

**DENETİM RAPORU**

Rapor Tarihi: 15.04.2017

**A-Genel Bilgiler:**

Bu rapor, 1 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Kat Malikleri Olağan Genel Kurulunca seçilmiş denetçiler tarafından, aynı kat malikleri kurulunda onaylanmış işletme projesi kapsamında, yönetimde düzenlenen gider ve gelir hesaplarının doğruluğu denetim kurumumuz tarafından, kabul edilmiş yönetim planı ve kat mülkiyet kanununun ilgili maddeleri uyarınca ve ibraz edilen belgeler üzerinden yapılan denetimde, ulaşılan sonuçlar rapor halinde düzenlenmiştir.

**1-Yönetim Kurulu Üyeleri:**

Başkan Nuri Selim Etger - Başkan Yrd. Talip Doğan - Başkan Yrd. Fatih Yurduseven

**2-Denetçiler**

Yılmaz Köylüoğlu - Ümit Can - Songül Beyatlı

**3-Denetlenen Ünvanı: Ardıçlı Göl Evleri Site Yönetimi**

4-Denetleme dönemi : 01.04/2016 -31.03.2017 12 aylık dönem

**5-Hesap İncelemeleri ile ilgili açıklamalar:****5.1-İŞLETME PROJESİ İLE FİİLİ HARCAMALARIN KARŞILAŞTIRILMASI:****ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ YÖNETİCİLİĞİ - İŞLETME PROJESİ/GERÇEKLEŞEN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

GİDER KALEMLERİ	PAYLAŞIM ESASI	SENELİK (12 AY) BÜTÇE TUTARI	GERÇEKLEŞEN BÜTÇE	FARK
<b>DIŞARIDAN SAĞLANAN HİZMETLER</b>				
Güvenlik Giderleri	EŞİT	892.000,00	933.267,79	- 41.267,79
Site Ulaşımı Giderleri (Site Servisi)	ARSA PAYI	103.700,00	106.450,00	- 2.750,00
Çöp toplama hizmetleri (Traktör)	ARSA PAYI	44.650,00	45.253,00	- 603,00
<b>TOPLAM</b>		<b>1.040.350,00</b>	<b>1.084.970,79</b>	<b>- 44.620,79</b>
<b>ORTAK ALAN İŞLETME GİDERLERİ</b>				
Su Giderleri	EŞİT	0,00	0,00	-
Yeşil Alanlar Bakım Onarım ve Peyzaj Giderleri	ARSA PAYI	21.300,00	32.437,97	- 11.137,97
Temizlik Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	14.050,00	13.439,46	610,54
Elektrik Fatura Giderleri	ARSA PAYI	264.000,00	228.204,06	35.795,94
Jeneratör Bakım ve Yakıt Giderleri	ARSA PAYI	22.000,00	21.441,19	558,81
Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	68.250,00	105.862,24	- 37.612,24
Göl Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	1.000,00	0,00	1.000,00
Demirbaş ve Yatırım Giderleri	ARSA PAYI	35.500,00	116.586,56	- 81.086,56
Havuz Bakım Onarım ve İşletme Giderleri	ARSA PAYI	47.500,00	53.142,92	- 5.642,92
<b>TOPLAM</b>		<b>473.600,00</b>	<b>571.114,40</b>	<b>- 97.514,40</b>
<b>GENEL YÖNETİM GİDERLERİ</b>				
Personel Giderleri	EŞİT	523.000,00	523.517,51	- 517,51
Avcılar Belediyesi	EŞİT	50.600,00	46.995,00	3.605,00
Genel Giderler	ARSA PAYI	7.100,00	9.709,36	- 2.609,36
Kırtasiye Giderleri	ARSA PAYI	3.550,00	4.243,63	- 693,63
Haberleşme Giderleri	ARSA PAYI	8.900,00	8.624,66	275,34
Ortak Alan Isınma Giderleri	ARSA PAYI	1.770,00	1.241,00	529,00
Muhasebe Ücreti	ARSA PAYI	15.576,00	9.702,26	5.873,74
Avukat Ücreti	ARSA PAYI	13.000,00	14.562,76	- 1.562,76
Aidat Muafiyeti	ARSA PAYI	25.020,00	26.133,00	- 1.113,00
<b>TOPLAM</b>		<b>648.516,00</b>	<b>644.729,18</b>	<b>3.786,82</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>2.162.466,00</b>	<b>2.300.814,37</b>	<b>- 138.348,37</b>

