

İNNOVIA 3 SİTESİ
01.01.2020 – 31.12.2020 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 kaim, 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 ARALIK 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.

M.M. Akdoğan

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Sultançiftliği Mahallesi 26. Sokak No:1/6
Sultancazı İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 322 939 526 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 çalışıldığı görülmüştür.

INNOVIA 3 SİTESİ YÖNETİM VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TANIM

İstanbul, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi kaim, 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 INNOVIA 3 olarak adlandırılmıştır. Site yönetimi hakkında ayrıntılı tanımlamalar, görevler ve sorumluluklar YÖNETİM SİTE PLANINDA detaylı olarak yazılmıştır.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Sultançiftliği Mahallesi 26 Sokak No:1/6
Sultangazi/İSTANBUL
Telefonları Vergi Dairesi: 312 939 526 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 – 31.12.2020 tarihli oluşturulan GELİR GİDER TABLOLARI rapor içerisinde ve 31.12.2020 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 itibarı 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 itibarı 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 yapılmıştır. 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 hazırlanmıştır. Böylelikle bir önceki dönemdeki tespit edilen eksikliklerin kontrolü de sağlanmıştır.

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

M. M. Akkay

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY BURMAZ
Sultançiftliği Mahallesi 28. Sokak No:1/6
Sultançiftliği - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 322 939 526 12

hazırladığımız tablolar arasında küçük miktartlı 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 olacaktır.

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, 01.10.2020-31.12.2020 tarihleri arasında kasadan yapılan nakit çıkışlarının tutar olarak yaklaşık % 97,86 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 formu, bilgi fiş ya da bilgilendirme notudur. 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
Sultançiftliği Mahallesi 291 Sokak No:1/6
Sultangazi / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 29290 / Vergi Dairesi: 322 939 526 12

M. M. Hacı

ALICILAR HESABI (KAT MALİKLERİ CARİ HESABI)

Kat maliklerinin cari hesaplarının alt hesap düzeyinde takip edildiği hesaptır. 31.12.2019 tarihi itibari 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. Alıcılar hesabının 31 Aralık 2020 tarihli bakiyesi 705.975,03 TL dir.

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 itibari 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 31.12.2020 tarihi itibari ile 345.474,78 TL'dir. Bakiyenin Yeşil GYO firmasına ait olan tutarda bir önceki seneye göre ciddi bir düşüş olmuş ve 39.378,60 TL olarak kayıtlarda yer almaktadır.

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

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
 Sultancıbaşı Mahallesi 25. Sokak No:1/6
 Sultancıbaşı / ÜSKÜDAR / İSTANBUL
 Ticari Sicil No: 222 939 526 12

avantaj sağlamaktadır. Hesabın bakiyesi 31.12.2020 itibari ile bulunmamaktadır. 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 01.01.2020 yılına devreden bakiye 240.977,26 TL iken 2020 yılı içinde alınan Monitörlerin ve Klimaların toplam tutarı 67.500,00 TL olup, hesabın 31.12.2020 tarihli bakiyesi 308.477,26 TL dir.

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

Satıcı ve hizmet sağlayıcı firmalara 31.12.2020 tarihi itibari ile 724.684,90 TL tutarında cari hesap borcu olduğu görülmüştür. Diğer taraftan birkaç firmaya avans olarak verilen toplam 38.491,90 TL bulunmaktadır.

Avans verilen firmalar ve tutarları şu şekildedir;

- Kbm Teknik Kontrol ve Belgelendirme Ltd.Şti. 17.656,16 TL,
- Kurtoğlu Endüstriyel Ürünler San. ve Tic. 20.000,00 TL
- Av. Rıfat Şahin Gündem’e 835,70 TL dir.

Avans hesaplarının ters bakiye vermesi nedeni ile Satıcılar hesabı mizanda 686.193,00 TL alacak bakiyesi şeklindedir.

Borç görünen firmaların bakiyeleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Aşağıda bulunan Bedaş, İgdaş, İski ve Ortadoğu Elektrik A.Ş. firmalarına ait borçların tutarı 674.309,92 TL dir. Bu borçlar ay sonunda faturalandığından dolayı ödeme vadeleri 2021 yılına sarkmaktadır.

Bedaş A.Ş.	1.589,00₺
İgdaş A.Ş.	401.906,00₺
İski A.Ş.	75.518,00₺
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	195.296,92₺
Av. Dugyu Ataçer - Av. Ali Burak Kara	16.625,53₺

Revak Osgb Sağlık Güvenlik Hizm. Ltd.Şti	2.827,00₺
Axa Hayat ve Emeklilik A.Ş.	2.093,00₺
Tema Alüminyum San.Tic.Ltd.Şti.	2.009,01₺
Tmt Asansör Elektrik Turizim İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	16.989,46₺
Tankır Sigorta Ara. Hiz. Ltd.Şti (Personel Mali Mesuliyet Sigortası)	42,88₺
Serkan Yavuz	9.788,10₺

PERSONELE BORÇLAR

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

Personel İşlemlerine ait Ekim, Kasım ve Aralık 2020 dönemlerine ait bordrolar, sondajlama yöntemi ile belirlenerek test edilmiştir. Ayrıca SGK Aylık Prim ve Hizmet Belgelerinin de kontrolleri, aylık muhtasar beyannamelerle karşılaştırılarak incelemesi yapılmıştır. Kayıtları bordro ile uyumlu olduğu görülmüştür. 31.12.2020 tarihi itibari ile hesap bakiyesi 1.919,01 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, yatırılan belli olan tutarlar ilgili cari hesaba aktarılmaktadır. Hesap bakiyesi 31.12.2020 tarihi itibari ile 19.065,89 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. Hesabın bakiyesi 31.12.2020 tarihi itibari ile 24.503,23 TL dir. Bakiyenin ödeme vadesi 26.01.2021 tarihidir.

