

## ADABÜKÜ DOKTORLAR SİTESİ KAT MALİKLERİ

### 2023 YILI DENETİM KURULU RAPORU

20 Kasım 2022 tarihinde yapılmış olan Olağanüstü Genel Kurul'a katılan Kat Malikleri tarafından seçilmiş Deneticiler olarak, denetimi yapılmış mali kayıt ve faaliyetlerle ilgili notlarımız şöyledir:

#### **1. MALİ KONULAR**

##### **A) Muhasebe Kayıt Düzeni:**

Almakta olduğumuz muhasebe hizmetlerimiz, Sayın Kazım Yeyman'ın Yönetim Kurulu Başkanı olduğu 2021 yılında İstanbul'dan Milas'a aktarılmıştı. Bu tarihten itibaren muhasebe işlemlerimiz, Nazlı Teker Serbest Muhasebe Mali Muşavirlik tarafından kayıt altına alınmaktadır.

2023 yılında, muhasebe standartlarının gerektirdiği belge ve defterler düzenli olarak işlenmiş, vergi ve SGK primleri ödenmiştir.

Mali denetime de destek verecek düzenlemeyi de içeren yeni hesap planı 2023 yılında uygulamaya alınmış ve cari hesaplar anlaşılabilir ve muhasebe standartlarına uygun şekle dönüştürülmüştür.

##### **B) 2023 yılında faaliyet giderleri dışında yapılan ödemeler:**

Bu kapsamda; Kasım ayı mizanı sonrası, siteye iş yapmış bazı kişilerin alacaklarını talep etmesi ile, muhasebe kayıtlarında yer almayan 115.550 TL borcumuzun olduğu 2022 yılı Aralık ayında tespit edilmiştir. Önceki Yönetim'den alınan teyidler sonucu aşağıdaki borçlar 2023 yılında ödenmiştir.

Bu alacaklılar yapılmış ödemeler ve yapmış oldukları işler şöyledir:

Vefa Karataş:	17.700 TL	İnşaat işi
Volkan Yakkan:	14.400 TL	Moloz atma işi farkı
Nazif Kosif:	33.000 TL	Personel yemeği
Hukuk Bürosu (Milas):	<u>50.450 TL</u>	Büyük kısmı, Aydem yapılması içindir.
Toplam: <u>115.550 TL</u>		

Bunlar dışında, önceki Yönetim döneminde tahakkukları yapılmamış ecri misillerin, anapara ve gecikme faizleri ile cezaları toplamı olan 61.182 TL Kasım ayı mizanında yer almadığından, yeni Yönetim tarafından bütçe dışı ödeme kalemlerine eklenerek 2022 yılı Aralık ayı hesaplarında gerekli düzeltmeler yapılmıştı. Bu borçlar da 2023 yılında ödenmiştir.

2023 yılından önce kıdem tazminatı karşılığı ayrılmamıştı. Hesaplanan 2023 yılı dahil toplam kıdem tazminat tutarı 966.000 TL'dir. 2023 yılında, Yönetim bunun %50'si olan 475.000 TL karşılık ayırma kararı almıştır. Bakiyesi ve 2024 yılında tahakkuk edecek olan kıdem için de karşılık ayırmayı Yönetim planlamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı mali bir kayıt gibi görülse de, Akbank'ta 211.000 TL nakit fon olduğunu da hatırlatmak isteriz. 2024 yılında da aidatlardan kıdem tazminat fonu ayrılmasına devam edilmesini ve hatta önceki yıllara ait tutar için de fon toplanmasını öneririz.

Sonuçta, 475.000 TL kıdem tazminat karşılığı gider yazılmış olmasına rağmen 252.000 TL gelir fazlası elde ettiği için Yönetim'i kutlarız.

Bilindiği üzere, Ozmoz Sisteminin elektrik dışındaki kimyasal giderleri döviz karşılığıdır. Yönetim, olası döviz artışlarına karşı 3.500 Euro (Bir yıllık kimyasal giderine yakındır) bankada tutmaktadır.

2023 yılı gelir fazlası tutarı olan 255.000 TL'den geçmiş yıl gider fazlaları tutarı (224.000 TL) düşülmüştür.

Tüm tahsilat ve ödemelerin banka hesapları üzerinden yapılmış olması, kayıt takibi için de iyi olmuştur.

2023 yılında alınmış olan demirbaş niteliğindeki varlıklar ilk defa Demirbaş hesabına kaydedilmiştir. Daha önceden alınmış ve kullanımda olanların da kaydi bir tutar ile bu hesaba eklenmesi, böylece demirbaşlarımızın mali kayıt altına alınmasını öneririz.