Tabloda görüldüğü üzere, İşletme Projesine bir bütün olarak bakıldığında bütçe dengesinin sağlandığı görülmektedir. Bazı gider kalemlerinde bütçeyi aşan kısımlar ile sağlanan tasarruflar karşılaştırıldıktan sonra dönem bütçesinde eksi rakam olmasına rağmen planlanan-gerçekleşen ek gelir farkının, geçmiş dönemlerden gelen bütçe artısının ve gecikme tazminatı tahakkuklarının eklenmesiyle bütçe dönemi sonu itibarıyla artı bütçe rakamı izlenmektedir. Ek gelir tahakkukları tablosu aşağıdadır. Dönem Sonu Kapanış Bilançosu ve Hesap Özeti raporun son sayfasındadır.

**Planlanan Ek Gelirler**

BANKA FAİZ GELİRLERİ	-
OGS SATIŞ GELİRLERİ	-
BAYAN KUAFÖRÜ	6.000,00
ERKEK KUAFÖRÜ	6.000,00
MARKET	6.000,00
SOSYAL TESİS	2.880,00
TERZİ	6.000,00
OTOPARK	4.320,00
DEPO TARIM DAVASI EK GELİR	-
JENERATÖR YATIRIMI BÜTÇE BAKİYESİ	-
KAMERA YATIRIMI BÜTÇE BAKİYESİ	-
BROŞÜR-REKLAM	-
SPONSORLUK (YAZA VEDA)	-
SPOR KATKILARI	-
SİGORTA HASAR ÖDEMESİ	-
SU AVANSI KAPAMA GELİRİ	-
<b>TOPLAM</b>	<b>31.200,00</b>

**Gerçekleşen Ek Gelirler**

BANKA FAİZ GELİRLERİ	9.623,65
OGS SATIŞ GELİRLERİ	6.748,75
BAYAN KUAFÖRÜ	6.919,22
ERKEK KUAFÖRÜ	6.619,80
MARKET	9.530,60
SOSYAL TESİS	8.524,86
TERZİ	6.456,00
OTOPARK	4.600,00
DEPO TARIM DAVASI EK GELİR	6.144,49
JENERATÖR YATIRIM BÜTÇE BAKİYESİ	9.969,15
KAMERA YATIRIMI BÜTÇE BAKİYESİ	-853,65
BROŞÜR-REKLAM	8.936,00
SPONSORLUK (YAZA VEDA)	4.000,00
SPOR KATKILARI	2.825,00
SİGORTA HASAR ÖDEMESİ	747,46
SU AVANSI KAPAMA GELİRİ	17.800,00
<b>TOPLAM</b>	<b>108.591,33</b>
<b>Planlanan - Gerçekleşen Ek Gelir Farkı (+)</b>	<b>77.391,33</b>

### 5.2-1 Jeneratör ve Kamera Sistemi Revizyonu Yatırımları:

Denetleme Dönemimiz içerisinde, Jeneratör Yatırımları ve Kamera Sistemi Revizyonu için 25 Ekim 2015 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı doğrultusunda tahakkuk eden ek bütçe ödemelerinin Kasım 2015 de başladığı ve aylık 250 TL. taksitler halinde devam ettiği ve Haziran 2016 döneminde son taksitin tahakkuk ederek tamamlandığı gözlenmiştir. Bu Denetleme döneminde son üç taksitin tahakkuk ettiği ve yatırımların tamamlandığı görülmüştür. Geçmiş dönemden kalan 275.000,- TL'lik Göl Revizyonu bütçesinden 185.000,00 TL'lik bölüm Jeneratör Yatırımı ve Kamera Revizyonu bütçesine aktarılmıştır. Göl revizyonu bütçesinden kalan 90.000,- TL'nin ise gölün eksik ve ihtiyaçları için değerlendirildiği belirlenmiştir. Bu paradan bir önceki denetleme dönemi içinde 13.847,07 TL. nin, Bu denetleme dönemi içinde de 14.798,81 TL. nin göl için kullanıldığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla Göl Revizyonu bütçesinden kalan tutar 61.354,12 TL. olup Yönetimin banka hesabında tutulmaktadır.