SGK PRİM ÖDEMELERİ

Sgk prim borçlarının ve ödemelerinin takip edildiği hesap kodu 361.001 nolu Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri isimli hesaptır. Hesap bakiyesi 31.12.2020 tarihi itibari ile 143.515,56 TL dir. Hesabın bakiyesinin son ödeme tarihi 31.01.2021 tarihidir.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Sultançiftliği Mahallesi 23. Sokak No:1/6
Sultançiftliği, KADIKÖY, İSTANBUL
Ticari Sicil No: 222 939 526 12

M. M. Akay

VADESİ GEÇMİŞ ERTELENMİŞ VEYA TAKSİTLENDİRİLMİŞ VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Ülkemizde yaşanan pandemi nedeni ile devlet tarafından bazı vergi ve sgk prim borçlarında erteleme yapılmıştır. Site Yönetimi bu imkandan yararlanmıştır. 360 ve 361 hesaplarda takip edilen SGK ve Vergi borçlarından ertelenenler bu ana hesap altındaki alt hesaplarda takip edilmektedir. Ertelenen SGK yükümlülükleri ve Vergi yükümlülükleri Mart- Nisan ve Mayıs dönemleridir. Bu dönemlere isabet eden yükümlülüklerin ödemeleri de sırasıyla Ekim sonu, Kasım sonu ve Aralık sonu olarak belirlenmiştir. Ertelenen yükümlülükler süresi içinde yerine getirilmiş olup 31.12.2020 tarihi itibari ile hesap bakiyesi bulunmamaktadır.

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. Hesabın bakiyesi 31.12.2020 tarihi itibari ile 1.028,58 TL dir.

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 31.12.2020 tarihine kadar çıkan personellerin kıdem tazminatlarından bir kısmı bu hesaptan karşılanmış 2020 yılına ait olan kısımları da gider hesaplarına yazılmıştır. 31.12.2020 tarihi itibari ile bu hesaptan karşılanan kıdem tazminatı tutarı 207.003,20 TL dir.

2020 yılı için ayrılan Kıdem Tazminatı Karşılığı ile birlikte hesabın bakiyesi 31.12.2020 tarihi itibari ile 794.441,74 TL dir.

GELİR HESAPLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

AİDAT GELİRLERİ

Ekim, Kasım ve Aralık 2020 aylarında Kat Malikleri cari hesaplarına tahakkuk eden aidat tutarı toplamı 3.063.242,79 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** 31.12.2020 tarihi itibari ile **337.691,10** TL dir. Bu tutarın içinde önemli yer tutan rakamlar şunlardır;

M. M. Altun

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Bağcılar Mahallesi 26. Sokak No:1/6
Sultanahmet / İSTANBUL
Vergi Dairesi: 322 939 526 12

154.159,43 TL si ATM cihazları için Bankalar tarafından yapılan kira ödemeleri, **19.150,00 TL** si reklam gelirinden, **114.952,48 TL** Asay İletişim Hizmetlerinden tahsil edilen elektrik kullanım bedeli (baz istasyonları için), **6.410,00 TL** si hurda geliri 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.

Rapora konu olan 01.01.2020-31.12.2020 dönemine ait tahakkuk eden Faiz Gelirleri 249.584,15 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.

GEÇİKME BEDELİ TAHAKKUK GELİRİ

600.010 numaralı hesaba kat maliklerinin geç ödenen aidatların gecikme faizleri kaydedilmiştir. Hesaba denetim dönemi olan 31.12.2020 tarihine kadar 329.546,64 TL tutarında gelir tahakkuku yapılmıştır.

SİTE KİMLİK KARTI

Site sakinleri için hazırlanan, kimlik kartları için site sakinlerinden yapılan tahsilatların toplamı 31.12.2020 tarihi itibari ile 42.179,00 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 31.12.2020 tarihine kadar elde edilen Kiralama bedeli 11.150,00 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 – 31.12.2020 dönemi içerisinde 2.667,99 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

M. M. Atun

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Sultancıbaşı Mahallesi 26. Sokak No:1/6
Sultanazade İSTANBUL
Atılmalı Vergi Dairesi: 322 939 526 12

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 – 31.12.2020 hesap döneminde, SGK prim indirimi nedeniyle gelir yazılan tutar 220.156,15 TL dir.

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

4857 sayılı Kanun gereği çalıştırılan özürlü 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 – 31.12.2020 içerisinde faydalanılan teşvik tutarı 5.377,90 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 01.01.2020-31.12.2020 döneminde teşvikten sağlanan avantaj tutarı 60.917,50 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 01.01.2020-31.12.2020 tarihleri arasında tahsil edilen ücret tutarları 9.666,00 TL dir.

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 31.12.2020 tarihi itibari ile bakiyesi bulunmamaktadır.

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 31.12.2020 tarihi itibari ile bakiyesi bulunmamaktadır.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Bağcılar Mahallesi 26. Sokak No:1/6
Sultanbeyli / İSTANBUL
Ticari Sicil No: 322 939 526 12

M. M. Akay

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 31.12.2020 tarihi itibarı ile bakiyesi bulunmamaktadır.

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 sistemsal olarak ya da küsurat farklarından kaynaklandığı yönetim muhasebe departmanınca belirtilmiştir. 31.12.2020 tarihine kadar oluşan bakiye 56.214,97 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 sistemsal olarak ya da küsurat farklarından kaynaklandığı yönetim muhasebe departmanınca belirtilmiştir. 31.12.2020 tarihine kadar oluşan bakiye 14.064,92 TL dir.