**B) Muhasebe Verileri:****Bilanço:**

Bilanço, belirli bir tarihteki mali durumu yansıtmaktadır. Dolayısı ile aşağıda 31.12.2023 tarihindeki durumu gösteren özet hazırlanmıştır.

Adabükü Kat Malikleri Yöneticiliği 31.12.2023 Bilançosu kalemleri tutar ve özet açıklamaları (Tutarlar; 1.000 TL eksiği ile yazılmıştır)					
Ana Hesap No	Adı	Aktif	Pasif	Açıklama	Detay
100	Kasa mevcudu	0		31 Aralık'ta Site ve Merkez Kasa'da nakit mevcudu bulunmamaktadır.	0
102	Bankalar	422		Akbank 100512 hesap Akbank Euro (3.500 Euro) Kıdem tazminat fonu	97 114 211
108	Apsiyon + Kredi kartı mevcudu	47			
127	Ticari alacaklar	1		Aydem Güvence bedeli	0,6
131	Üyelerden aidat alacaklarımız	239		Aylık tahakkuk eden aidatın %76'sı o ay içinde tahsil edilmektedir.	
136	Adabükü İşletme Kooperatifinden alacağımız	166		Bir önceki yıla göre alacağımız 50 artmıştır.	
159	Verdiğimiz sipariş, hizmet talebi avansları	55		Tamamı Taş ustası Deniz Öztürk'edir	
255	Demirbaşlar	582		Bu yıl alınmış demirbaş niteliği varlıklar. <ul style="list-style-type: none"><li>• Sezlong, sehpa, sandalye</li><li>• Plaj şemsiyeleri</li><li>• Arazöz, su tanker</li><li>• Elektrik direk ve lambaları</li><li>• Su numunesi alma cihazı</li><li>• Diğer</li></ul>	195 36 63 210 50 28
320	Satıcılara borçlarımız		458	Aydem'e yapılandırmadan borcumuz 313 ile su üretim cihazlarımızın bakımını yapan Ekonsu'ya borcumuz 105 ödenmiştir. -Taşkın Korkmaz Hırdavat - Çocuk Alanı Tefrişi için Koçakpark'a -Personel yemeği için Bilge Catering'e -Diğer	40 300 38 80
326	Depozito + Teminatlardan borçlarımız		171	İnşaat teminatlarından Tekne sahiplerinden (Gelire aktarılmalı)	125 46
329	Diğer Ticari Borçlar		12	Teker Muhasebe Bürosuna	12
36	Diğer Borçlar		319	Personelin maaş alacağı yoktur Ödenecek SGK, Ödenecek stopaj vergisi	0 275 44
372	Kıdem Tazminatı Karşılığı		521	Önceki yıllarda kıdem tazminatı karşılığı ayrılmamıştı. 2023 ve önceki yıllarda tahakkuk edilenin %50'si bu yıl ayrıldı.	475
580	Geçmiş Yıllar Gider Fazlası		(-224)	Geçmiş yıllar kümüle gider fazlası 2022 gelir fazlası	- 371 147
590	2023 yılı Gelir fazlası		255		
	<b>Toplam</b>	<b>1.512</b>	<b>1512</b>		

**Gelir Tablosu:**

Gelir Tablosu, belirli bir dönemdeki mali kayıtları içerir.

Aşağıdaki tablo 01.01.2023 - 31.12.2023 yani 12 ay için hazırlanmıştır.

Adabükü Kat Malikleri Yöneticiliği 01.01.2023 - 31.12.2023 (12 Aylık) Gelir Tablosu özet açıklamaları (Tutarlar; 1.000 TL eksiği ile yazılmıştır)		
Gelir Kalemleri	Gelir	Açıklama
Aidat Tahakkukuku	11.316	2.000 TL x 6 ay x 410 ev = 4.920 TL 2.600 TL x 6 ay x 410 ev = 6.396 TL
Ek Aidat Tahakkukuku	820	2.000 TL x 2 ay x 410 ev = 820 TL
Su ücreti tahakkuku	618	
Emlak Vergisi (Koop. adına)	1.025	2.500 TL x 410 Konut
KM Borcu gecikme faizi	55	
Diğer Gelirler	75	Çeşitli emlak gelirleri
Faiz Gelirleri	43	Akbank'taki mevduattan
Kambiyo karları	86	USD ve EURO hesapların kur artışından
Yamaç Evler Katkı Payı	200	2023'te %120 artmıştır
Faaliyet dışı Gelirler	431	SGK + Çevre bk'lığı teşvik primi.....296 Turkcell Kira geliri.....32 Aydem'den geri alınan .....105 Tahsil edilemeyen alacaklar.....(-17)
<b>2023 - Gelirler Toplamı</b>	<b>14.653</b>	