DÖNEM TAHAKKUKLARI		DÖNEM GİDERLERİ	
JENERATÖR YATIRIMI BÜTÇESİ DÖNEM TAKSİTLERİ	221.250,00	JENERATÖR YAT. GİD. TOPLAMI	211.280,85
		Bütçe Bakiyesi (+)	9.969,15
<b>TOPLAM</b>	<b>221.250,00</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>221.250,00</b>

Yukarıdaki tablo denetleme dönemimiz içerisinde yapılan jeneratör yatırımı son üç taksit tahakkuk ve ödemelerini kapsamaktadır. Dönem içinde taksit tahakkukları ve toplam ödemeler tamamlanmış olup fiili maliyet rakamları şu şekildedir: Toplam Tahakkuk: 660.980,90 TL. Gerçekleşen yatırım maliyeti: 651.011,75 TL. Jeneratör Yatırımı Bütçe Bakiyesi: 9.969,15 TL. olup Ek Gelirler içinde izlenmektedir.

### 5.2-2 Avcılar Belediyesi Ecrimisil Ödemeleri:

Sosyal Alanlar Bölgesi için Avcılar Belediyesi'nce tahakkuk ettirilen Ecrimisil geçmiş dönem ödemelerinin Denetleme dönemimiz içinde 18.04.2016 tarihinde 65.486,46 TL. olarak ödendiği ve bu tutara karşılık Temmuz/2017 döneminde maliklere (ev sahiplerine) 222,- TL. borçlandırma yapıldığı görülmüştür. 01.02.2016-31.01.2017 dönemi Ecrimisil ödemesinin ise bu denetleme dönemi içinde 24.02.2017 tarihinde 46.995,- TL. olarak ödendiği izlenmektedir. Denetleme dönemini kapsayan Şubat-Mart 2017 Ecrimisil ödemesi için karşılık ayrıldığı görülmüştür.

### 5.2-3 Önceki Dönemde Toplanan Su Avansı İadesi:

Önceki dönemlerde Su avansı olarak her konuttan 200,- TL. olmak üzere toplam 59.000,- TL. olarak toplanan Su Avansı bedelleri geçen yıl Genel Kurul' da alınan karar gereğince Yönetim tarafından Genel Kurul' un hemen ardından Mayıs/2016 döneminde aidatlardan mahsup edilerek düşülme suretiyle iade edilmiştir. Gerçekleşen bu iade işlemi sonrasında oluşan 17.800,- TL. gelirin, ek gelirler hesabına artı gelir olarak kaydedildiği görülmüştür.

### 5.3-Hesap Dengeleri

#### 5.3-1 Önceki Dönem Bilançosu (Açılış Bilançosu)

Mevcutlar ve Alacaklar		Borçlar	
Kasa	189,42	Borçlar	88.347,41
Banka	509.827,10	Su Avansı	59.000,00
Alacaklar	197.945,80	Göl Revizyon Bütçesi Kalan	76.152,93
Sonraki Dön. Yansıtılacak Alac.	221.250,00	Kalan Tahmini Jeneratör - Kamera Ödemesi	486.897,53
Toplam	<b>929.212,32</b>	Toplam	<b>710.397,87</b>
Fark (-)		Fark (+)	218.814,45

#### 5.3-2 Dönem Giderleri

Önceki Dönem Borç Devir	Dönem Gider Toplamı	Ferdi ve Ortak Su	Toplam	Yapılan Ödemeler	Dönem Sonu Borç
147.347,41	2.774.977,35	704.930,20	3.627.254,96	3.488.556,00	138.698,96

