 2.3. Yönetim Kurulu Üyelerinin hiçbirinin aleyhine açılmış adli dava yoktur.
- 2.4. Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurulca saptanan huzur hakkı ücreti dışında her hangi bir ödeme yapılmamıştır.
- 2.5. Gayrimenkul alımı, satışı yapılmamıştır.
- 2.6. Yönetim Kurulu üyeleri ile kooperatif arasında ticari bir işlem yapılmamıştır.
- 2.7. Defter ve belgelerin incelenmesinde ve tesliminde bir zorluk yaşanmamıştır.
- 2.8. Yönetim Kurulu Çalışma Raporu gerçek durumu yansıtmaktadır.
- 2.9. Kooperatif ofisinde SGK'na kayıtlı personel istihdam edilmemektedir. Ancak; avukatlık, inşaat danışmanlığı ve muhasebecilik işleri için hizmet alınmaktadır.

3. ORTAKLIK İŞLEMLERİ

- 3.1. Ortaklar listesi Ana sözleşmeye uygun olarak düzenlenmiştir.
- 3.2. Ortaklardan Yaşar Çiftçi ortaklık payını Mehmet Salih Gürel' e, Ahmet İğdeci de Levent Koç' a devretmiştir.
- 3.3. Genel Kurul Ortaklar Listesi Ortaklar Pay Defteri kayıtlarına uygundur.
 - 3.3.1. Oy kullanma hakkı olmayan ortak yoktur.
 - 3.3.2. Ortaklıktan çıkarma kararı kesinleşen ortak yoktur.
 - 3.3.3. Genel Kurulca kararlaştırılan ortak sayısının üzerinde ortak kaydedilmemiştir.
 - 3.3.4. Bu dönemde ortaklıktan çıkarma işlemi yapılmamıştır.
 - 3.3.5. Ortaklıktan çıkarma işlemi yapılmadığı için boşalan ortaklığa yeni ortak alınmamıştır.

4. MUHASEBE USULU VE DEFTERLER

Yasal olarak kooperatifimizce tutulması zorunlu olan; Yevmiye Defteri, Defteri Kebir, Envanter ve Bilanço Defteri, Yönetim Kurulu Karar Defteri, Genel Kurul Karar Defteri ile Ortaklar Pay Defterleri tutulmakta ve tümünün cari yıl için noter onayları yaptırılmıştır. Yasal olarak tutulan bu defterler (10) yıl saklanmaktadır. Diğer yandan; 24/04/1969 tarih ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 89. Maddesi uyarı Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin muhasebe usullerine ve zorunlu olarak tutulacak defterler hakkındaki 13/012011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve konu ile ilişkili çıkarılan tebliğlere uyulmaktadır. Bu defterlerin tümünün 2020 yılı kullanım onayları 26/12/2019 tarihinde Ankara 69. Noteri tarafından yapılmıştır. Onama yevmiye numaraları; Yevmiye Defteri için: 29652, Envanter defteri için: 29653 ve Defteri kebir içinde 29654 dır.

5. BİLANÇO, GELİR GİDER FARKI HESABI VE MALİ DURUM:

- 5.1. Bilanço ve Gelir/Gider Tablosu, kayıtlara uygun olarak düzenlenmiştir.
- 5.2. Gerçekleşen 2020 yılı bütçesi; 2020 yılı tahmini bütçesi ile 31/12/2020 tarihli bilanço ile uyumludur.
- 5.3. Dönen varlık tutarları Tablo:1' de gösterilmiştir.

S.S TEZ OTOBÜSCÜLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Tablo:1- Dönen varlık tutarları.

Kasa	133,41
Banka	1.664.831,78
Diğer hazır değerler	130,00
Toplam	1.665.095.19

5.4. Menkul kıymet tutarları Tablo:2 ' de gösterilmiştir.

Tablo: 2- Menkul kıymet tutarları

Menkul kıymet	TL
Vadesiz mevduat	0
Vadeli mevduat	1.664.831,78
Diğer menkul kıymetler	130,00
Ortaklardan alacaklar	32.594,57
Genel Toplam	1.697.556,35

5.5. Dönem içinde kooperatifin elde ettiği gelirler Tablo: 3' de gösterilmiştir.

Tablo:3- Dönem içinde elde edilen gelirler.

