

İNNOVIA 3 SİTESİ
01.01.2020 – 31.03.2020 DÖNEMİ DENETİM RAPORU

İNNOVIA3 SİTE YÖNETİMİ

Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu'na;

DENETLENEN KURUM VE DÖNEM

Denetimi yapılan kurum, İnnovia 3 Sitesi, İstanbul, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi kain, Tapuda; 2945 Ada, 345 Parsel sayısında kayıtlı bulunan İnnovia 3 sitesi, Yönetim Planında belirtildiği üzere 13 Bloktan meydana gelen 2 adet “asma katlı işyeri”, 75 adet “İşyeri” ve 3293 adet “mesken” ile eklentileri ve ortak kullanım yerleri, park, bahçe, yeşil alanları, havuzları, spor alanları, sosyal alanları, yolları, açık ve kapalı otoparkları, alt yapı tesisleri ile bir bütün olarak 634 sayılı Kat Malikleri Kanununa göre kurulmuş olup İNNOVIA 3 olarak adlandırılmıştır.

Tarafımızca yapılan denetimde 01 OCAK 2020 tarihli açılış mizanı ve kayıtları esas alınarak bu tarihten itibaren 31 MART 2020 tarihine kadar olan dönemde İNNOVIA 3 SİTESİ' nin Ekte yer alan Bilanço ve Gelir Gider Tabloları, mevcut evrak ve belgelere istinaden denetlemiş bulunuyoruz.

YÖNETİMİN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SORUMLULUĞU

Yönetim Kurulu, Bilanço ve Gelir Gider Tablolarının Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlke ve Standartları göz önünde bulundurularak 634 sayılı Kat Malikleri Kanunu doğrultusunda hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, Bilanço ile Gelir Gider Tablolarında hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

DENETÇİNİN SORUMLULUĞU

Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak Bilanço ile Gelir Gider Tabloları hakkında görüş bildirmektir. Denetimimiz, Genel Kabul Görmüş Denetim Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve denetimin, Bilanço ve Gelir Gider Tablolarının önemli yanlışlık içerip içermediklerine dair makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Denetimimiz, Bilanço ve Gelir Gider Tablolarındaki tutarlar ve bu tutarlara dayanak teşkil eden belgeler ve eklentileri ile ilgili denetim kanıtı toplamak amacıyla, denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Denetim tekniklerinin seçimi, Bilanço ve Gelir Gider tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
M TUNAY DURMAZ
 Karakaş Mah. Karakaşbey Sk. No:3 D:4
 Merkez / KIRKLARELİ
 Kırklareli V.D. 322 839 528 12

Bu risk değerlendirmesinde, Innovia 3 Sitesi Yönetiminin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Denetimimiz, ayrıca yönetim kurulu tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve Bilanço ve Gelir Gider tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Denetim sırasında temin ettiğimiz denetim kanıtlarının, görüş oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

DENETLENEN KURUMUN ÖZELLİKLİ DURUMU

634 sayılı Kat Malikleri Kanununun 36. Maddesinde “Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini, tarihlerini bir ve bütün giderleri, 32’nci maddede sözü geçen defterlere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defterleri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur” ibaresi ile Gelir ve Giderlere ilişkin kayıtların ne şekilde muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Kanunda belirtilen defter Karar Defteri olmakla birlikte Site Yönetimleri tercihen Noter onaylı İşletme Defterinde kayıtlarını takip etmektedirler. Site Yönetimleri defter kayıtları açısından Vergi Usul Kanununa tabii olmadıklarından dolayı Noterden onaylı olmak koşulu ile İşletme Defteri ve tercihen Bilanço Defterlerini de kullanabilmektedirler.

Innovia 3 Sitesinin, bağımsız bölüm sayısı ile malzeme ve hizmet tedarikçilerinin çok fazla olması nedeniyle Gelir ve Giderleri ile Borç ve Alacaklarının takibi için kayıtlarını Bilanço esasına göre tutmaktadırlar. Muhasebe kayıtları için kullandıkları muhasebe programı Bilanço esasına göre çalışmaktadır.

Site Yönetimlerinin Tek Düzen Muhasebe Hesap Planına ve ilkelerine uyma zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak üçüncü kişiler tarafından yapılacak olan denetimin, kolay ve anlaşılabilir olması için Tek Düzen Hesap Planı ve İlkelerine uygun olması geçmiş yıllarda önerilmişti. Site yönetimi, Apartman yönetimi ve Siteler için tasarlanmış yazılımın durumu da göz önünde bulundurularak önerimize mümkün olduğunca uyulmaya çalıştığı görülmüştür.

INNOVIA 3 SİTESİ YÖNETİM VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TANIM

İstanbul, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi kain, Tapuda; 2945 Ada, 345 Parsel sayısında kayıtlı bulunan Innovia 3 sitesi, Yönetim Planında belirtildiği üzere 13 Bloktan meydana gelen 2 adet “asma katlı işyeri”, 75 adet “işyeri” ve 3293 adet “mesken” ile eklentileri ve ortak kullanım yerleri, park, bahçe, yeşil alanları, havuzları, spor alanları, sosyal alanları, yolları, açık ve kapalı otoparkları, alt yapı tesisleri ile bir bütün olarak 634 sayılı Kat Malikleri Kanununa göre kurulmuş olup INNOVIA 3 olarak adlandırılmıştır. Site yönetimi hakkında ayrıntılı tanımlamalar, görevler ve sorumluluklar YÖNETİM SİTE PLANINDA detaylı olarak yazılmıştır.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
 Karakaş Mah. Karakaşbeyi Sk. No: 5 D:4
 Merkez / KIRILKIRELİ
 Kırklareli V.D. 322 939 526 12

Innovia 3 Site Yönetiminde çalışan personellerin bir kısmı idari, bir kısmı da özel güvenlik ve bir kısmı da sosyal tesislerden sorumlu olarak çalışmaktadır. Özel güvenlik personeli vardiyalı olarak 24 saat esasına göre çalışmaktadır.

Yönetim Dairesinin muhasebe departmanının da AXİYOM YÖNETİM SİSTEMİ isimli Site Yönetim (özel yazılım) bilgisayar programı kullanılmaktadır. Daha önce kullanılan programın maliyetinin artmasından dolayı kullanımından vazgeçilmiştir. Yeni program yönetim ve muhasebe personellerinin önerileri doğrultusunda güncellenmektedir.

Innovia 3 Site Yönetimi, geciken alacaklarının tahsili için anlaştığı hukuk bürosu bulunmaktadır.

Site sakinlerinin kullanımına sunulan fitness salonu bulunmaktadır. Tesisin giderleri site yönetimi bütçesinden finanse edilmektedir.

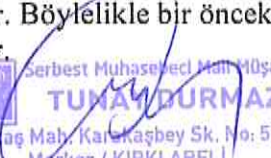
Sitede kat maliklerinin kullanımına sunulan açık ve kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. Havuzun bakım giderleri yönetim bütçesinden karşılanmaktadır. Ayrıca belirli periyotlarda havuz suyunun tahlilleri yapılmakta olup, tahlil sonuçları Siteye ait internet sitesinde yayımlanmaktadır.

MUHASEBE SİSTEMİNİN VE MUHASEBE İŞLEMLERİNİN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

Tarafımızca yapılan incelemeler neticesinde 01.01.2020 – 31.03.2020 tarihli oluşturulan GELİR GİDER TABLOLARI rapor içerisinde ve 31.03.2020 tarihli BİLANÇO rapor ekinde sunulmuştur.

Bir önceki denetim raporu ekinde bulunan kapanış bilançosu ile 01.01.2020 tarihli açılış kayıtlarının karşılaştırılması yapılmıştır. Karşılaştırma neticesinde Kat malikleri cari hesabında fark olduğu görülmüştür. Tespit edilen fark karşılığında 600.999 numaralı hesaba gelir yazılmıştır. Farkın ve işlemin nedeni yönetime sorulmuştur. Yönetim tarafından; 01.01.2020 tarihi itibari ile daha önce kullanılan muhasebe yazılımından maliyeti nedeni ile vazgeçildiği, bunun yerine başka bir program kullanıldığı belirtilmiştir. Önceki programda kat malikine ait tahakkuk eden borçlar ödendiği tarihte faiz hesaplanmakta ve ödenen tutarın bir miktarı ana para borcu bir kısmı da faizden oluşmaktaydı. Yeni kullanılan programda borçların doğduğu tarihler olmadığından yani önceki programda kaldığından dolayı 31.12.2019 tarihi itibari ile mevcut borçlara faiz yürütülmüş ve hesaplanan faiz tutarı 600.999 nolu gelir hesabına yazılmıştır.

Denetim çalışmalarımız 01 Ocak 2020 tarihinden başlamak üzere üçer aylık dönemler halinde yapılacaktır. Denetim raporu ekinde sunulacak olan tabloların hazırlanmasında her zaman 01 Ocak 2019 tarihi baz alınacaktır. İlk denetim rapor dönemi 01.01.2020 – 31.03.2020 tarihleri arası, İkinci denetim raporu 01.01.2020- 30.06.2020 tarihleri arasında üçüncü denetim raporu 01.01.2020-30.09.2020 tarihleri arasında ve dördüncü dönem raporu 01.01.2020-31.12.2020 tarihlerini kapsayacak şekilde hazırlanacaktır. Böylelikle bir önceki dönemdeki tespit edilen eksikliklerin kontrolü de sağlanmış olacaktır.


Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNA DÜRMÄZ
Karakış Mah. Karakışbey Sk. No: 5 D:4
Merkez / KIRKLARELİ
Kırklareli V.D.: 322 939 526 12

Denetim Dönemine ait olup, denetim tarihinden sonra ortaya çıkacak, ekleme ve düzeltmeler olabilmektedir. Bu nedenle ara dönemlerde hazırlanan tablolarla 31.12.2020 tarihi itibarı ile hazırlayacağımız tablolar arasında küçük miktarda farklılıklar oluşabileceğini belirtmemiz gerekmektedir.

Gelir Gider tablolarındaki tutarları oluşturan belgeler, Genel Kabul Görmüş Denetim Standartları doğrultusunda değerlendirilmiştir. Görülen eksiklikler Yönetim muhasebe birimine bildirilmiş olup, muhasebe birimince ilgili düzeltmeler hemen yerine getirilmiştir. AXİYOM YÖNETİM SİSTEMİ isimli muhasebe programında ilgili muhasebe kayıtlarının içerisine gider belgelerinin kopyalarının eklenmesi önerilmektedir. Böylelikle birçok kayıt ilgili belge elektronik ortamda da görülebilecektir. Diğer taraftan, belgelerin elektronik ortamda da muhafaza edilmesi sağlanmış olmaktadır.

HESAPLARA İLİŞKİN GÖRÜŞLERİMİZ

KASA HESABI

Kasa hesabına nakit girişleri, kat maliklerinin nakit aidat ödemeleri, site kimlik kartı ödemeleri, Livingroom kira tahsilatı, bankadan nakit çekilen tutarlardan oluşmaktadır. **Kasa hesabından nakit çıkışları ise**, bankaya nakit olarak yatırılan tutarlar, İSKİ fatura ödemeleri, cari hesap ödemeleri, hizmet satın alımlarına ait ödemeler ve diğer küçük tutarlı muhtelif ödemelerden oluşmaktadır.

Kasa hesabının incelenmesinde, 01.10.2020-31.03.2020 tarihleri arasında kasadan yapılan nakit çıkışlarının tutar olarak yaklaşık %98 oranından fazlasının incelenmesi yapılmıştır. Belgelerinin sistem üzerinden birer kopyaları arşivimize alınmıştır.

Kasadan nakit olarak yapılan cari hesap ödemeleri, cari hesaplara ait ödemeler ile belirli bir tutarın üzerindeki nakit çıkışlarının banka aracılığı ile ödenmesi uygun olacaktır.

Ayrıca tarafımıza iletilen ve gider yazılan belgelerden birkaçı servis formudur. Bu tür belgelerin fatura ya da fişlerinin temin edilmesi uygun olacaktır. Yine ATM cihazlarında resmi kurumlara yapılan ödemelerin banka kanalı ile yapılması önerilmektedir. ATM cihazlarından yapılan ödeme belgelerinde yeterli bilgi bulunmadığı gibi bazılarında silik olması nedeniyle okunması sorun olmaktadır.

BANKA HESAPLARI VE POS HESAPLARI

Innovia 3 Site Yönetiminin Denizbank ve TEB Bankasında hesapları bulunmaktadır.

Banka hesaplarında yapılan kontrollerde hesap bakiyelerinin 2020 yılına doğru olarak aktarıldığı görülmüştür.

Örnekleme yöntemi ile yapılan incelemede banka hareketlerinin kayıtlara doğru olarak aktarıldığı görülmüştür.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Karakas Mah. Karakasbey Sk. No: 5 D:4
Merkez / KIRKLARELİ
Kırklareli Y.D.: 322 939 526 12

Denizbank pos cihazı ile yapılan tahsilatlarda, tahsil edilen tutar ertesi gün hesaplara geçmektedir. Ertesi gün hesaba geçen tutarlar için banka tarafından % 1 ila % 1,3 arası yaklaşık komisyon kesintisi yapılmaktadır.

TEB Bakası pos cihazı ile yapılan tahsilatlarda, tahsil edilen tutar ertesi gün hesaplara geçmektedir. Ertesi gün hesaba geçen tutarlar için banka tarafından % 1,1 ile % 1,42 arası yaklaşık komisyon kesintisi yapılmaktadır.

ALICILAR HESABI (KAT MALİKLERİ CARİ HESABI)

Kat maliklerinin cari hesaplarının alt hesap düzeyinde takip edildiği hesaptır. 31.12.2019 tarihi itibarı ile ana hesap bakiyesi 263.229,33 TL dir. Vadesi geçen tahsilatlar için gecikme tazminatı hesaplanmakta olup, belirli dönemlerde de yönetim tarafından hukuki işlem başlatılmaktadır. Kat malikleri hesabında 2019 yılı kapanış kayıtları ile 2020 yılı açılış kayıtları arasında 36.416,62 TL fark bulunmaktadır. Bu farkın nedeni yönetime sorulmuş ve şu şekilde izahat yapılmıştır; 31.12.2019 tarihli cari hesap bakiyeleri için dönem sonunda henüz gecikme zammı uygulanmamıştır. Yeni programa geçiş nedeni ile sorun yaşanmaması için 31.12.2019 tarihli cari hesap bakiyelerine gecikme zammı hesaplanmıştır. Hesaplama neticesinde kat malikleri cari hesabından hesaplanan faiz tutarı kadar artış meydana gelmiş ve hesaplanan faiz ise 600.999 nolu hesaba gelir yazılmıştır.

ALACAK SENETLERİ HESABI

Hesapta geçmiş yıllardan devir gelen 3.320,10 TL kayıtlarda açılış bakiyesi olarak yer almaktadır.

DİĞER TİCARİ ALACAKLAR HESABI

Diğer Ticari Alacaklar Hesabının altında 127.01.01 alt hesap numarası ile Yeşil GYO Aidat Alacakları Hesabı takip edilmektedir. Hesabın 31.12.2019 tarihi itibarı ile 27.871,02 TL tutarında Borç Bakiyesi bulunmaktadır. Bu hesapta 2020 yılı açılış kaydında 128 hesapta bulunan Yeşil GYO cari hesabına aktarılarak işlem yapılmıştır.

ŞÜPHELİ TİCAR ALACAKLAR

Şüpheli alacaklar hesabında kat maliklerinin icra aşamasında olan dosyaları takip edilmektedir. 127 hesapta bulunan Yeşil GYO firmasına ait bakiye açılış kaydında 128 hesap ile birleştirilmiştir. Dolayısı ile 127 ve 128 hesap bakiyelerinin 2020 yılına devirleri tutarlıdır. Hesabın bakiyesi 31.03.2020 tarihi itibarı ile 648.657,10 TL'dir. Bakiyenin Yeşil GYO firmasına ait olan tutarı ise 379.799,77 TL dir.

DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR

Personel tarafından site yönetimi aleyhine açılan Kıdem Tazminatı Davası için ilgili İcra Müdürlüğüne 11.676,74 TL yatırılmıştır. Tutar bloke edilmiş olup, yönetim tarafından temyiz başvurusunda bulunulmuştur.

İŞ AVANSLARI HESABI

İş avansları hesabında, bazı kat maliklerinden alınan borcun takip edildiği hesap olarak kullanılmıştır. Kurumlara ödenecek fatura tutarları banka ve kasa bakiyesinin yeterli olmaması durumunda, kat maliklerinden kredi kartı ile ödeme yapmaları talep edilebilmektedir. Böylelikle faturanın ödenmesinde gecikme olmadığından dolayı site lehine avantaj sağlamaktadır. Hesabın bakiyesi 31.03.2020 itibari ile **94.699,00 TL ters bakiyedir**. Bu hesapta takip edilen işlemlerin 3 lü hesap grubunda takip edilmesinin daha doğru olacağı kanaatindeyiz.

DEMİRBAŞLAR HESABI

255.01 Demirbaşlar hesabı içerisinde kayıtlı demirbaşlar için Yönetim Muhasebe departmanı tarafından geçmiş dönemlerde Demirbaş çizelgesi hazırlanarak tarafıma iletilmiştir. Yapılan kontrolde kayıtlar ile çizelgenin uyum sağladığı görülmüştür.

Alınan demirbaşların dönemler itibari ile yıpranması göz önüne alınarak ilgili dönemlerde amortisman ayrılarak giderleştirilmesi uygun olacaktır. Ancak yönetim tarafından ilgili dönemin gideri ya da harcaması olarak gösterilerek ilgili gider hesaplarına aktarılmaktadır. 2019 yılından aktarılan bakiye tutarlı olup, rapor tarihi olan 31.03.2020 tarihine kadar hesaba kayıt işlemi yapılmamıştır.

Ayrıca bu hesap altında şunun da belirtilmesi yerinde olacaktır. 2018 yılı raporumuzda, "Diğer Çeşitli Giderler ana hesabı altında takip edilmekte olan Temizlik Malzeme Giderleri Hesabının içerisinde, sitenin işlerinde kullanılmak amacıyla 2018 Model – 4050 2WD Roll Barlı Traktör alınmıştır. Cem Otomobil Petrol Gıda ve Lojistik San.Tic. Ltd. Şti. alınan 49.000,00 TL tutarlı traktörün, Site Yönetimi adına trafik tescil işlemi yapılamadığından dolayı, site yönetim kurulundan Murat YAZGAN adına tescil işlemi yapıldığı beyan edilmiştir."