01.01.2020– 31.12.2020 Dönemine ait detaylı Gelir Tablosu Hesapları aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

TABLO 1

		DÖNEM 31.12.2020
6	GELİR TABLOSU HESAPLARI	18.312.326,65
600	YURT İÇİ SATIŞLAR	18.203.490,47
600.001	Aidat Tahakkuk Geliri	12.252.997,78
600.002	Isınma Tahakkuk Gelirleri	1.448.510,34
600.003	Sıcak Su Tahakkuk Geliri	1.640.458,64
600.004	Soğuk Su Tahakkuk Geliri	9.119,90
600.005	Ortak Alan Isınma Tahakkuk Geliri	623.713,93
600.006	Diğer Gelirler	337.691,10
600.007	Yatırım Bütçesi Tahakkuk Geliri	250.008,18
600.008	Yakıt Avans Tahakkuk Geliri	450.008,72
600.009	Faiz Geliri	249.584,15

600.010	Gecikme Bedeli Tahakkuku Geliri	329.546,64
600.017	Site Kimlik Kartı	42.179,00
600.079	Sigorta Hasar Bedeli Geliri	255.269,00
600.082	Livingroom Kiralama Geliri	11.150,00
600.087	Zorunlu Özel Güvenlik Mali Sorumluluk Sigorta Zeyilnamesi Geliri	72,03
600.090	Personel Yemek Kesintisi Geliri	2.667,99
600.092	Personel Elbise Bedeli Kesintisi	3.252,94
600.109	Sgk İndirimi - 05510 Sayılı Kanundan Doğan 5	220.156,15
600.110	4857 Sayılı Kanundan Doğan Sgk İndirimi- 100 (Özürlü Personel Teşviği	5.377,90
600.111	6661 Sayılı Kanun Gereği Sgk İşveren Asgari Ücret Destek Tutarı	60.917,50
600.115	Pilates Ders Ücreti	9.666,00
602.004	Döviz Kur Geliri	1.142,58
679	DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KÂRLAR	56.214,97
679.012	Diğer Olağandışı Gelir (Mutabakat Farkı)	56.214,97
689	DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	-414.064,92
689.001.001	Diğer Olağandışı Gider Ve Zarar (Mutabakat Farkı	-14.064,92
689.001.002	Yakıt Avans İadesi	-400.000,00
690	DÖNEM KÂRI VEYA ZARARI	466.686,13
690.001	Gelir Gider Artarı	466.686,13

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. Ayrıca hesap içerisinde Personele yapılan Tercümanlık giderleri bulunmaktadır. Tercümanlık Giderlerinin daha uygun bir hesapta takip edilmesi önerilmiştir. Denetim dönemi olan 01.01.2020-31.12.2020 tarihleri arasında bu harcama kaleminin toplamı 7.379.672,19 TL olarak gerçekleşmiştir. Tüm giderler içerisinde % 42.77 oranında paya sahiptir. Kıdem tazminatı da yukarıda belirtildiği gibi bu hesap kalemi içerisinde yer almaktadır. Kıdem tazminatı için gider yazılan tutar 2020 yılı için ayrılan Kıdem Tazminatı Karşılığı ile 478.144,33 TL dir. Daha önce Kıdem Tazminatı Karşılığı Hesabında belirtildiği üzere, denetim döneminde işten çıkartılan personellere ödenen kıdem tazminatı bu hesaptan, 2020 yılından öncesine isabet eden tutarlar ise Kıdem Tazminatı Karşılığı hesabından karşılanmıştır.

Ayrıca site çalışanlarından Nihat Deniz isimli personelin görevi esnasında vefatı nedeni ile, varisleri tarafından İş Mahkemesine açılan dava sonuçlanmıştır. Dava karar doğrultusunda TEB Bankasından karşı tarafa Haziran 2020 ayı içerisinde toplam 585.946,45 TL tutarında tazminat ödemesi yapılmıştır. Bahsi geçen tutarın 207.500,00 TL si Sigorta şirketi tarafından 24.06.2020 tarihinde şirket hesabına ödenmiştir.

M. M. Akar

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
 Sultangazi Mahallesi 23. Sokak No:1/6
 Sultangazi / İSTANBUL
 Ticaret Sicil No: 222 939 526 12

Ekim 2020 döneminde çalışan personel sayısı 106 kişi, Kasım 2020 döneminde çalışan personel sayısı 110 kişi ve Aralık 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. Denetime konu olan 01.01.2020-31.12.2020 tarihleri arasında, Enerji Giderleri ana grubunun toplam tutarı 6.027.426,37 TL dir. Oransal olarak ise tüm giderler arasında % 34,94 oranına sahiptir. Alt gruplar halinde bakıldığında ise, Ortak Alan Elektrik giderleri, 2.228.286,37 TL olup, tüm gider grupları içerisinde % 12,92 paya sahiptir. Ortak Alan Isınma Giderleri ise 2.894.893,00 TL olup, tüm gider grupları içerisinde 16,78 oranında paya sahiptir. Ortak Alan Su Giderleri ise 871.367,00 TL olup, tüm gider grupları içerisinde % 5,05 paya sahiptir.