Gider Kalemleri	Gider	Açıklama
Site Personel Maaş ve vergiler personel sayısı = 23 sabit + 10 yaz	6.160	Brüt ücret 4.456 SGK 1.008 Personel yemeği 610
Ödenen Kıdem tazminatı	290	Müdür İsmail Bey'e ve diğer kişilere
Kıdem tazminatı karşılığı	475	Bu yıl ilk kez ayrılmıştır
Elektrik Giderleri	1.073	Deniz suyu arıtma (Ozmoz).....617 Atık su arıtma.....293 Tuzla suyu .....27
Aydem yapılandırma gideri	51	Geçen yıldan kalan
SGK ceza	9	SGK ile ödeme uyumsuzluğu nedeniyle
Emlak vergisi ve ecrimisiller	1.136	Emlak vergisi .....1.080
İstanbul Merkez giderleri	373	Personel gideri .....206 Genel kurul ve noter .....63
Site Temizlik Giderleri	239	İlaçlama gideri .....177 Moloz taşıma .....51
Dışarıdan alınan hizmetler	1.228	Muhasebe 76 Avukatlık.....120 Laboratuar 113 Personel taşıma 730 Site ring servisi.....45 Çevre danışmanlık.....57 Apsiyon uygulaması.....38 Diğer .....49
Site bakım onarım giderleri	2.961	Ozmoz sistemi bakımı 889 Yeşil alanlar.....491 Diğer ortak alanlar 371 Plaj alanı 143 Yollar ve otoparklar.....192 Atık su arıtma sistemi.....261 Jeneratör onarımı.....106 Denizdeki Kuyular.....247 Elektrik tesisatı.....151 Sosyal tesis bakım.....81 Diğer .....29
Taşıt Giderleri	182	Araç ve motorların yakıtı ve tamir (71)
Diğer giderler	221	İletişim (40) ve Site büro (134)
<b>2023 - Giderler Toplamı</b>	<b>14.398</b>	

2023 - Gelir Fazlası	255
----------------------	-----

Bu mali tablolaradaki kısa açıklamalara ek olarak aşağıdaki görüşlerimize de belirtmek isteriz.

Personel yıllık izin kullanım kayıtlarının alınmasına 2023 yılında başlanmıştır.

AYDEM ile borç yapılandırmasının getirmiş olduğı tüm yükümlülükler ödenmiştir. Aydem tarafından fazla hesaplanmış olan 76.000 TL de iade alınmıştır.

Elektrik tüketimi, Ozmoz sisteminde yapılmış olan onarımlar ve ara yollardaki elektrik aydınlatmasının led lambaya dönüştürülmesi nedeniyle önceki yıl tüketimine göre 277.000 TL tasarruf sağlanmıştır. 2023 yılında elektrik ücretlerine gelen zam da dikkate alındığında bu tasarrufun yapılmış yatırımların önemli bir kısmını karşıladığı görülmektedir.

Sonuçta, 2023 yılı gelir ve gider kalemlerinin faaliyet raporunda belirtilen şekil ve miktarda olduğı, alacak ve borçların kayıtlara uygun olduğı, bankalardan tasdikli hesap cüzdanlarına göre nakit mevcudu'nun banka ve kasalarda bulunduğı, kayıtların müspet evraka dayandığı görülmüştür.

## 2. İDARİ KONULAR

### • A) Yönetim Kurulu Toplantı ve kararları

Yönetim Kurulunun 2023 yılında, 38 toplantı yaptığı tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu kararlarının tümünde üyelerinin ittifakı olduğı görülmüştür.

### • B) Denetim Kurulu ile Yönetimin bilgi paylaşım düzeni

Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu üyeleri ile bazı bilgileri paylaşmak ve görüşlerimizi almak üzere ayrı bir Wapp grubu oluşturmuştur.

Ocak ayından itibaren; yeni hesap planına uygun olarak başlatılmış olan kayıt düzeninden çıkan mizanları düzenli iletmeleri, devam etmekte olan ve yeni açılmış hukuki davalar, icra dosyaları, önemli sözleşmeler, personel giriş çıkışları hakkında bizlere bilgilendirme yapmaları konularında varılmış olan görüş birliğine çerçevesinde bilgi alışverişi belirli bir oranda sağlanmıştır.