SATICILAR HESABI

Ana hesap olarak bakıldığında, satıcı/tedarikçi firmalara 31.03.2020 tarihi itibari ile 632.707,96 TL Alacak bakiyesi olduğu görülmüştür. Borç tutarlarından bazılarının henüz ödemelerinin vadesinin gelmediği görülmüştür. (Aksigorta ve Orta Doğu Elektrik A.Ş: gibi) Bazı firmaların bakiyeleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İski A.Ş.	67.903,00₺
Ak Sigorta A.Ş.(Tankır Sigorta)	247.861,67₺
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	193.401,34₺
Umuttem Temizlik Hiz.Güv.Gıda Plastik Kağ.San.Tic.Ltd.Şti.	13.902,87₺
Av. Dugyu Ataçer - Av. Ali Burak Kara	13.517,96₺
Değirmenci Hidrofor - Sefa Değirmenci	6.049,40₺
Revak Osgb Sağlık Güvenlik Hizm. Ltd.Şti	2.827,00₺
Kaçkar Çiçekçilik Peyzaj Turz.San.Tic.Ltd.Şti	35.938,00₺
Logo Otomasyon Elektrik - Elektronik	13.099,20₺

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
YUNAY DURMAZ
 Karakaş Mah. Karakaşbey Sk. No: 5 D:4
 Merkez / KIRKLARELİ
 Kırklareli V.D.: 322 939 520 12

Avrupa Ofis Malz.Ltd.Şti	8.181,37₺
Başar Elektronik Güvenlik Sistemleri(Hamit Başar)	2.646,14₺
Axa Hayat ve Emeklilik A.ş.	2.254,00₺
Varnost Access Kontrol Sistemleri Elektronik San. ve Tic.Ltd.Şti	1.980,67₺
Av. Rifat Şahin Gündem	13.157,20₺

PERSONELE BORÇLAR

335 nolu hesabın altında her bir personele alt hesap açılarak kullanılmıştır.

Personel İşlemlerine ait Ocak, Şubat ve Mart 2020 dönemlerine ait bordrolar, tekrar hesaplama yöntemleri ile test edilmiştir. Ayrıca SGK Aylık Prim ve Hizmet Belgelerinin de kontrolleri, aylık muhtasar beyannamelerle karşılaştırılarak incelemesi yapılmıştır. Kayıtları bordro ile uyumlu olduğu görülmüştür. 31.03.2020 tarihi itibari ile hesap bakiyesi 41.659,19 TL dir. Ancak hesap içerisinde personele verilen avans tutarları ters bakiye şeklinde bulunduğundan dolayı hesabın net dönem sonu borç bakiyesi 29.315,83 TL'dir.

Personel bordro hesaplama ve SGK işlemlerinin takibi için Ocak 2018 döneminden itibaren web tabanlı LUCA muhasebe programının Personel modülü kullanılmaktadır. Program Türmob'a ait bir program olup, değişen kanunlardan doğan güncellemeler kısa zamanda otomatik olarak yapılmaktadır. Böylelikle hem olası bordro yanlış hesaplama ihtimali minimize edilmiş hem de versiyon güncellemesi masrafından da tasarruf edilmiştir.

BELİRSİZ TAHSİLATLAR

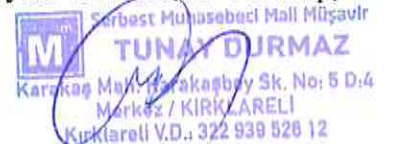
Banka hesaplarına yatırılan ve kimin tarafından yatırıldığı banka açıklamalarından tespit edilemeyen tahsilatların izlendiği hesaptır. İleriki dönemlerde, yatıranı belli olan tutarlar ilgili cari hesaba aktarılmaktadır. Hesap bakiyesi 31.03.2020 tarihi itibari ile 18.860,92 TL alacak bakiyesi vermektedir.

STOPAJ ÖDEMELERİ

Muhtasar Beyannameler zamanında ilgili Vergi Dairesine verilerek Tahakkuk Fişleri düzenlenmiştir. Tahakkuk fişlerine isabet eden tutarların ödemeleri zamanında yapılmıştır. Stopaj kesintileri ve bunlara ilişkin ödemelerin takip edildiği hesap 360 Ana hesabı altında bulunan alt hesaplardır. Bu hesaplarda görünen Borç Bakiyelerinin vadeleri Nisan 2020 ayı içerisinde olmasına rağmen, ülkemizde yaşanan pandemi dolayısı ile Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından ödemeler Ekim 2020 ayı sonuna ötelenmiştir. Hesabın bakiyesi 31.03.2020 tarihi itibari ile 9.980,17 TL dir.

SGK PRİM ÖDEMELERİ

Sgk prim borçlarının ve ödemelerinin takip edildiği hesap kodu 361.001 nolu Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri isimli hesaptır. SGK prim borçları süresi içerisinde ödenmiştir. Süresi içerisinde ödenen SGK primleri için 5510 sayılı kanundan doğan %5 oranındaki indirimlerden faydalanılmıştır. Hesabın 31.03.2019 tarihli bakiyesi 124.816,72 TL olup,



TUNAY DURMAZ
 Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
 Karakag Mah. Karakagbey Sk. No: 5 D:4
 Merkez / KIRKLARELİ
 Kırklareli V.D. 322 939 526 12

Mevcut borç tutarının ödeme vadesi ülkemizde yaşanan pandemi dolayısı ile Ekim 2020 ayı sonuna ertelenmiştir.

ÖDENECEK DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

İcra dosyaları için avukat tarafından düzenlenen vekalet ücretlerine ait stopajlar bu hesapta takip edilmektedir. Avukat tarafından düzenlenen vekalet ücretine ait serbest meslek makbuzunun sadece stopaj tutarı bu hesaba alacak yazılmış, karşı hesap olarak ise 602 hesapta diğer gelirler hesabı kullanılmıştır. İşlemin bu şekilde yapılması muhasebe uygulamaları tarafından takibi zorlaştırmaktadır. Bunun yerine Serbest Meslek Makbuzunun Brüt tutarının Gider yazılması, Stopaj tutarının ilgili 360 hesapta takibi ve karşı hesabının da Avukatın cari hesabında takip edilmesi önerilmektedir.

KIDEM TAZMİNAT KARŞILIĞI

31.12.2019 tarihine kadar Kıdem tazminatları için toplam 578.375,07 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Bu tutar 2020 yılına aynı şekilde devretmiştir. Hesapta 31.03.2020 tarihine kadar çıkan personellerin kıdem tazminatlarından bir kısmı bu hesaptan karşılanmış 2020 yılına ait olan kısımları da gider hesaplarına yazılmıştır. 31.03.2020 tarihi itibari ile bu hesaptan karşılanan kıdem tazminatı tutarı 77.076,89 TL dir.

GELİR HESAPLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

AİDAT GELİRLERİ

Ocak, Şubat ve Mart 2020 aylarında Kat Malikleri cari hesaplarına tahakkuk eden aidat tutarı toplamı 3.063.269,41 TL dir.

DİĞER GELİRLER

600.006 Nolu hesapta takip edilen Diğer Gelirler Hesabında, Site demirbaşlarına verilen zararların ilgili kişilerden tahsil edilmesi, küçük tamir masrafları karşılıklarının kat maliklerinden alınması nedeniyle oluşan gelirler ve Site sınırları içerisinde bulan **ATM cihazlarından dolayı elde edilen kira gelirleri ve reklam gelirlerinin toplamı** 31.03.2020 tarihi itibari ile 67.787,45 TL dir. Bu tutarın içinde önemli yer tutan rakamlar şunlardır; **37.881,02 TL** si ATM cihazları için Bankalar tarafından yapılan kira ödemeleri, **4.000,00 TL** si reklam gelirinden, **22.063,53 TL** Asay İletişim Hizmetlerinden tahsil edilen elektrik kullanım bedeli (baz istasyonları için) ödemesidir.

FAİZ GELİRLERİ

600.009 nolu bu hesapta;

- İcra dosyasının takip sonrası oluşan gecikme bedellerinin tahakkuk kaydı yapılmaktadır. Tahakkuk kaydı karşılığında ilgili Kat Malikinin cari hesabı çalışmaktadır.
- Yine aynı hesapta bankada bulunan nakit tutar için yürütülen faiz gelirleri takip edilmektedir.

M Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Karakas Mah. Karakasbey Sk. No: 5 D:4
Merkez / KIRKLARELİ
Kırklareli M.D. 322 039 520 12

Rapora konu olan 01.01.2020-31.03.2020 dönemine ait tahakkuk eden Faiz Gelirleri 84.133,81 TL dir.

Bu hesapta takip edilen icra dosyası takip sonrası gecikme bedellerine işlenen faiz tutarı ile Banka Hesabına yürütülen faiz tutarları farklı hesaplarda takip edilmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz.

GECİKME BDELİ TAHAKKUK GELİRİ

600.010 numaralı hesaba kat maliklerinin geç ödenen aidatların gecikme faizleri kaydedilmiştir. Hesaba denetim dönemi olan 31.03.2020 tarihine kadar 74.924,14 TL tutarında gelir tahakkuku yapılmıştır.

SİTE KİMLİK KARTI

Site sakinleri için hazırlanan, kimlik kartları için site sakinlerinden yapılan tahsilatların toplamı 31.03.2020 tarihi itibari ile 9.010,00 TL dir. Muhasebe hesap planında 600.017 nolu hesapta izlenmektedir.

LIVINGROOM KİRALAMA GELİRİ

Hesap planında 600.082 numaralı hesapta takip edilen Livingroom Kiralama Geliri hesabında, site sakinlerinin özel gün ve toplantı ihtiyacı için hazırlanmış olan Toplantı salonu için ödedikleri kira tutarlarının izlendiği hesaptır. 01.01.2020 tarihinden 31.03.2020 tarihine kadar elde edilen Kiralama bedeli 8.550,00 TL dir.