Gider kaleminin içerisinde yer alan faturalar kayıtlar ile karşılaştırılmıştır. Bu gider kaleminin içerisinde 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. Denetime konu olan 01.01.2020-31.12.2020 döneminde bu hesabın alt hesaplarından tutar olarak en yüksek olanlardan bazıları şunlardır; Elektrik-Mekanik Altyapı Giderleri 1.086.889,95 TL ve % 6,30 pay (tüm gider grubu içinde), Asansör Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri 536.117,72 TL ve % 3,1 pay (tüm gider grubu içinde), Havuz Gölet ve Kimyasal Giderleri 539.786,45 TL ve % 3,13 pay (tüm gider grubu içinde), Bahçe ve Peyzaj Bakım Giderleri 328.307,97 TL ve % 1,90 pay (tüm gider grubu içinde), Fitness Bakım ve Onarım Giderleri 70.771,08 TL ve % 0,41 pay (tüm giderler içerisinde) yer almaktadır. Yine bu hesap grubu altında görece olarak daha düşük tutar ve paya ait giderler şunlardır; Jeneratör Bakım Onarım 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 yaklaşık % 96 ı 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 ya da fişlerinin temin edilmesi hususunda

M. M. Altın

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Sultançiftliği Mahallesi 28. Sokak No:1/6
Sultançiftliği / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 322 939 526 12

muhasabe departmanına bilgi verilmiştir. Ayrıca bazı ödemeler için ATM cihazları kullanılmıştır. Ödemelerin Banka hesapları aracılığı ile yapılması önerilmiştir.

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 91.903,57 TL ve % 0,53 pay (tüm gider grupları içinde), Temizlik Malzeme Giderleri 289.394,26 TL ve % 1,68 pay (tüm gider grupları içinde), Haberleşme Giderleri 29.980,42 TL ve % 0,17 pay (tüm gider grupları içinde), Oto Kiralama ve Yakıt Giderleri 50.349,44 TL ve % 0,29 pay (tüm gider kalemleri içinde), Site Yönetimi Ofis Program Giderleri 65.616,97 TL ve 0,38 pay (tüm gider kalemleri içinde) Huzur Hakkı Giderleri 34.800,00 TL ve % 0,20 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 Giderlerinin denetim dönemi olan 01.01.2020-31.12.2020 tarihleri arasında oluşan toplam bakiyesi 356.835,74 TL olup, tüm gider grupları içinde % 2.07 paya sahiptir. Bu gider kaleminin alt kalemleri şunlardır. Yönetim Danışmanlık Giderleri 245.735,00 TL ve % 1,42 pay (tüm gider kalemleri içinde), Muhasebe Denetim Giderleri 31.847,96 TL ve % 0,18 pay (tüm gider kalemleri içinde), Avukat Vekalet Ücret Giderleri 45.328,78 TL ve % 0,26 pay, İşyeri Hekim ve İş Güvenliği Hizmet Bedeli Giderleri 33.924,00 TL ve % 0,20 pay (tüm gider grupları içinde) yer almaktadır.

FİNANSMAN GİDERLERİ

Ana gider kalemlerinden sonuncusu olan Finansman Giderlerinin denetim dönemi olan 01.01.2020-31.12.2020 tarihleri arasında oluşan bakiye 62.588,48 TL olup, tüm gider kalemleri içinde ana gider kalemi olarak % 0,36 paya sahiptir. Alt Gider Kalemleri şunlardır; Banka Masrafları 6.478,76 TL ve % 0,04 pay (tüm gider grupları içinde) Pos Tahsil Komisyon Giderleri 56.013,66 TL ve % 0,32 pay ile Gecikme Bedelleri 96,06 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.

İstanbul Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
 İtanoğlu Mahallesi, Sokak No:1/6
 Sultanahmet, İSTANBUL
 Mersis Dairesi: 322 939 526 12