### • B) Yatırımlar

Yeni yönetim, göreve başlar başlamaz, Sitemize daha önceki dönemlerde yapılmış yatırımlarla kazandırılmış 4 ayrı ana yatırım konularında çalışmalar yapmıştır.

1- Sitemizin en önemli ihtiyacı olan Deniz suyundan kullanım suyu elde etmek için 2011 yılında hizmete alınmış ters ozmoz sistemi tesisini kurmuş olan Aqua Match firmasına inceletmiştir.

270 ton-gün su üretebilecek kapasiteye ulaştırmıştır.

Denizden alınan suyun daha kaliteli olması için değirmen bölgesi civarında yeni bir kuyu açılmıştır. Plaj ve sosyal tesiste kullanılan suların farklı bir kuyudan elde edilmesine gidilerek ozmoz sisteminin kullanım verimi artırılmıştır.

2- Spor sahalarımızın bakımları yapılmış, bireysel kullanımlı spor aletleri de spor tesislerine yakın bir yere taşınmıştır.

3- Elektrik birim maliyetlerindeki hızlı artışların getirdiğı maliyeti düşürmek için, Yönetim güneş enerjisi kaynaklı aydınlatma için denemeler başlatmış, alınan olumlu sonuçlar gereğı 2023'de ilaveler yapılmıştır.

4- Plaj bölgesinin imkanlar dahilinde koruma altına alınması için çit sistemi yeniden düzenlenmiştir.

• **B) Hukuki konular**

Avukat Nurseren Güler'in verdiği rapora göre:

- 208 Ada 1 Parselde Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan arazinin e-ihale usulü ile satışıyla ilgili Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aleyhine açılmış dava halen Danıştay 13. Daire Başkanlığı'nda devam etmektedir.
- Sitede 2019 yılında inşa edilen atık su tesisine 30,57 m2 ilave yapı/filtre inşası nedeniyle, Site Müdürü İsmail Çil aleyhine İmar Kirliliğine neden olma suçundan ve birleşen dosya Milas 2. Asliye Ceza Mahkemesinin 2022/26 Esas sayılı Mühür Bozma suçundan açılan kamu davası yargılama devam etmekte olup bir sonraki duruşması 22 Mart 2024 tarihinde olacaktır.
- Kafeterya işletmecisi Nazif Kosif'in Adabükü Doktorlar Sitesi aleyhine açtığı kiracılık sıfatının tespiti ve muarazanın giderilmesi davasıyla ilgili 08.01.2024 tarihli ön inceleme duruşmasının 2 nolu ara kararı gereği tanıklar bildirilmiş, 3 nolu ara kararı ile de 13.03.2024 tarihinde keşif icrası kararı verilmiştir. Duruşması 16.04.2024 tarihinde yapılacaktır.

**SONUÇ:**

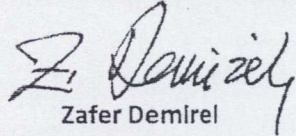
Yönetim işlevinin sitemizin azami menfaatleri doğrultusunda yürütülmesine yardımcı olmak doğrultusunda Denetim Kurulunun önerilerinin Yönetim Kurulu Kararları haline getirildiği, Yönetimin sorunlara çözüm bulma ve yeni yatırımlarla verimliliği artırma, çevreyi güzelleştirme gayret ve çabaları memnuniyetle gözlemlenmiştir.

Yönetim Kurulunun iş bölümüne uygun şekilde uyum içerisinde sitemizin menfaatlerini gözeterek görev yaptığı gözlemlenmiş, işlemler ve hesaplarda herhangi bir usulsüzlüğe rastlanmadığı gibi sitemizin menfaatlerine uygun düşmeyen zarara uğratici bir durumun da söz konusu olmadığı belirlenmiş olup, Yönetimin ibrasına engel bir husus görülmemiştir.

Bir çoğumuzun kısa dönem kullandığı evlerimizde huzurlu, rahat bir dönem geçirmek, değerlerini en azından korumak için en uygun şartlar ile Sitemizi yönetme çabasındaki Yönetim Kurulu'na hizmetleri için teşekkür eder yeni yılda da başarılar dileriz.

Saygılarımızla,

Istanbul 13 Şubat 2024

  
Zafer Demirel  
Denetçi

  
Halit Güven  
Denetçi