PERSONEL YEMEK KESİNTİSİ GELİRİ

600.090 numaralı hesapta takip edilmektedir. Hesaba dahil olan işlemler, personele verilen bir aylık yemek bedellerinin, personelin ay içerisinde işten ayrılması dolayısı ile iade alınmasından kaynaklanmaktadır. Bu hesaba 01.01.2020 – 31.03.2020 dönemi içerisinde 684,15 TL gelir yazılmıştır.

SGK İNDİRİMİ – 5510 SAYILI KANUNDAN DOĞAN %5 İNDİRİM

5510 Sayılı Kanun gereği primlerini düzenli olarak ödeyen işverenlere SGK Matrahı üzerinden % 5 indirim yapılmaktadır. Bordo hesaplamasında personel maliyetleri gider olarak yazılmaktadır. Dolayısı ile SGK ya Aylık Bildirge verildiğinde, SGK sistemi üzerinden %5 indirim yapmaktadır. Sonuç olarak, ilk önce gider yazılan ve SGK ya ödenmesi gereken tutar daha sonra SGK tarafından iade işlemine konu olduğundan, bu hesaba gelir yazılarak takip edilmektedir. Bu hesap, hesap planında 600.109 numaralı hesapta takip edilmekte olup, 01.01.2020 – 31.03.2020 hesap döneminde, SGK prim indirimi nedeniyle gelir yazılan tutar 56.790,20 TL dir.

4857 SAYILI KANUNDAN DOĞAN SGK İNDİRİMİ %100 – ÖZÜRLÜ PERSONEL TEŞVİĞİ

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Karakas Mah. Karakasbey Sk. No: 5 D:4
Merkez / KIRKLARELİ
Kırklareli V.D.: 322 339 526 12

4857 sayılı Kanun gereği çalıştırılan özörlü personeller için, devlet tarafından verilen SGK işveren prim teşvikinin izlendiği hesaptır. Muhasebe hesap planında 600.110 nolu hesapta takip edilmektedir. Denetim dönemi olan 01.01.2020 – 31.03.2020 içerisinde faydalanılan teşvik tutarı 2.432,88 TL dir.

6111 SAYILI KANUN SGK İŞVEREN ASGARİ ÜCRET DESTEK TUTARI

600.111 numaralı hesapta takip edilen teşvik unsuru; kanunda belirtilen şartları sağlayan işverenlere devlet tarafından verilen destek niteliğinde teşviktir. Denetim dönemi olan 01.01.2020-31.03.2020 döneminde teşviktan sağlanan avantaj tutarı 12.215,00 TL dir.

PİLATES DERS ÜCRETİ

Kat maliklerinin talepleri doğrultusunda ücreti mukabili pilates dersleri düzenlenmektedir. 600.115 numaralı hesapta takip edilen Pilates dersleri için kat maliklerinden denetim dönemi olan 01.01.2020-31.03.2020 tarihleri arasında tahsil edilen ücret tutarları 6.166,00 TL dir.

DÖNEM DEVİR HESABI

600.999 numaralı hesapta takip edilmektedir. Bu hesabın bakiyesi 35.144,00 TL alacak bakiyesi şeklindedir.

Hesap, dönem başında, bir önceki yıldan devir gelen Kat Malikleri cari hesaplarından bu tarih itibari ile ödenmemiş bulunan borçlarına isabet eden gecikme faizlerinin tahakkukudur. Bu kaydın nedeni kullanılan muhasebe programı değişikliğinden dolayı yapılmıştır. Öncesinde kat maliklerinin borçlarının doğduğu tarihten, ödemenin yapıldığı tarihe kadar olan geç ödenen tutarlar için hesaplanmaktaydı. Ancak program değişikliği nedeni ile borç tarihlerinin vadeleri belirlenemeyeceğinden dolayı 01.01.2020 tarihine kadar olan vadesi geçmiş borçlar için yürütölmüş faiz tutarıdır.

AVUKAT İCRA MASRAFLARI

602.001 numaralı hesapta takip edilmektedir. Hesap ismindeki gibi gider kalemi değil gelir kalemidir. Kat maliklerinin borçlarından dolayı başlatılan hukuki işlemlere ait masraf ve harçlar bu hesaba gelir tahakkuku yapılarak kat malikleri cari hesabı borçlandırılmaktadır. Hesabın bakiyesi 31.03.2020 tarihi itibari ile 0,00 TL dir.

AVUKAT İCRA DOSYA STOPAJI

602.002 numaralı hesapta takip edilmektedir. Avukat tarafından düzenlenen vekalet ücretlerine ait Serbest Meslek Makbuzlarında bulunan stopaj tutarları bu hesaba alacak kaydedilmekte ve karşı hesap olarak kat maliklerinin takipte olan dosyaları borçlandırılmaktadır. Sonrasında da hesap 369.002 numaralı İcra Dosyalarından Tahakkuk eden Stopaj Hesabına aktarılarak tahakkuk eden stopajın ödemesinin takibi yapılmaktadır. Hesabın tutarı 31.03.2020 tarihi itibari ile 0,00 TL dir.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
 Karakaş Mah. Karakaşbeyi Sk. No: 5 D:4
 Merkez - KIRKLARELİ
 Kırklareli V.D.: 322 939 526 12

AVUKAT VEKALET ÜCRETİ

602.003 numaralı hesapta takip edilmektedir. Avukat tarafından takipteki dosyalar için düzenlenen Serbest Meslek Makbuzunda bulunan stopaj hariç tutarlar bu hesaba alacak yazılmakta, karşı hesap olarak ise takipteki kat malikleri hesabı borçlandırılmaktadır. Hesapta oluşan bakiye bazı tarihlerde işlemleri takip eden avukatın cari hesabına virmanlandığı görülmüştür. Hesabın bakiyesi 31.03.2020 tarihi itibarı ile 0,00 TL dir.

Yukarıda bahsi geçen 602.001, 602.002 ve 602.003 numaralı hesaplarda takip edilen işlemler Gelir Tablosu ile ilgili olmadığından bu hesaplarda takip edilmesi muhasebe ve denetim açısından uygun değildir. Bu hesapların kullanılması yerine Ödenecek Diğer Yükümlülükler ile ilgili hesapta belirttiğimiz üzere işlem yapılması önerilmektedir.

DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR (MUTABAKAT FARKI)

Hesap planında 679.001 numaralı hesapta izlenmektedir. Kat malikleri cari hesaplarında yapılan kontroller neticesinde oluşan olumlu farklar bu hesapta izlenmektedir. Farklar bazen sistemselsel olarak ya da küsurat farklarından kaynaklandığı yönetim muhasebe departmanınca belirtilmiştir. 31.03.2020 tarihine kadar oluşan bakiye 10.584,06 TL dir.

DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARAR (MUTABAKAT FARKI GİDERLERİ)

Hesap planında 689.001 Nolu hesapta takip edilmektedir. Kat malikleri cari hesaplarında yapılan kontroller neticesinde oluşan olumsuz farklar bu hesapta izlenmektedir. Farklar bazen sistemselsel olarak ya da küsurat farklarından kaynaklandığı yönetim muhasebe departmanınca belirtilmiştir. 31.03.2020 tarihine kadar oluşan bakiye 5.167,47 TL dir.

01.01.2020– 31.03.2020 Dönemine ait detaylı Gelir Tablosu Hesapları aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

TABLO 1

İNNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ GELİR TABLOSU

		DÖNEM 31.03.2020
6	GELİR TABLOSU HESAPLARI	5.491.402,55
600	YURT İÇİ SATIŞLAR	5.301.277,23
600.001	Aidat Tahakkuk Geliri	3.063.269,41₺
600.002	Isınma Tahakkuk Gelirleri	820.786,24₺
600.003	Sıcak Su Tahakkuk Geliri	452.801,06₺
600.004	Soğuk Su Tahakkuk Geliri	1.818,47₺
600.005	Ortak Alan Isınma Tahakkuk Geliri	351.760,23₺
600.006	Diğer Gelirler	67.787,45₺
600.007	Yatırım Bütçesi Tahakkuk Geliri	250.008,18₺

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DÜRMÄZ
 Karaköş Mah. Karaköşbey Sk. No: 5 D:4
 Merkez KIRKLARELİ
 Kırklareli V.D.: 322 939 526 12

600.008	Yakıt Avans Tahakkuk Geliri	0,00₺
600.009	Faiz Geliri	84.133,81₺
600.010	Gecikme Bedeli Tahakkuku Geliri	74.924,14₺
600.011	Diğer gelirler	0,00₺
600.014	Ogs Kart Geliri	0,00₺
600.017	Site Kimlik Kartı	9.010,00₺
600.079	Sigorta Hasar Bedeli Geliri	0,00₺
600.082	Livingroom Kiralama Geliri	8.550,00₺
600.087	Zorunlu Özel Güvenlik Mali Sorumluluk Sigorta Zeyilnamesi Geliri	24,21₺
600.090	Personel Yemek Kesintisi Geliri	684,15₺
600.092	Personel Elbise Bedeli Kesintisi	2.903,87₺
600.099	Devir Bakiyesi	0,00₺
600.109	Sgk İndirimi - 05510 Sayılı Kanundan Doğan 5 puanlık İndirim	56.790,20₺
600.110	4857 Sayılı Kanundan Doğan Sgk İndirimi- 100 (Özürli Personel Teşviki)	2.432,88₺
600.111	6661 Sayılı Kanun Gereği Sgk İşveren Asgari Ücret Destek Tutarı	12.215,00₺
600.112	6111 Sayılı Kanundan Doğan İndirim	0,00₺
600.113	27103 Sayılı Kanundan Doğan İndirim	0,00₺
600.115	Pilates Ders Ücreti	6.166,00₺
600.999	Dönem Devir Hesabı	35.144,00₺
602.004	Döviz Kur Geliri	67,93₺
679	Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar	10.584,06
679.012	Diğer Olağandışı Gelir (Mutabakat Farkı)	10.584,06₺
689	Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	-5.167,47
689.001.001	Diğer Olağandışı Gider ve Zarar (Mutabakat Farkı)	-5.167,47₺
690	Dönem Kârı veya Zararı	184.708,73
690.001	Gelir Gider Artarı	184.708,73₺