M. M. Akın

TABLO 2

GİDER GRUBU	GİDER YERİ	31.12.2020	
		TOPLAMLAR	GİDER YERİNE VE GİDER GRUBUNA GÖRE %
PERSONEL GİDERLERİ	YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ	7.379.672,19	42,77
PERSONEL GİDERLERİ	İdari Ve Teknik Personel Giderleri	1.723.791,25	9,99
PERSONEL GİDERLERİ	Temizlik Personel Giderleri	1.677.234,67	9,72
PERSONEL GİDERLERİ	Danışman Ve Özel Güvenlik Giderleri	2.082.735,32	12,07
PERSONEL GİDERLERİ	Fitnees personel Giderleri	170.475,70	0,99
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Yemek Giderleri	573.227,20	3,32
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Kıyafet Giderleri	78.784,81	0,46
PERSONEL GİDERLERİ	Kıdem Tazminatı	478.144,33	2,77
PERSONEL GİDERLERİ	İhbar Tazminatı	7.312,40	0,04
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Mali Sorumluluk Sigorta Giderleri	456,16	0,00
PERSONEL GİDERLERİ	Muhtasar ve Sgk Beyannamesi için Ödenen Damga Vergisi Gideri	1.563,90	0,01
PERSONEL GİDERLERİ	Bakırköy 29.İş Mah. 2017-586 E.İlamına Göre Taz.	585.946,45	3,40
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	ENERJİ GİDERLERİ	6.027.426,37	34,94
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Elektrik Gideri	2.228.286,37	12,92
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Yönetim Binası Isınma Gideri	6.434,00	0,04
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Su Gideri	871.367,00	5,05
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Isınma Gideri	2.894.893,00	16,78
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Fitnees Isınma Gideri	26.446,00	0,15
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	2.747.915,09	15,93
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Elektrik-Mekanik Altyapı Giderleri	1.086.889,95	6,30
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Asansör Bakı-Onarım Ve Malzeme Giderleri	536.117,72	3,11
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Jeneratör Bakım Gideri	7.021,00	0,04
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Havuz-Gölet Ve Kimyasal Gideri	539.786,45	3,13
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Bariyer Turnike Ve Güvenlik Sistemleri Bakım Gideri	17.866,82	0,10
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Cctv Kamera Sistemleri-Telsiz Kullanım Ve Otomasyon Odası Bakım Gideri	44.322,24	0,26
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Bahçe Bakım Ve Peyzaj Gideri	328.307,97	1,90
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	İlaçlama Ve Pest Kontrol Gideri	23.746,00	0,14
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Sihhi Tesisat Pompası Hidrofor - Boylar Bakım Gideri	92.200,86	0,53
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Fitnees Bakım Ve Onarım Gideri (demirbaş Bakım Ve Onarım)	70.771,08	0,41
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Otopark -Bina içi Duman ISI Gaz Yangın Alarm sistemleri Bakım ve Onarım Giderleri	885,00	0,01
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Öngörülme-yen Giderler (Bakım Onarım)	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	ÇEŞİTLİ GİDERLER	678.290,09	3,93
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Ofis Kırtasiye - Bilgisayar Araç Ve Gereç Giderleri	91.903,57	0,53
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Temizlik Malzeme Giderleri (Çöp Poşeti, Kimyasal Malzeme Ve Benzeri)	289.394,26	1,68
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	29.980,42	0,17
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Postalama Ve Kargo Gideri	934,43	0,01
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Sigorta Hasar Giderleri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Interkom Haberleşme Sistemleri Bakım Gideri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Fitnees Dışarıdan Sağlanan Hizmet Ve Personel Giderleri	3.072,22	0,02
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Taşıt Yakıt Giderleri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Oto Kiralama Ve Yakıt Giderleri	50.349,44	0,29
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Jeneratör Yakıt Giderleri	13.954,77	0,08
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Merkezi Uydu Sistemleri Bakım Giderleri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Noter Ve İcra Masraf Gideri	13.902,13	0,08
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Mutfak Giderleri (Ofis Çay, Şeker Damacana Su)-Temsil Ağırlama	38.064,44	0,22
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Site Yönetimi Ofis Program Gideri	65.616,97	0,38
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Yangın Söndürme Ve Yangın Sistemleri Bakım Giderle	13.185,45	0,08
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Site Kimlik Kartı Ve Ogs Alım Giderleri	4.334,80	0,03
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Öngörülme Yen Giderler (Çeşitli Giderler)	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Traktör Yakıt ve Bakım Onarım Giderleri	28.797,19	0,17
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Huzur Hakkı Gideri	34.800,00	0,20
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	DANIŞMANLIK GİDERLERİ	356.835,74	2,07
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Yönetim Danışmanlık Hizmet Giderleri	245.735,00	1,42
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Avukat Vekalet Ücret Gideri	45.328,78	0,26
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Muhasebe Denetim Giderleri	31.847,96	0,18
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	İşyeri Hekimi Ve İş Güvenliği Hizmet Bedeli Gideri	33.924,00	0,20
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Denetim Danışmanlık Gideri	0,00	0,00
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Sgka Teşviki İçin Danışmanlık Gideri	0,00	0,00
FİNANSMAN GİDERLERİ	FİNANSMAN GİDERLERİ	62.588,48	0,36
FİNANSMAN GİDERLERİ	Banka Masrafları (Havale, Eft Giderleri, Kur Giderleri, Çek Masrafı, Pos Hizmet Bedeli)	6.478,76	0,04
FİNANSMAN GİDERLERİ	Pos Tahsil Komisyon Giderleri	56.013,66	0,32
FİNANSMAN GİDERLERİ	Gecikme bedeli (İski-Bedaş-Igdaş-İnternet ve İletişim)	96,06	0,00
GİDERLER TOPLAMI		17.252.727,96	100,00

YATIRIM BÜTÇE GİDERLERİ

Her yıl Ortak Alanlar için yapılan sigorta giderlerinin takip edildiği hesaptır. 2020 yılına ait poliçenin tutarı 310.935,16 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

Handwritten signature

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
 Sultançiftliği Mahallesi 23/ Sokak No:1/6
 Sultançiftliği / İSTANBUL
 Atılım Vergi Dairesi 322 939 526 12

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 Aralık 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 %77,71'si gibi büyük bir kısmının Personel giderleri ile Elektrik, Su ve Doğalgaz giderleri, %15,93'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, 30.01.2021

S.M.Mali Müşavir

Tunay DURMAZ

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Sultançiftliği Mahallesi 26. Sokak No:1/6
Sultançiftliği / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 29800 / Vergi Dairesi: 322 939 526 12

