**2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA SUNULAN**

**2021 HESAP YILINA AİT OLAN DENETLEME RAPORU**

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 25/06/2022

Hesap Yılı /Rapor tarihi : 2021-25/06/2022

Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 12/06/2022

**SUNUŞ** : Kooperatifin 2021 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 herhangi 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 part-time çalışan bir adet personel istihdam edilmiştir. Ayrıca; avukatlık, inşaat danışmanlığı ve muhasebecilik işleri için hizmet alınmaktadır.

**3. ORTAKLIK İŞLEMLERİ**

**3.1.** Ortaklar listesi Ana sözleşmeye uygun olarak düzenlenmiştir.

**3.2.** Ortaklardan 803 nolu üyemiz Hüseyin Çetin Eray’ın 20 /03 /2020 tarihinde vefatından dolayı üyelik hakkı mirasçılık belgesi ile eşi Serap ERAY adına yapılmıştır. 715 nolu üyemiz Gülten ULUSOY ’un 04 /08 /2021 tarihinde vefatı nedeniyle üyelik hakkı mirasçı olarak oğlu Güven ULUSOY adına yapılmıştır. Kooperatifimizin 551 nolu üyesi Ahmet ARABACI ’nın 16 /10 /2021 tarihinde vefatı ile üyelik hakkı, mirasçılık belgesi ile eşi Nesrin ARABACI, kızı Özlem ARABACI ve oğlu Özgür ARABACI adlarına üyelikleri yapılmıştır. Kooperatifimizin 704 no ’lu ortağı Nurettin AKYOL üyelik hissesini , kooperatife vermiş olduğu dilekçe ile eşi Sebahat AKYOL ‘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 uyarınca Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin muhasebe usullerine ve zorunlu olarak tutulacak defterler hakkındaki 13 /01 /2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve konu ile ilişkili çıkarılan tebliğlere uyulmaktadır. Bu defterlerin tümünün 2021 yılı kullanım onayları 22 /12 /2020 tarihinde Ankara 69. Noteri tarafından yapılmıştır. Onama yevmiye numaraları; Yevmiye Defteri için: 47494, Envanter Defteri için: 47495 ve Defteri Kebir için de 47496 ’dır.

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

**5.1.** Bilanço ve Gelir/Gider Tablosu, kayıtlara uygun olarak düzenlenmiştir.

**5.2.** Gerçekleşen 2021 yılı bütçesi; 2021 yılı tahmini bütçesi ile 31/12/2021 tarihli bilanço ile uyumludur.

**5.3. Dönen varlık tutarları Tablo:1' de gösterilmiştir**

**Tablo:1- Dönen varlık tutarları.**

|  |  |
| --- | --- |
| Kasa |  135,50.-TL |
| Banka |  2.032.716,23-TL |
| Diğer hazır değerler (PTT Hesabı) |  5,00.-TL |
| **Toplam** |  **2.032.856,73**.-**TL** |

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

**Tablo: 2- Menkul kıymet tutarları**

|  |  |
| --- | --- |
| **Menkul kıymet** |  **Tutar (TL)** |
| Vadesiz mevduat | 4.340,07.-TL  |
| Vadeli mevduat |  2.011.262,86.-TL |
| Diğer menkul kıymetler (yatırım fonu hesabı) |  17.113,30.-TL |
| **Ortaklardan alacaklar** |  33.558,05.-TL |
| **Genel Toplam** |  **2.066.274,28-TL** |

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

**Tablo:3- Dönem içinde elde edilen gelirler.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Kooperatifin elde ettiği gelirler** |  **Tutar (TL)** |
| Gecikme faizi geliri |  5.283,67.-TL |
| Banka faizi gelirleri |  344.406,56.-TL |
| **Arazı icar geliri** |  8.000.-TL |
| **Genel Toplam** |  **357.690,23.TL** |

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

**5.7**. Bütçeye uygun şekilde yapılan giderlerin toplamı 314.906,06.-TL' dir. Çalışma raporunda detaylı olarak gösterilmiştir.

**5.8.**Hesap döneminde; Bilanço Aktif- Pasif toplamları 3.841.890,95.-TL olup kalemler arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. 2021 yılı gelirleri; 357.690,23.- TL giderleri de 314.906,06.-TL' olup kar/zarar 42.784,17.-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; 331.863,25-TL'dir. Ortaklık paylarını gecikmeli ödeyen ortaklardan genel kurul kararı uyarı % 2 oranında 5.283,67.- TL gecikme faizi tahsil edilmiştir.

Ortaklardan alacakların toplamı 33.558,05.-TL’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.** 2021 yılı içerisinde arsa alınmamıştır.

**7.2.**  Beytepe ' de bulunan taşınmazlarımızla ilgili olarak, inşaat mühendisimizin verdiği 25 /05 /2022 tarihli bilgilere göre yapı adalarındaki bitmişlik oranları şöyledir:

**7.2.1.** **28563 Ada 5 Parsel (Beytepe 1923**) 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 inşaatın, 25 /02/ 2022 tarihi itbariyle tamamlanma oranı % 68.79 dur.

**7.2.2. 80025 Ada 1 Parselde (Beytepe Paradise)** yapımı devam eden inşaat ile ilişkili olarak 06 /06 /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. 06 /06 / 2018 N. 13121). İnşaat devam etmektedir. 25 / 05 /2022 tarihi itibariyle inşaatın tamamlanma oranı % 44.18 ‘dir.

**7.2.3. 28594 Ada 1 Parsel için (Konum Beytepe)** 18 /04 /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. 25 / 05 /2022 tarihi itibariyle inşaatın tamamlanma oranı % 77.79‘dir.

**8.** Etimesgut İlçesi, Şehitali Mahallesindeki 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:**

**Kooperatif işlemlerinin ve 2021 yılı hesaplarının incelenmesi sonucunda; yasalara aykırılık saptanmamıştır. Yönetim Kurulunun "ibra edilmesinin" uygun olacağı kanaatine varıldığını, genel kurulun takdir ve değerlendirmelerine sunarız.**

 **DENETİM KURULU :**

 **DENETÇİ** **DENETÇİ DENETÇİ**

Abdurrahman KARAASLAN Güler YEŞİL Mustafa GÜLTEPE