GİDER HESAPLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

PERSONEL GİDERLERİ

En yüksek gider kalemlerinden biri personel giderleridir. Alt hesaplarında, personelin maaş giderlerinin yanında, personel yemek giderleri, personel kıyafet giderleri, kıdem ve ihbar tazminatı giderleri, personel mali sorumluluk sigorta giderleri, Muhtasar ve SGK beyannameleri için ödenen damga vergileri bulunmaktadır. Bu harcama kaleminin toplamı 1.628.269,66 TL dir. Tüm giderler içerisinde % 39,17 oranında paya sahiptir. Kıdem tazminatı da yukarıda belirtildiği gibi bu hesap kalemi içerisinde yer almaktadır. Kıdem tazminatı için gider yazılan tutar 4.501,10 TL dir. Daha önce Kıdem Tazminatı Karşılığı Hesabında belirtildiği üzere, denetim döneminde işten çıkartılan personellere ödenen kıdem tazminatının bu hesaptan, 2020 yılından öncesine isabet eden tutarlar ise Kıdem Tazminatı Karşılığı hesabından karşılanmıştır.

M Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
 Karakış Mah. Karakışay Sk. No: 5 D:4
 Merkez / KIRKLARELİ
 Kırklareli V.D.: 322 939 526 12

Ocak 2020 döneminde çalışan personel sayısı 110 kişi, Şubat 2020 döneminde çalışan personel sayısı 108 kişi ve Mart 2020 döneminde çalışan personel sayısı 107 Kişidir.

Personel giderlerine ait bordroların kontrolleri yapılarak ödemelerine ait işlemler banka kayıtları ile tespit edilmiştir. SGK prim bildirgelerinin ve Muhtasar Beyannameler de ayrıca kontrolleri yapılmıştır.

Personel maliyetleri ile ilgili detaylı tutarlar Tablo 2 de bulunan Gider Tablosu bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

ENERJİ GİDERLERİ

Diğer bir önemli yer tutan gider kalemlerinden bir tanesi de Enerji Giderleridir. Enerji Giderleri ana hesap kalemi altında, Ortak Alan Elektrik giderleri, Ortak Alan Isınma Giderleri, Ortak Alan Su Giderleri bulunmaktadır. Enerji Giderleri ana grubunun toplam tutarı 1.851.709,57 TL dir. Oransal olarak ise tüm giderler arasında % 44,55 oranına sahiptir. Alt gruplar halinde bakıldığında ise, Ortak Alan Elektrik giderleri, 652.269,57 TL olup, tüm gider grupları içerisinde % 15,69 paya sahiptir. Ortak Alan Isınma Giderleri ise 987.604,00 TL olup, tüm gider grupları içerisinde 23,76 oranında paya sahiptir. Ortak Alan Su Giderleri ise 211.836,00 TL olup, tüm gider grupları içerisinde % 5,10 paya sahiptir.

Gider kaleminin içerisinde yer alan faturalar kayıtlar ile karşılaştırılmıştır. Bu gider kaleminin içerisine yer alan harcamaları fatura eden firmalar, Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş., İSKİ, İgdaş firmalarıdır.

BAKIM ONARIM GİDERLERİ

Giderler grubunda, gider çeşitliliği açısından en geniş gider grubudur. Alt hesaplar olarak, site içerisinde yapılan tüm bakım onarım faaliyetlerini kapsamaktadır. Bu hesabın alt hesaplarından tutar olarak en yüksek olanlardan bazıları şunlardır; Elektrik-Mekanik Altyapı Giderleri 132.251,11 TL ve % 3,18 pay (tüm gider grubu içinde), Asansör Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri 77.248,71 TL ve % 1,86 pay (tüm gider grubu içinde), Bahçe ve Peyzaj Bakım Giderleri 98.606,07 TL ve % 2,37 pay (tüm gider grubu içinde), Fitness Bakım ve Onarım Giderleri 49.357,78 TL ve % 1,19 pay (tüm giderler içerisinde) yer almaktadır. Yine bu hesap grubu altında görece olarak daha düşük tutar ve pay ait giderler şunlardır; Jeneratör Bakım Onarım Giderleri, Havuz- Gölet Bakım ve Kimyasal Giderleri, Bariyer Turnike ve Güvenlik Sistemleri Bakım Onarım Giderleri, Kamera, Telsiz ve Otomasyon Odası Bakım Giderleri, İlaçlama ve pest Kontrol Giderleri, Otopark, bina içi Duman, Isı, Gaz, Yangın Alarm Sistemleri Bakım ve Onarım Giderleri yer almaktadır. Bu giderlere ait aşağıdaki tüm rakam ve oranlar aşağıda gider tablosunda sunulmuştur.

Giderler kalemleri içerisinde yer alan belgelerin neredeyse % 98 i oranında kontrolleri belgeler üzerinden yapılmıştır. İstenen belgeler yönetim tarafından en kısa zamanda tarafımıza iletilmiştir. Belgelerden birkaçı servis formu ya da elektronik yazarkasalardan alınan bilgi fişi şeklindedir. Bu tür belgelerin yerine fatura yada fişlerinin temin edilmesi hususunda muhasebe departmanına bilgi verilmiştir. Ayrıca bazı ödemeler için ATM cihazları kullanılmıştır. Ödemelerin Banka hesapları aracılığı ile yapılması önerilmiştir.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY BURMAZ
 Karakaş Mah. Karakaşbey Sk. No: 5 D:4
 Merkez KIRKLARELİ
 Kırklareli V.D.: 322 039 526 12

DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER

Bu ana hesap altında yukarıda gider gruplarına girmeyen giderler yer almaktadır. Bu gider kaleminde önemli yer tutan alt hesaplar şunlardır; Ofis Kırtasiye- Bilgisayar Araç ve Gereç Giderleri 27.514,72 TL ve % 0,66 pay (tüm gider grupları içinde), Temizlik Malzeme Giderleri 73.514,95 TL ve % 1,77 pay (tüm gider grupları içinde), Haberleşme Giderleri 5.846,05 TL ve % 0,14 pay (tüm gider grupları içinde), Oto Kiralama ve Yakıt Giderleri 10.700,75 TL ve % 0,26 pay (tüm gider kalemleri içinde), Site Yönetimi Ofis Program Giderleri 28.353,17 TL ve 0,68 pay (tüm gider kalemleri içinde) Huzur Hakkı Giderleri 8.700,00 TL ve % 0,21 pay (tüm gider grupları içinde) yer almaktadır. Diğer küçük tutarlı gider grupları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gider kalemi içinde önemli yer tutan bilgisayar programı kullanım bedeli, yeni yazılım programının kullanıma geçilmesiyle yaklaşık olarak aylık 2.800,00 TL tasarruf sağlanmıştır.

DANIŞMANLI GİDERLERİ

Danışmanlık Giderleri tutarı 88.081,03 TL olup, tüm gider grupları içinde % 2,12 paya sahiptir. Bu gider kaleminin alt kalemleri şunlardır. Yönetim Danışmanlık Giderleri 70.210,00 TL ve % 1,69 pay (tüm gider kalemleri içinde), Avukat Vekalet Ücret Giderleri 9.390,03 TL ve % 0,23 pay, İşyeri Hekim ve İş Güvenliği Hizmet Bedeli Giderleri 8.481,00 TL ve % 0,20 pay (tüm gider grupları içinde) yer almaktadır.

FİNANSMAN GİDERLERİ

Ana gider kalemlerinden sonuncusu olan Finansman Giderlerinin toplam tutarı 24.276,25 TL olup, tüm gider kalemleri içinde ana gider kalemi olarak % 0,58 paya sahiptir. Alt Gider Kalemleri şunlardır; Banka Masrafları 1.918,69 TL ve % 0,05 pay (tüm gider grupları içinde) Pos Tahsil Komisyon Giderleri 22.264,10 TL ve % 0,54 pay ile Gecikme Bedelleri 93,46 TL ve % 0,00 paya (tüm gider grupları içinde) sahiptir.