Mehmet okuyan
M.M

Atakan ÖZAR
Atakan

INNÖVIA 3 SİTE YÖNETİMİ 31.12.2020 TARİHLİ AYRINTILI BİLANÇOSU

1	DÖNEN VARLIKLAR	31.12.2019	31.12.2020	3	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	31.12.2019	31.12.2020
		1.438.276,02	1.828.875,88			917.452,59	876.225,27
10	Hazır Değerler	395.531,18	762.402,05	30	Mali Borçlar	0,00	0,00
100	Kasa	64.286,47	48.610,11	300	Banka Kredileri		
101	Alınan Çekler			301	Finansal Kir.İşlemlerinden Doğan Borçlar		
102	Bankalar	317.636,34	713.791,94	302	Ertelenmiş Fin.Kir.Borçlanma Mal. (-)		
103	Verilen Çekler ve Ödeme Emir.(-)			303	Uzun Vadeli Kredilerin		
108	Diğer Hazır Değerler	13.608,37			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			32	Ticari Borçlar	793.137,74	686.193,00
	Düşüklüğü Karşılığı (-)			320	Satıcılar	793.137,74	686.193,00
12	Ticari Alacaklar	1.031.068,10	1.054.797,09	321	Borç Senetleri		
120	Alicılar	263.229,33	706.002,21	322	Borç Senetleri Reeskontu (-)		
121	Alacak Senetleri	3.320,10	3.320,10	326	Alınan Depozito ve Teminatlar		
122	Alacak Senetleri Reeskontu (-)			330	Diğer Ticari Borçlar		
124	Kazanılmamış Finansal Kiralama			33	Diğer Borçlar	9.413,83	20.984,90
	Faiz Gelirleri (-)			330	Diğer Borçlar		
126	Verilen Depozito ve Teminatlar			332	İştiraklere Borçlar		
127	Diğer Ticari Alacaklar	27.871,02		333	Bağlı Ortaklıklara Borçlar		
128	Şüpheli Ticari Alacaklar	736.647,65	345.474,78	335	Personele Borçlar	-8.373,09	1.919,01
129	Şüpheli Ticari Alacaklar Karş. (-)			336	Diğer Çeşitli Borçlar	17.786,92	19.065,89
13	Diğer Alacaklar	11.676,74	11.676,74	337	Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)		
131	Ortaklardan Alacaklar			34	Alınan Avanslar	0,00	0,00
132	İştiraklerden Alacaklar			340	Alınan Sipariş Avansları		
133	Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar			349	Alınan Diğer Avanslar		
135	Personelden Alacaklar			35	Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Hak.	0,00	0,00
136	Diğer Çeşitli Alacaklar	11.676,74	11.676,74	350	Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Hak. bedelleri		
137	Diğer Alacak Senetleri Reesk. (-)			358	Yıllara Yaygın İnş. Enflasyon Düz. Hesabı		
138	Şüpheli Diğer Alacaklar			36	Ödenecek Vergi ve Diğer Yüküml.	114.901,02	169.047,37
139	Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)			360	Ödenecek Vergi ve Fonları	16.336,97	24.503,23
15	Stoklar	0,00	0,00	361	Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	96.727,25	143.515,56
150	İlk Madde ve Malzeme			368	Vadesi Geçmiş Ert. veya Taksitlendirilmiş		
151	Yarı Mamüller				Vergi ve Diğer Yükümlülükler		
152	Mamüller			369	Ödenecek Diğer Yükümlülükler	1.836,80	1.028,58
153	Ticari Mallar			37	Borç ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00
157	Diğer Stoklar			370	Dönem Karı Vergi ve Diğer		
158	Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)				Yasal Yükümlülük Karşılıkları		
159	Verilen Sipariş Avansları			371	Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi		
17	Yıllara Yaygın İnş. Ve On. Mal.	0,00	0,00		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	Taahhütlara 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	0,00	0,00
180	Gelecek Aylara Ait Giderler				Tahakkukları		
181	Gelir Tahakkukları			380	Gelecek Aylara Ait Gelirler		
19	Diğer Dönen Varlıklar	0,00	0,00	381	Gider Tahakkukları		
190	Devreden KDV			39	Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	0,00	0,00
191	İndirilecek KDV			391	Hesaplanan KDV		
192	Diğer KDV			392	Diğer KDV		
193	Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar			393	Merkez Ve Şubeler Cari Hesabı		
195	İş Avansları	0,00		397	Sayım ve Tesellüm Fazlaları		
196	Personel Avansları			399	Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar		
198	Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar						
199	Diğer Dönen Varlıklar Karşılığı (-)						

DÖNEN VARLIKLAR

TOPLAMI

1.438.276,02 1.828.875,88

KISA VADELİ YABANCI

KAYNAKLAR TOPLAMI

917.452,59 876.225,27

(Handwritten signatures)

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAL DURMAZ
 Sultancıttin Mahallesi 26. Sokak No:1/6
 Sultangazi / İSTANBUL
 Mersis: 35200000000000000000
 Tic. Sic. No: 27200000000000000000
 Mersis: 35200000000000000000
 Tic. Sic. No: 27200000000000000000
 Mersis: 35200000000000000000
 Tic. Sic. No: 27200000000000000000

INNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ 31.12.2020 TARİHLİ AYRINTILI BİLANÇOSU

2	DURAN VARLIKLAR	31.12.2019	31.12.2020	4	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	31.12.2019	31.12.2020
		240.977,26	308.477,26			578.375,07	794.441,74
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. Faiz 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 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	794.441,74
25	Maddi Duran Varlıklar	240.977,26	308.477,26	472	Kıdem Tazminatı Karşılıkları	578.375,07	794.441,74
250	Arazi ve Arsalar			479	Diğer Borç ve Gider Karşılıkları		
251	Yeraltı ve Yüüstü 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	308.477,26	492	Gelecek Yıllara Eklene 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				UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI	578.375,07	794.441,74
259	Verilen Avanslar			5	ÖZKAYNAKLAR	183.425,62	466.686,13
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	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)	181.210,28	466.686,13
295	Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar			590	Gelir Gider Artarı / Azalanı	181.210,28	466.686,13
297	Diğer Çeşitli Duran Varlıklar			591	Gelir Gider Artarı / Azalanı (-)		
298	Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)						
299	Birikmiş Amortismanlar (-)						

DURAN VARLIKLAR TOPLAMI

240.977,26 308.477,26

AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI

1.679.253,28 2.137.353,14

ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI

183.425,62 466.686,13

PASİF KAYNAKLAR TOPLAMI

1.679.253,28 2.137.353,14

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
PASİF KAYNAKLAR TOPLAMI
TUNAY DÜRMÄZ
Sultançiftliği Mahallesi 26. Sokak No:1/6
Sultançiftliği / İSTANBUL
Aiseleni Vergi Dairesi: 322 939 526 12