<i>Kooperatifin elde ettiği gelirler</i>	<i>Tutar (TL)</i>
Gecikme faizi geliri	1.954,62
Banka faizi gelirleri	174.679,15
Arazi icar geliri	9.322,04
Genel Toplam	185.955,81

5.6. Kooperatif bu hesap döneminde hiçbir kurum ve kuruluşa faiz ya da gecikme cezası ödememiştir.

5.7. Bütçeye uygun şekilde yapılan giderlerin toplamı 231.855,13 TL' dir.

5.8.Hesap döneminde; Bilanço Aktif- Pasif toplamı 3.506.920,76TL olup kalemler arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. 2020 yılı gelirleri; 185.955,81 TL giderleri de 231.855,13TL olup kar/zarar 45.889,32 TL dir

6. MALİ DURUM/ GENEL DEĞERLENDİRME:

Kooperatifimizin gelir kaynağını; Ortaklardan alınan aidatlar ile aidatlarını geç ödeyen ortaklardan alınan gecikme faiz tutarları teşkil etmektedir. Hesap dönemi içinde ortakların ödediği ortaklık pay tutarları toplamı; 333.882,91 TL'dir. Ortaklık paylarını gecikmeli ödeyen ortaklardan genel kurul kararı uyarı % 2 oranında 1.954,62 TL gecikme faizi tahsil edilmiştir. Ortaklardan alacakların toplamı 32.594,57TL dir. Ortakların yaptığı ödemeleri eksiksiz olarak muhasebeleştirilmiştir.. Genel giderler asgari düzeyde tutulmuş, vergi ve diğer yasal ödemeler süresinde ödenmiştir. Muhasebeleştirilen gelir ve gider belgelerinin tümü yasal ve usule uygundur.

7. ARSA ALIMI VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI

7.1.Kooperatif mülkiyetindeki arsaların Genel Kurul Kararlarına ve Kooperatif amaçlarına uygun olarak değerlendirilmiştir.. 2020 yılı içerisinde arsa alınmamıştır.

7.2. Beytepe'de bulunan taşınmazlarımızla ilgili olarak son durum aşağıda sunulmuştur.:

7.2.1. **28563 Ada 5 Parsel için; Alt yüklenici** Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.-ATD Mimarlık Proje İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. Adi Ortaklığı ile 13/04/2018 tarihinde Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Devri yapılmıştır. (Ankara 65. Noterlik T. 13/4/2018 N: 08606). Kanuni Sultan Süleyman Bulvarına cephesi olan bu ada ve parseldeki karma inşaat, bilindiği gibi 31 ve 32 katlı iki blok konut, ile cadde dükkanlardan ve teras mağazalardan müteşekkil iki blok şeklinde dört bloktan meydana gelecektir. Haziran-2021 itibarıyla inşaatın ilerlemesi C-D bloklar için % 95 A- B bloklar için % 30 oranındadır.

S.S TEZ OTOBÜSCÜLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

7.2.2. 28594 Ada 1 Parsel için 18/4/2017 tarihinde Kamer Ay Yapı İnşaat Nakliyat Madencilik Turizm Kuyumculuk Taahhüt Sanayii Ticaret Şirketi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Alt Taşeronluk sözleşmesi imzalanmıştır. (8 Ankara 65. Noterlik T. 18/4/2017 N. 07653). Bilindiği gibi 15 kattan oluşacak bloğumuzun yapımına devam edilmektedir. 2021 yıl sonu itibarıyla inşaatın ilerlemesi ; %99 olacağı beklenmektedir.

7.2.3. 80025 Ada 1 Parselde yapılacak inşaat ile ilişkili olarak 6/6/2018 Tarihinde alt yüklenici Ateş Orman Ürünleri Mobilya Dekarasyon İnşaat Sanayii ve Ticaret Ltd Şti. ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Alt Yüklenici Sözleşmesi imzalanmıştır. (Ankara 65. Noterlik T. 6/6/2018 N. 13121). İnşaat devam etmektedir. Haziran-2021 itibarıyla inşaatın ilerlemesi ; % 19 oranındadır

8. Etimesgut İlçesi, Şehitali Mahallesiindeki arazilerimizin de imar planı yapılarak imar tapularının alınmasına karşın Ankara Mimarlar Odası Başkanlığı ile Ankara Şehir Plancıları Odası Başkanlıklarının plan iptal davalarının; Ankara 3. İdari Mahkemesince kabulü üzerine söz konusu kararlara karşı Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf başvurusunda bulunulmuş ise de Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. Dairesi istinaf başvurularının reddine karar vermesi üzerine bu kez plan iptal kararının lehte bozulması talebi ile T.C. Danıştay Başkanlığı nezdinde temyiz başvurusunda bulunulmuştur. Temyiz başvuruları Danıştay 6. Dairesinin 2019/1384 E. ve 2021/ 5991 E. sayılı dava dosyalarında görülmekte olup halen hukuki süreç tamamlanmamıştır. Ancak, imar planını yapan şirkete arsa devri, Etimesgut Belediyesi Başkanlığı'na da KOP arsası devri yapılmamıştır.

9. SONUÇ :

Kooperatifin işlemlerinin ve 2020 yılı hesaplarının incelenmesi sonucunda; yasalara aykırılık saptanmamıştır. Sunulan ve raporda belirlenen bulgular karşısında Yönetim Kurulunun "ibra edilmesinin " uygun olacağı kanaatine varıldığını, genel kurulun takdir ve değerlendirmelerine sunarız.

Müfit Pınar
DENETÇİ

Enver Taşkıran
DENETÇİ

Abdurrahman Karaaslan
DENETÇİ