Bu gider kalemleri içinde en yüksek paya sahip olan, Pos tahsil komisyonlarıdır. Bu tutar kredi kartı ile ödenen kat maliklerine ait borçların ertesi günü hesaba geçmesi nedeni ile oluşan banka tarafından kesilen pos komisyon kesintileridir. Bankalar tarafından % 1,00 ila % 1,42 oranında komisyon kesintileri yapılmaktadır. Komisyon oranlarının farklı olmasının nedeni, bankalar tarafından kendi kartlarına ve diğer banka kartları ile yabancı banka kartlarına farklı komisyon oranı uygulamasından kaynaklanmaktadır.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
 Karakaş Mah. Karakaşbey Sk. No: 5 D:4
 Merkez / KIRKARELİ
 Kırkareli V.D. 322 939 528 12

TABLO 2

İNNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ
31.03.2020 TARİHLİ GİDER TABLOSU

GİDER GRUBU	GİDER YERİ	31.03.2020	
		TOPLAMLAR	GİDER YERİNE VE GİDER GRUBUNA GÖRE %
PERSONEL GİDERLERİ	YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ	1.628.269,66	39,17
PERSONEL GİDERLERİ	İdari Ve Teknik Personel Giderleri	452.825,20₺	10,89
PERSONEL GİDERLERİ	Temizlik Personel Giderleri	451.656,14₺	10,87
PERSONEL GİDERLERİ	Danışman Ve Özel Güvenlik Giderleri	514.978,45₺	12,39
PERSONEL GİDERLERİ	Fitnees personel Giderleri	45.476,67₺	1,09
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Yemek Giderleri	145.301,01₺	3,50
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Kıyafet Giderleri	12.620,67₺	0,30
PERSONEL GİDERLERİ	Kıdem Tazminatı	4.500,10₺	0,11
PERSONEL GİDERLERİ	İhbar Tazminatı	0,00₺	0,00
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Mali Sorumluluk Sigorta Giderleri	341,72₺	0,01
PERSONEL GİDERLERİ	Muhtasar ve Sgk Beyannamesi için Ödenen Damga Vergisi Gideri	569,70₺	0,01
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	ENERJİ GİDERLERİ	1.851.709,57	44,55
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Elektrik Gideri	652.269,57₺	15,69
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Yönetim Binası Isınma Gideri	3.923,00₺	0,09
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Su Gideri	211.836,00₺	5,10
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Isınma Gideri	962.750,00₺	23,16
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Fitnees Isınma Gideri	20.931,00₺	0,50
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	396.019,65	9,53
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Elektrik-Mekanik Altyapı Giderleri	132.251,11₺	3,18
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Asansör Bakı-Onarım Ve Malzeme Giderleri	77.248,71₺	1,86
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Jeneratör Bakım Gideri	1.062,00₺	0,03
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Havuz-Gölet Ve Kimyasal Gideri	7.341,98₺	0,18
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Bariyer Turnike Ve Güvenlik Sistemleri Bakım Gideri	2.407,20₺	0,06
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Cctv Kamera Sistemleri-Telsiz Kullanım Ve Otomasyon Odası Bakım Gideri	2.712,60₺	0,07
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Bahçe Bakım Ve Peyzaj Gideri	98.606,07₺	2,37
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	İlaçlama Ve Pest Kontrol Gideri	6.105,00₺	0,15
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Sihhi Tesisat Pompası Hidrofor - Boylar Bakım Gideri	18.042,20₺	0,43
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Fitnees Bakım Ve Onarım Gideri (demirbaş Bakım Ve Onarım)	49.357,78₺	1,19

BAKIM ONARIM GIDERLERİ	Otopark -Bina içi Duman ISI Gaz Yangın Alarm sistemleri Bakım ve Onarım Giderleri	885,00₺	0,02
BAKIM ONARIM GIDERLERİ	Öngörülmeleyen Giderler (Bakım Onarım)	0,00₺	0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	ÇEŞİTLİ GIDERLER	168.236,49	4,05
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Ofis Kırtasiye - Bilgisayar Araç Ve Gereç Giderleri	27.514,27₺	0,66
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Temizlik Malzeme Giderleri (Çöp Poşeti, Kimyasal Malzeme Ve Benzeri)	73.514,95₺	1,77
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Ortak Alan Sayaç Kalorimetre Okuma Bedeli Gideri	0,00₺	0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Spor Klubü Gideri	0,00₺	0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Haberleşme Ve İnternet Giderleri	5.846,05₺	0,14
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Postalama Ve Kargo Gideri	386,41₺	0,01
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Sigorta Hasar Giderleri	0,00₺	0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	İnterkom Haberleşme Sistemleri Bakım Gideri	0,00₺	0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Fitnees Dışarıdan Sağlanan Hizmet Ve Personel Giderleri	2.583,33₺	0,06
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Taşıt Yakıt Giderleri		0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Oto Kiralama Ve Yakıt Giderleri	10.700,75₺	0,26
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Jeneratör Yakıt Giderleri		0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Merkezi Uydu Sistemleri Bakım Giderleri		0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Noter Ve İcra Masraf Gideri	432,94₺	0,01
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Mutfak Giderleri (Ofis Çay, Şeker Damacana Su)-Temsil Ağırlama	7.064,31₺	0,17
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Site Yönetimi Ofis Program Gideri	28.353,17₺	0,68
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Yangın Söndürme Ve Yangın Sistemleri Bakım Giderle	0,00₺	0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Site Kimlik Kartı Ve Ogs Alım Giderleri	0,00₺	0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Öngörülmeleyen Giderler (Çeşitli Giderler)	0,00₺	0,00
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Traktör Yakıt ve Bakım Onarım Giderleri	3.140,31₺	0,08
ÇEŞİTLİ GIDERLER	Huzur Hakkı Giderleri	8.700,00₺	0,21
DANIŞMANLIK GIDERLERİ	DANIŞMANLIK GIDERLERİ	88.081,03	2,12
DANIŞMANLIK GIDERLERİ	Yönetim Danışmanlık Hizmet Giderleri	70.210,00₺	1,69
DANIŞMANLIK GIDERLERİ	Avukat Vekalet Ücret Gideri	9.390,03₺	0,23
DANIŞMANLIK GIDERLERİ	Muhasebe Denetim Giderleri	0,00₺	0,00
DANIŞMANLIK GIDERLERİ	İşyeri Hekimi Ve İş Güvenliği Hizmet Bedeli Gideri	8.481,00₺	0,20
DANIŞMANLIK GIDERLERİ	Denetim Danışmanlık Gideri	0,00₺	0,00
DANIŞMANLIK GIDERLERİ	Sgka Teşviki İçin Danışmanlık Gideri	0,00₺	0,00
FINANSMAN GIDERLERİ	FINANSMAN GİDELERİ	24.276,25	0,58
FINANSMAN GIDERLERİ	Banka Masrafları (Havale, Eft Giderleri, Kur Giderleri, Çek Masrafı, Pos Hizmet Bedeli)	1.918,69₺	0,05
FINANSMAN GIDERLERİ	Pos Tahsil Komisyon Giderleri	22.264,10₺	0,54
FINANSMAN GIDERLERİ	Gecikme bedeli (İski-Bedaş-Igdaş-İnternet ve İletişim)	93,46₺	0,00
GİDERLER TOPLAMI		4.156.592,65	100,00

YATIRIM BÜTÇE GİDERLERİ

Her yıl Ortak Alanlar için yapılan sigorta giderlerinin takip edildiği hesaptır. 2020 yılına ait poliçenin tutarı 309.861,67 TL dir.

İŞLETME BÜTÇESİ VE GERÇEKLEŞEN GİDERLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

İşletme bütçesi ile Muhasebe hesap planında bulunan gider / gelir kalemleri tam olarak örtüşmediğinden dolayı "Bütçelenen / Gerçekleşen" karşılaştırılmasının sağlıklı olarak yapılma imkânı bulunamamıştır.

Örneğin; Personel Yemek Gideri, Personel Kıyafet Gideri, Gecikme Bedelleri, Kıdem Tazminatı, İhbar Tazminatı, Beyanname ve Bildirge Damga Vergisi gibi gider kalemleri Muhasebe Hesap Planında bulunmasına rağmen, bütçede karşı hesabı yoktur. Ya da başka bir örnek; Bütçede Dükkân Su Geliri Hesabının ve ATM Geliri Hesabının karşılığı Muhasebe Hesap Planında yoktur.

Yukarıdaki nedenlerden dolayı Bütçelenen / Gerçekleşen karşılaştırma tablosu yapılmamıştır.

SONUÇ VE GÖRÜŞ

Tarafımızca, 01 Ocak 2020 tarihi ile 31 Mart 2020 tarihleri arasında yapılan işlemler Denetim Standartları doğrultusunda incelenmiştir.

Yapılan çalışmalarda; finansal tabloların hazırlanmasına konu olan işlemlere ait belgelerin fiziki olarak Yönetimde mevcut olduğu görülmüştür. Toplanan aidatların harcandıkları gider kalemleri sınıflandırılarak, önem dereceleri belirlenmiştir. Önem derecesine göre kasa hesabındaki nakit çıkışlarından başlamak üzere denetim alanları daraltılarak kontroller yapılmıştır. Denetime konu olan İnnovia 3 Sitesinin büyüklüğü, mevcut sosyal alanları da göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Gider tablosu incelendiğinde, giderlerin yaklaşık %83,72'ü gibi büyük bir kısmının Personel giderleri ile Elektrik, Su ve Doğalgaz giderleri, %9,53'ü Bakım ve Onarım Giderlerinin oluşturduğu görülmektedir.

Yapılan denetim çalışmaları neticesinde İnnovia 3 Site Yönetimi işlemlerinde önemli derecede hata ve eksikliğin olmadığı kanısına varmış bulunmaktayız.