M.M. Şen

İNNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ GİDER TABLOSU

		31.12.2020	
GİDER GRUBU	GİDER YERİ	TOPLAMLAR	GİDER YERİNE VE GİDER GRUBUNA GÖRE %
PERSONEL GİDERLERİ	YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ	7.379.672,19	42,77
PERSONEL GİDERLERİ	İdari Ve Teknik Personel Giderleri	1.723.791,25	9,99
PERSONEL GİDERLERİ	Temizlik Personel Giderleri	1.677.234,67	9,72
PERSONEL GİDERLERİ	Danışman Ve Özel Güvenlik Giderleri	2.082.735,32	12,07
PERSONEL GİDERLERİ	Fitnees personel Giderleri	170.475,70	0,99
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Yemek Giderleri	573.227,20	3,32
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Kıyafet Giderleri	78.784,81	0,46
PERSONEL GİDERLERİ	Kidem Tazminatı	478.144,33	2,77
PERSONEL GİDERLERİ	İhbar Tazminatı	7.312,40	0,04
PERSONEL GİDERLERİ	Personel Mali Sorumluluk Sigorta Giderleri	456,16	0,00
PERSONEL GİDERLERİ	Muhtasar ve Sgk Beyannamesi için Ödenen Damga Vergisi Gideri	1.563,90	0,01
PERSONEL GİDERLERİ	Bakırköy 29. İş Mah. 2017-586 E.İlamına Göre Taz.	585.946,45	3,40
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	ENERJİ GİDERLERİ	6.027.426,37	34,94
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Elektrik Gideri	2.228.286,37	12,92
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Yönetim Binası Isınma Gideri	6.434,00	0,04
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Su Gideri	871.367,00	5,05
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Ortak Alan Isınma Gideri	2.894.893,00	16,78
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	Fitnees Isınma Gideri	26.446,00	0,15
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	2.747.915,09	15,93
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Elektrik-Mekanik Altyapı Giderleri	1.086.889,95	6,30
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Asansör Bakı-Onarım Ve Malzeme Giderleri	536.117,72	3,11
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Jeneratör Bakım Gideri	7.021,00	0,04
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Havuz-Gölet Ve Kimyasal Gideri	539.786,45	3,13
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Bariyer Turnike Ve Güvenlik Sistemleri Bakım Gideri	17.866,82	0,10
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Cctv Kamera Sistemleri-Telsiz Kullanım Ve Otomasyon Odası Bakım Gideri	44.322,24	0,26
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Bahçe Bakım Ve Peyzaj Gideri	328.307,97	1,90
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	İlaçlama Ve Pest Kontrol Gideri	23.746,00	0,14
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Sihhi Tesisat Pompası Hidrofor - Boylar Bakım Gideri	92.200,86	0,53
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Fitnees Bakım Ve Onarım Gideri (demirbaş Bakım Ve Onarım)	70.771,08	0,41
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Otopark -Bina içi Duman ISI Gaz Yangın Alarm sistemleri Bakım ve Onarım Giderleri	885,00	0,01
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	Öngörülme Giderler (Bakım Onarım)	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	ÇEŞİTLİ GİDERLER	678.290,09	3,93
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Ofis Kırtasiye - Bilgisayar Araç Ve Gereç Giderleri	91.903,57	0,53
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Temizlik Malzeme Giderleri (Çöp Poşeti, Kimyasal Malzeme Ve Benzeri)	289.394,26	1,68
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Ortak Alan Sayaç Kalametre Okuma Bedeli Gideri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Spor Klubü Gideri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Haberleşme Ve İnternet Giderleri	29.980,42	0,17
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Postalama Ve Kargo Gideri	934,43	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	3.072,22	0,02
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Taşıt Yakıt Giderleri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Oto Kiralama Ve Yakıt Giderleri	50.349,44	0,29
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Jeneratör Yakıt Giderleri	13.954,77	0,08
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Merkezi Uydu Sistemleri Bakım Giderleri	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Noter Ve İcra Masraf Gideri	13.902,13	0,08
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Mutfak Giderleri (Ofis Çay, Şeker Damacana Su)-Temsil Ağırılama	38.064,44	0,22
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Site Yönetimi Ofis Program Gideri	65.616,97	0,38
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Yangın Söndürme Ve Yangın Sistemleri Bakım Giderle	13.185,45	0,08
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Site Kimlik Kartı Ve Ogs Alım Giderleri	4.334,80	0,03
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Öngörülme Giderler (Çeşitli Giderler)	0,00	0,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Traktör Yakıt ve Bakım Onarım Giderleri	28.797,19	0,17
ÇEŞİTLİ GİDERLER	Huzur Hakkı Gideri	34.800,00	0,20
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	DANIŞMANLIK GİDERLERİ	356.835,74	2,07
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Yönetim Danışmanlık Hizmet Giderleri	245.735,00	1,42
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Avukat Vekalet Ücret Gideri	45.328,78	0,26
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	Muhasebe Denetim Giderleri	31.847,96	0,18
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	İşyeri Hekimi Ve İş Güvenliği Hizmet Bedeli Gideri	33.924,00	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 GİDELERİ	62.588,48	0,36
FINANSMAN GİDERLERİ	Banka Masrafları (Havale, Eft Giderleri, Kur Giderleri, Çek Masrafı, Pos Hizmet Bedeli)	6.478,76	0,04
FINANSMAN GİDERLERİ	Pos Tahsil Komisyon Giderleri	56.013,66	0,32
FINANSMAN GİDERLERİ	Gecikme bedeli (İski-Bedaş-Igdaş-İnternet ve İletişim)	96,06	0,00
GİDERLER TOPLAMI		17.252.727,96	100,00

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNCA DURMAZ
Sultançiftliği Mahallesi: 26. Sokak No:1/6
Sultançiftliği / İSTANBUL
Asgari Vergi Dairesi: 322 939 526 12