#### Dönem Sonu Borç Detayı

PROTEK VİP GÜVENLİK	79.573,96
İSKİ	33.260,00
SGK	12.916,80
AYDIN TURİZM	8.950,00
TURAN PEYZAJ (AHMET TURAN)	3.656,20
SES AKADEMİ OSGB	342,00
<b>TOPLAM</b>	<b>138.698,96</b>

#### Ayrılan Karşılıklar

ŞUBAT-MART 2017 ECRİMİSİL ÖDEMESİ KARŞILIĞI	<b>12.600,00</b>
GÖL REVİZYONU BÜTÇESİ KALANI	<b>61.354,12</b>
KIDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI ~	<b>150.000,00</b>

### 5.3-3 Gelirler

Alacaklar		Dönem İçi Tahakkuk	Toplam	Dönem İçi Tahsil Edilen	D. Sonu Alacak
D. Başı Alacak	197.945,80	3.194.227,09	3.392.172,89	3.206.849,00	185.323,89
	<b>197.945,80</b>	<b>3.194.227,09</b>	<b>3.392.172,89</b>	<b>3.206.849,00</b>	<b>185.323,89</b>

Dönem Gelir Tahakkukları Toplamının %94,5' i tahsil edilmiş olup, yüksek oranda bir tahsilat başarısı sağlandığı görülmüştür. .

Dönem İçi Tahakkuklar Detayı	
Aidat Tahakkukları	2.097.895,95
Jeneratör Yatırımı son üç taksit tahakkukları	221.250,00
Ferdi Su ve Ortak Su Tahakkukları	704.930,20
Ek Gelir Tahakkukları	108.591,33
Diğer Ek Gelir Tahakkukları	61.559,61
<b>Toplam:</b>	<b>3.194.227,09</b>

### 5.3-4 Nakit Dengesi

Dönem Başı Mevcut	Dönem İçi Tahsilatlar	Toplam	Dönem İçi Ödemeler	Dönem Sonu Mevcut
510.016,52	3.206.849,00	3.716.865,52	3.488.556,00	228.309,52

### 5.3-5 Dönem Sonu Mevcut Dağılımı

İŞ BANKASI	91.867,72
TEB	66.938,98
TEB VADELİ HESAP	69.176,71
KASA	326,22
<b>TOPLAM</b>	<b>228.309,63</b>

### 6- SONUÇ:

Muhasebe kayıtlarına göre yönetimin 01.04.2016-31.03.2017 tarihleri arasındaki faaliyetleri, gelir ve giderleri, borç ve alacaklar, sunulan belgeler kapsamında incelenmiş ve ulaşılan sonuçların Hesap Özeti, Dönem Kapanış Bilançosu olarak aşağıya çıkarılmıştır. Bütçe fazlası rakamdan personellere ait kıdem tazminatı karşılıklarının da ayrılmış durumda olduğu izlenmektedir.

### Dönem Bilançosu (Kapanış Bilançosu)

Mevcutlar ve Alacaklar		Borçlar ve Karşılıklar	
Kasa	326,22	Borçlar	138.698,96
Banka	227.983,41	Şubat-Mart 2017 Ecrimisil Ödemesi Karşılığı	12.600,00
Alacaklar	185.323,89	Göl Revizyonu Bütçe Kalanı	61.354,12
		Kıdem Tazminatı Karşılıkları ~	150.000,00
<b>Toplam</b>	<b>413.633,52</b>	<b>Toplam</b>	<b>362.653,08</b>
Fark (-)		Fark (+)	<b>50.980,44</b>

İşletme Bütçesine bir bütün olarak bakıldığında Ortak alan işletme giderleri ve Genel Yönetim giderleri açısından yönetimin disiplinli çalışması sonucu bütçe dengesinin sağlandığı görülmektedir.

Denetim Kurulu olarak Yönetim Kurulu' na özverili çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

Yılmaz Köylüoğlu

Ümit Can

Songül Beyatlı