İstanbul, 31.05.2020

S.M.Mali Müşavir

Tunay DURMAZ

 Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Karakaş Mah. Karakaşbey Sk. No: 5 D:4
Merkez / KIRKLARELİ
Kırklareli V.D.: 322 939 528 12

INNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ 31.03.2020 TARİHLİ AYRINTILI BİLANÇOSU

1	DÖNEN VARLIKLAR	31.12.2019	31.03.2020	3	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	31.12.2019	31.03.2020
		1.438.276,02	2.064.797,70			917.452,59	817.028,55
10	Hazır Değerler	395.531,18	584.147,96	30	Mali Borçlar	0,00	0,00
100	Kasa	64.286,47	59.551,78	300	Banka Kredileri		
101	Alınan Çekler	0,00		301	Finansal Kir.İşlemlerinden Doğan Borçlar		
102	Bankalar	317.636,34	396.513,38	302	Ertelenmiş Fin.Kir.Borçlanma Mal. (-)		
103	Verilen Çekler ve Ödeme Emir.(-)			303	Uzun Vadeli Kredilerin		
108	Diğer Hazır Değerler	13.608,37	128.082,80		Anapara Taksitleri ve Faizleri		
11	Menkul Kıymetler	0,00	0,00	304	Tahvil, Anapara, Borç Taksit ve Faizleri		
110	Hisse Senetleri			305	Çıkarılmış Bonolar ve Senetler		
111	Özel Kesim Tahv. Senet ve Bon.			306	Çıkarılmış, Diğer Menkul Kıymetler		
112	Kamu Kesimi Tahv. Senet ve Bon.			308	Menkul Kıymetler İhraç Farkları (-)		
118	Diğer Menkul Kıymetler			309	Diğer Mali Borçlar		
119	Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			32	Ticari Borçlar	793.137,74	632.707,96
12	Ticari Alacaklar	1.031.068,10	1.563.672,00	320	Satıcılar	793.137,74	632.707,96
120	Alıcılar	263.229,33	911.694,80	321	Borç Senetleri		
121	Alacak Senetleri	3.320,10	3.320,10	322	Borç Senetleri Reeskontu (-)		
122	Alacak Senetleri Reeskontu (-)			326	Alınan Depozito ve Teminatlar		
124	Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Gelirleri (-)			330	Diğer Ticari Borçlar		
126	Verilen Depozito ve Teminatlar			33	Diğer Borçlar	9.413,83	48.176,75
127	Diğer Ticari Alacaklar	27.871,02		330	Diğer Borçlar		
128	Şüpheli Ticari Alacaklar	736.647,65	648.657,10	332	İştiraklere Borçlar		
129	Şüpheli Ticari Alacaklar Karş. (-)			333	Bağlı Ortaklıklara Borçlar		
13	Diğer Alacaklar	11.676,74	11.676,74	335	Personele Borçlar	-8.373,09	29.315,83
131	Ortaklardan Alacaklar			336	Diğer Çeşitli Borçlar	17.786,92	18.860,92
132	İştiraklerden Alacaklar			337	Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)		
133	Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar			34	Alınan Avanslar	0,00	0,00
135	Personelden Alacaklar			340	Alınan Sipariş Avansları		
136	Diğer Çeşitli Alacaklar	11.676,74	11.676,74	349	Alınan Diğer Avanslar		
137	Diğer Alacak Senetleri Reesk. (-)			35	Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Hak.	0,00	0,00
138	Şüpheli Diğer Alacaklar			350	Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Hak. bedelleri		
139	Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)			358	Yıllara Yaygın İnş. Enflasyon Düz. Hesabı		
15	Stoklar	0,00	0,00	36	Ödenecek Vergi ve Diğer Yüküm.	114.901,02	136.143,84
150	İlk Madde ve Malzeme			360	Ödenecek Vergi ve Fonları	16.336,97	9.980,17
151	Yarı Mamüller			361	Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	96.727,25	124.816,72
152	Mamüller			368	Vadesi Geçmiş Ert. veya Taksitlendirilmiş Vergi ve Diğer Yükümlülükler		
153	Ticari Mallar			369	Ödenecek Diğer Yükümlülükler	1.836,80	1.346,95
157	Diğer Stoklar			37	Borç ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00
158	Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			370	Dönem Karı Vergi ve Diğer		
159	Verilen Sipariş Avansları				Yasal Yükümlülük Karşılıkları		
17	Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Mal.	0,00	0,00	371	Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)		
170	Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Mal.			372	Kıdem Tazminatı Karşılığı		
178	Yıllara Yaygın İnş. Enf.Düz. Hes.			373	Maliyet Giderleri Karşılığı		
179	Taahhütlere Verilen Avanslar			379	Diğer Borç ve Gider Karşılıkları		
18	Gel. Ayl. Ait Gid. Ve Gelir Tah.	0,00	0,00	38	Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00
180	Gelecek Aylara Ait Giderler			380	Gelecek Aylara Ait Gelirler		
181	Gelir Tahakkukları			381	Gider Tahakkukları		
19	Diğer Dönen Varlıklar	0,00	-94.699,00	39	Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	0,00	0,00
190	Devreden KDV			391	Hesaplanan KDV		
191	İndirilecek KDV			392	Diğer KDV		
192	Diğer KDV			393	Merkez Ve Şubeler Cari Hesabı		
193	Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar			397	Sayım ve Tesellüm Fazlaları		
195	İş Avansları	0,00	-94.699,00	399	Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar		
196	Personel Avansları						
198	Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar						
199	Diğer Dönen Varlıklar Karşılığı (-)						

DÖNEN VARLIKLAR

TOPLAMI

1.438.276,02 2.064.797,70

KISA VADELİ YABANCI

KAYNAKLAR TOPLAMI

917.452,59 817.028,55



Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

TUNAY DURMAZ

Karakas Mah. Karaköy Sk. No: 5 D:4

Merkez / KIRIKLARELİ

Kırklareli V.D. 322 939 526 12

INNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ 31.03.2020 TARİHLİ AYRINTILI BİLANÇOSU

2	DURAN VARLIKLAR	31.12.2019	31.03.2020	4	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	31.12.2019	31.03.2020
		240.977,26	278.477,26			578.375,07	501.298,18
22	Ticari Alacaklar	0,00	0,00	40	Mali Borçlar	0,00	0,00
220	Alıcılar			400	Banka Kredileri		
221	Alacak Senetleri			401	Finansal Kir.İşlemlerinden Doğan Borçlar		
222	Alacak Senetleri Reeskontu (-)			402	Ertelenmiş Fin.Kir.Borçlanma Mal. (-)		
224	Kazanılmamış Fin. Kir. Falz Gelirleri (-)			405	Çıkarılmış Tahviller		
226	Verilen Depozito ve Teminatlar			407	Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler		
229	Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)			408	Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)		
23	Diğer Alacaklar	0,00	0,00	409	Diğer Mali Borçlar		
231	Ortaklardan Alacaklar			42	Ticari Borçlar	0,00	0,00
232	İştiraklerden Alacaklar			420	Satıcılar		
233	Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar			421	Borç Senetleri		
235	Personelden Alacaklar			422	Borç Senetleri Reeskontu (-)		
236	Diğer Çeşitli Alacaklar			426	Alınan Depozito ve Teminatlar		
237	Diğer Alacak Senetleri Reeskontu (-)			429	Diğer Ticari Borçlar		
239	Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)			43	Diğer Borçlar	0,00	0,00
24	Mali Duran Varlıklar	0,00	0,00	431	Ortaklara Borçlar		
240	Bağlı Menkul Kıymetler			432	İştiraklere Borçlar		
241	Bağlı Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			433	Bağlı Ortaklıklara Borçlar		
242	İştirakler			436	Diğer Çeşitli Borçlar		
243	İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)			437	Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)		
244	İştirakler Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			438	Kamuya Olan Ert. veya Taksitli. Borçlar		
245	Bağlı Ortaklıklar			44	Alınan Avanslar	0,00	0,00
246	Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri (-)			440	Alınan Sipariş Avansları		
247	Bağlı Ortaklıklar Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			449	Alınan Diğer Avanslar		
249	Diğer Mali Duran Varlıklar Karşılığı (-)			47	Borç ve Gider Karşılıkları	578.375,07	501.298,18
25	Maddi Duran Varlıklar	240.977,26	278.477,26	472	Kıdem Tazminatı Karşılıkları	578.375,07	501.298,18
250	Arazi ve Arsalar			479	Diğer Borç ve Gider Karşılıkları		
251	Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri			48	Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00
252	Binalar			480	Gelecek Yıllara Ait Gelirler		
253	Tesis, Makine ve Cihazlar			481	Gider Tahakkukları		
254	Taşıtlar			49	Diğer Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	0,00	0,00
255	Demirbaşlar	240.977,26	278.477,26	492	Gelecek Yıllara Eklenen veya Terkin Edilen KDV		
256	Diğer Maddi Duran Varlıklar			493	Tesise Katılma Payları		
257	Birikmiş Amortismanlar (-)			499	Diğer Çeşitli Uzun Vadeli Yabancı Kay.		
258	Yapılmakta Olan Yatırımlar			50	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI	578.375,07	501.298,18
259	Verilen Avanslar			5	ÖZKAYNAKLAR	842.456,43	1.024.948,23
26	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0,00	0,00	50	Ödenmiş Sermaye	0,00	0,00
260	Haklar			500	Sermaye		
261	Şerefiye			501	Ödenmemiş Sermaye (-)		
262	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri			502	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		
263	Araştırma ve Geliştirme Giderleri			503	Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları (-)		
264	Özel Maliyetler			52	Sermaye Yedekleri	0,00	0,00
267	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			520	Hisse Senedi İhraç Primleri		
268	Birikmiş Amortismanlar (-)			521	Hisse Senedi İptal Kararları		
269	Verilen Avanslar			522	M.D.V. Yeniden Değerleme Artışları		
27	Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar	0,00	0,00	523	İştirakler Yeniden Değerleme Artışları		
271	Arama Giderleri			524	Maliyet Bedeli Artışları Fonu		
272	Hazırlık ve Geliştirme Giderleri			529	Diğer Sermaye Yedekleri		
277	Diğer Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar			54	Kar Yedekleri	0,00	0,00
278	Birikmiş Tükenme Payları (-)			540	Yasal Yedekler		
279	Verilen Avanslar			541	Statü Yedekleri		
28	Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	542	Olağanüstü Yedekler		
280	Gelecek Yıllara Ait Giderler	0,00		548	Diğer Kar Yedekleri		
281	Gelir Tahakkukları			549	Özel Fonlar		
29	Diğer Duran Varlıklar	0,00	0,00	57	Geçmiş Yıllar Karları	2.215,34	0,00
291	Gelecek Yıllarda İndirilecek KDV			570	Geçmiş Yıllar Karları	2.215,34	
292	Diğer KDV			58	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
293	Gelecek Yıllar İhtiyacı Stoklar			580	Geçmiş Yıllar Zararları (-)		
294	Elden Çıkarılacak Stoklar Ve Mad.D.V.			59	Dönem Net Karı (Zararı)	840.241,09	1.024.948,23
295	Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar			590	Gelir Gider Artarı / Azalanı	840.241,09	1.024.948,23
297	Diğer Çeşitli Duran Varlıklar			591	Gelir Gider Artarı / Azalanı (-)		
298	Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)						
299	Birikmiş Amortismanlar (-)						