M. M. Akay

İNNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ GELİR TABLOSU

		DÖNEM 31.03.2020	DÖNEM 30.06.2020	DÖNEM 30.09.2020	DÖNEM 31.12.2020
6	GELİR TABLOSU HESAPLARI	5.491.402,55	9.852.843,69	13.780.627,27	18.030.349,25
600	YURT İÇİ SATIŞLAR	5.301.277,23	10.037.877,95	13.959.013,03	18.203.490,47
600.001	Aidat Tahakkuk Geliri	3.063.269,41	6.126.512,20	9.189.754,99	12.252.997,78
600.002	Isınma Tahakkuk Gelirleri	820.786,24	1.276.220,28	1.269.370,21	1.448.510,34
600.003	Sıcak Su Tahakkuk Geliri	452.801,06	928.906,18	1.240.466,82	1.640.458,64
600.004	Soğuk Su Tahakkuk Geliri	1.818,47	2.677,04	6.725,90	9.119,90
600.005	Ortak Alan Isınma Tahakkuk Geliri	351.760,23	546.944,97	546.944,98	623.713,93
600.006	Diğer Gelirler	67.787,45	182.370,69	233.432,54	337.691,10
600.007	Yatırım Bütçesi Tahakkuk Geliri	250.008,18	250.008,18	250.008,18	250.008,18
600.008	Yakıt Avans Tahakkuk Geliri	0,00	0,00	225.004,36	450.008,72
600.009	Faiz Geliri	84.133,81	143.766,90	178.839,61	249.584,15
600.010	Gecikme Bedeli Tahakkuk Geliri	74.924,14	181.889,97	256.054,93	329.546,64
600.011	Diğer gelirler	0,00	0,00	0,00	0,00
600.014	Ogs Kart Geliri	0,00	0,00	0,00	0,00
600.017	Site Kimlik Kartı	9.010,00	15.120,00	28.860,00	42.179,00
600.079	Sigorta Hasar Bedeli Geliri	0,00	207.510,00	236.510,00	255.269,00
600.082	Livingroom Kiralama Geliri	8.550,00	8.550,00	11.150,00	11.150,00
600.087	Zorunlu Özel Güvenlik Mali Sorumluluk Sigorta Zeyilnamesi Geliri	24,21	24,21	43,91	72,03
600.090	Personel Yemek Kesintisi Geliri	684,15	1.707,66	1.987,66	2.667,99
600.092	Personel Elbise Bedeli Kesintisi	2.903,87	2.903,87	2.987,26	3.252,94
600.099	Devir Bakiyesi	0,00	0,00	0,00	0,00
600.109	Sgk İndirimi - 05510 Sayılı Kanundan Doğan 5	56.790,20	96.196,70	157.636,33	220.156,15
600.110	4857 Sayılı Kanundan Doğan Sgk İndirimi- 100 (Özürlü Personel Teşviği	2.432,88	3.801,39	4.713,73	5.377,90
600.111	6661 Sayılı Kanun Gereği Sgk İşveren Asgari Ücret Destek Tutarı	12.215,00	18.772,50	48.655,00	60.917,50
600.112	6111 Sayılı Kanundan Doğan İndirim	0,00	0,00	0,00	0,00
600.113	27103 Sayılı Kanundan Doğan İndirim	0,00	0,00	0,00	0,00
600.115	Pilates Ders Ücreti	6.166,00	8.666,00	9.166,00	9.666,00
600.116	7252 Sayılı Kanundan Doğan Sgk İndirimi	0,00	0,00	24.414,04	0,00
600.999	Dönem Devir Hesabı	35.144,00	35.144,00	35.144,00	0,00
602.004	Döviz Kur Geliri	67,93	185,21	1.142,58	1.142,58
679	DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KÂRLAR	10.584,06	24.028,91	33.012,82	56.214,97
679.012	Diğer Olağandışı Gelir (Mutabakat Farkı)	10.584,06	24.028,91	33.012,82	56.214,97
689	DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	-5.167,47	-393.771,90	-396.107,31	-414.064,92
689.001.001	Diğer Olağandışı Gider Ve Zarar (Mutabakat Farkı)	-5.167,47	-11.484,90	-13.820,31	-14.064,92
689.001.002	Yakıt Avans İadesi	0,00	-382.287,00	-382.287,00	-400.000,00
690	DÖNEM KÂRI VEYA ZARARI	184.708,73	184.708,73	184.708,73	184.708,73
690.001	Gelir Gider Artarı	184.708,73	184.708,73	184.708,73	184.708,73

DÖNEM KAR YADA ZARARI

GELİRLER	5.491.402,55	9.852.843,69	13.780.627,27	18.030.349,25
GİDERLER	4.466.454,32	8.732.611,61	12.720.247,91	17.563.663,12
GELİR GİDER ARTANI	1.024.948,23	1.120.232,08	1.060.379,36	466.686,13

M. M. Akay


Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
M. TUNAY DURMAZ
 Sultanahmet Mahallesi 26. Sokak No:1/6
 Sultangazi / İSTANBUL
 Ailesel Vergi Dairesi: 322 939 526 12

01.01.2020-31.12.2020

GİDER GRUBU	YATIRIM BÜTÇESİ GRUPLARI	GERÇEKLEŞEN 31.03.2020	GERÇEKLEŞEN 30/06/2020	GERÇEKLEŞEN 30/09/2020	GERÇEKLEŞEN 31.12.2020
TOPLAM YATIRIM BÜTÇE GİDERLERİ	TOPLAM YATIRIM BÜTÇE GİDERLERİ	309.861,67	309.861,67	310.935,16	310.935,16
YATIRIM BÜTÇE GİDERLERİ	Ortak Alan Sigorta Gideri	309.861,67₺	309.861,67₺	310.935,16₺	310.935,16₺

M. M. Akay

 Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
TUNAY DURMAZ
Sultançiftliği Mahallesi 29. Sokak No:1/6
Sultançiftliği İSTANBUL
Atışalanı Vergi Dairesi 322 939 526 12