DURAN VARLIKLAR TOPLAMI 240.977,26 278.477,26

AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI 1.679.253,28 2.343.274,96

ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI 842.456,43 1.024.948,23

PASİF KAYNAKLAR TOPLAMI 2.338.284,09 2.343.274,96

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DÖRMEZ
 Karaköy Mah. Karabağcı Sk. No: 5 D:4
 Merkez KIRKÇARELİ
 Kırklareli Y.D: 372 939 526 12

INNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ GİDER TABLOSU

GİDER GRUBU	GİDER YERİ	31.03.2020	
		TOPLAMLAR	GİDER YERİNE VE GİDER GRUBUNA
PERSONEL GİDERLERİ	YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ	1.628.269,66	39,17
PERSONEL GİDERLERİ	İdari Ve Teknik Personel Giderleri	452.825,20	10,89
PERSONEL GİDERLERİ	Temizlik Personel Giderleri	451.656,14	10,87
PERSONEL GİDERLERİ	Danışman Ve Özel Güvenlik Giderleri	514.978,45	12,39
PERSONEL GİDERLERİ	Fitnees personel Giderleri	45.476,67	1,09
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Yemek Giderleri	145.301,01	3,50
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Kıyafet Giderleri	12.620,67	0,30
PERSONEL GİDERLERİ	Kıdem Tazminatı	4.500,10	0,11
PERSONEL GİDERLERİ	İhbar Tazminatı	0,00	0,00
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Mali Sorumluluk Sigorta Giderleri	341,72	0,01
PERSONEL GİDERLERİ	Muhtasar ve Sgk Beyannamesi için Ödenen Damga Vergisi Gideri	569,70	0,01
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	ENERJİ GİDERLERİ	1.851.709,57	44,55
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Elektrik Gideri	652.269,57	15,69
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Yönetim Binası Isınma Gideri	3.923,00	0,09
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Su Gideri	211.836,00	5,10
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Isınma Gideri	962.750,00	23,16
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Fitnees Isınma Gideri	20.931,00	0,50
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	396.019,65	9,53
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Elektrik-Mekanik Altyapı Giderleri	132.251,11	3,18
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Asansör Bakı-Onarım Ve Malzeme Giderleri	77.248,71	1,86
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Jeneratör Bakım Gideri	1.062,00	0,03
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Havuz-Gölet Ve Kimyasal Gideri	7.341,98	0,18
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Bariyer Turnike Ve Güvenlik Sistemleri Bakım Gideri	2.407,20	0,06
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Cctv Kamera Sistemleri-Telsiz Kullanım Ve Otomasyon Odası Bakım Gideri	2.712,60	0,07
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Bahçe Bakım Ve Peyzaj Gideri	98.606,07	2,37
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	İlaçlama Ve Pest Kontrol Gideri	6.105,00	0,15
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Sihhi Tesisat Pompası Hidrofor - Boylar Bakım Gideri	18.042,20	0,43
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Fitnees Bakım Ve Onarım Gideri (demirbaş Bakım Ve Onarım)	49.357,78	1,19
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Otopark -Bina içi Duman ISI Gaz Yangın Alarm sistemleri Bakım ve Onarım Giderleri	885,00	0,02
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Öngörülmeyen Giderler (Bakım Onarım)	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	ÇEŞİTLİ GİDERLER	168.236,49	4,05
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Ofis Kırtasiye - Bilgisayar Araç Ve Gereç Giderleri	27.514,27	0,66
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Temizlik Malzeme Giderleri (Çöp Poşeti, Kimyasal Malzeme Ve Benzeri)	73.514,95	1,77
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Ortak Alan Sayaç Kalorimetre Okuma Bedeli Gideri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Spor Klubü Gideri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Haberleşme Ve İnternet Giderleri	5.846,05	0,14
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Postalama Ve Kargo Gideri	386,41	0,01
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Sigorta Hasar Giderleri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	İnterkom Haberleşme Sistemleri Bakım Gideri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Fitnees Dışarıdan Sağlanan Hizmet Ve Personel Giderleri	2.583,33	0,06
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Taşıt Yakıt Giderleri		0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Oto Kiralama Ve Yakıt Giderleri	10.700,75	0,26
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Jeneratör Yakıt Giderleri		0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Merkezi Uydu Sistemleri Bakım Giderleri		0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Noter Ve İcra Masraf Gideri	432,94	0,01
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Mutfak Giderleri (Ofis Çay, Şeker Damacana Su)-Temsil Ağırılama	7.064,31	0,17
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Site Yönetimi Ofis Program Gideri	28.353,17	0,68
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Yangın Söndürme Ve Yangın Sistemleri Bakım Giderleri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Site Kimlik Kartı Ve Ogs Alım Giderleri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Öngörülmeyen Giderler (Çeşitli Giderler)	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Traktör Yakıt ve Bakım Onarım Giderleri	3.140,31	0,08
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Huzur Hakkı Giderleri	8.700,00	0,21
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	DANIŞMANLIK GİDERLERİ	88.081,03	2,12
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Yönetim Danışmanlık Hizmet Giderleri	70.210,00	1,69
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Avukat Vekalet Ücret Gideri	9.390,03	0,23
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Muhasebe Denetim Giderleri	0,00	0,00
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	İşyeri Hekimi Ve İş Güvenliği Hizmet Bedeli Gideri	8.481,00	0,20
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Denetim Danışmanlık Gideri	0,00	0,00
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Sgka Teşviki İçin Danışmanlık Gideri	0,00	0,00
FINANSMAN GİDERLERİ	FINANSMAN GİDERLERİ	24.276,25	0,58
FINANSMAN GİDERLERİ	Banka Masrafları (Havale, Eft Giderleri, Kur Giderleri, Çek Masrafı, Pos Hizmet Bedeli)	1.918,69	0,05
FINANSMAN GİDERLERİ	Pos Tahsil Komisyon Giderleri	22.284,10	0,54
FINANSMAN GİDERLERİ	Gecikme bedeli (İski-Bedaş-Igdaş-İnternet ve İletişim)	93,46	0,00
GİDERLER TOPLAMI		4.156.592,65	100,00

İNNOVIA 3 SITE YÖNETİMİ GELİR TABLOSU

		DÖNEM 31.03.2020
6	GELİR TABLOSU HESAPLARI	5.491.402,55
600	YURT İÇİ SATIŞLAR	5.301.277,23
600.001	Aidat Tahakkuk Geliri	3.063.269,41₺
600.002	Isınma Tahakkuk Gelirleri	820.786,24₺
600.003	Sıcak Su Tahakkuk Geliri	452.801,06₺
600.004	Soğuk Su Tahakkuk Geliri	1.818,47₺
600.005	Ortak Alan Isınma Tahakkuk Geliri	351.760,23₺
600.006	Diğer Gelirler	67.787,45₺
600.007	Yatırım Bütçesi Tahakkuk Geliri	250.008,18₺
600.008	Yakıt Avans Tahakkuk Geliri	0,00₺
600.009	Faiz Geliri	84.133,81₺
600.010	Gecikme Bedeli Tahakkuku Geliri	74.924,14₺
600.011	Diğer gelirler	0,00₺
600.014	Ogs Kart Geliri	0,00₺
600.017	Site Kimlik Kartı	9.010,00₺
600.079	Sigorta Hasar Bedeli Geliri	0,00₺
600.082	Livingroom Kiralama Geliri	8.550,00₺
600.087	Zorunlu Özel Güvenlik Mali Sorumluluk Sigorta Zeyilnamesi Geliri	24,21₺
600.090	Personel Yemek Kesintisi Geliri	684,15₺
600.092	Personel Elbise Bedeli Kesintisi	2.903,87₺
600.099	Devir Bakiyesi	0,00₺
600.109	Sgk İndirimi - 05510 Sayılı Kanundan Doğan 5	56.790,20₺
600.110	4857 Sayılı Kanundan Doğan Sgk İndirimi- 100 (Özürü Personel Teşviğ	2.432,88₺
600.111	6661 Sayılı Kanun Gereği Sgk İşveren Asgari Ücret Destek Tutarı	12.215,00₺
600.112	6111 Sayılı Kanundan Doğan İndirim	0,00₺
600.113	27103 Sayılı Kanundan Doğan İndirim	0,00₺
600.115	Pilates Ders Ücreti	6.166,00₺
600.999	Dönem Devir Hesabı	35.144,00₺
602.004	Döviz Kur Geliri	67,93₺
679	Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar	10.584,06
679.012	Diğer Olağandışı Gelir (Mutabakat Farkı)	10.584,06₺
689	Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	-5.167,47
689.001.001	Diğer Olağandışı Gider ve Zarar (Mutabakat Farkı)	-5.167,47₺
690	DÖNEM KÂRI VEYA ZARARI	184.708,73
690.001	Gelir Gider Artarı	184.708,73₺



Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

TUNAY DURMAZ

Karakas Mah. Karakas Sk. No: 5 D:4

Merkez / KIRKLARELİ

Kirkareli V.D.: 322 939 526 12