

Perpa B Blok Kat Malikleri Kurulu Denetim Kurulu Raporu
31 Aralık 2024

Sayın Kat Malikleri;

Denetim Kurulumuz; 27.06.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı ile göreve başlamış bulunmaktadır. 2024 yılına ilişkin denetim raporumuz üyelere sunulmak üzere hazırlanmıştır.

I - GİRİŞ:

Denetim çalışmalarımız; ifade edilecek 5 nedenle çok zor şartlarda tamamlanmıştır.

1. Eski Yönetim Kurulu'nun görevi; 27.06.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile bitmiş ayrıca yeni yönetim ve denetim kurulu seçilmiştir. Ancak eski yönetim tarafından faaliyet raporu düzenlenmediği ve eski Denetim kurulunun da 2024/01-06 dönemi için gerekli denetim çalışmasını yapmadığı anlaşılmıştır.
2. Yeni yönetim kurulu tarafından yapılan tespitler ile Bağımsız Denetim hizmeti alınarak hazırlanan hile raporu ve uygulanan eski nakit tahsilat sistemi, muhasebe yönetimi dikkate alındığında, eski yönetim sisteminin; geriye dönük yıllarda hile ve zimmete para geçirme iddialarının ciddiyetini koruduğu ve hukuksal sürecin de devam ettiği anlaşılmıştır.
3. Geçmiş yıllarda organize şekilde, hile/suistimalin yansıra, göz yummak şeklinde çalışan kıdemli çalışanların da karıştığı kanaatine varılmıştır. Kullanılan yöntemin ise; Kat Maliklerin tek taraflı bir sistem ile cari hesapları takip ederken, çift taraflı muhasebe sistemine ise tamamının kayıt altına alındığına ilişkin ayrıca iç denetim sistemi kurulmadan takip edildiği görüşüne varılmıştır. Kötü niyetli ve hesap vermeyi karmaşık hale getiren PARALEL ikinci bir muhasebe sisteminin kurulması, geriye dönük dönemlerde, denetimi de çok zorladığı kanaatine varılmıştır.
4. Yapılan tespitler ve hile raporuna göre; Eski Yönetimlerin iç denetim ve otokontrol sistemini kurmadığı, çok uzun süre ihmallerin devam ettiği değerlendirilmiştir. Ayrıca Genel Md. ve Muhasebe Md. değişimleri ile birlikte hatalı sistemin aksak ve eksikleri giderilmesi, geriye dönük ve karmaşık çok fazla düzeltme kayıtlarının yapılmasını ve yeni dönem için farklı bir sistem kurmayı gerektirmiştir.
5. Bu sıkıntılar nedeniyle, binlerce Kat Maliki/kiracılar dahil cari hesaplara ilişkin mutabakat çalışmalarının tamamlanamadığı, 2025 yılında da bu doğruluk çalışmasının devam etmesi gerektiği kanaatine varmıştır.

II - 2024 YILI DENETİM ÇALIŞMALARI:

Perpa B Blok, Mali-İdari yönden ve Teknik açıdan yapılan inceleme aşağıda raporlanmıştır.

1- MALİ / İDARİ DENETİM SONUÇLARI:

- 2024 yılı kullanılan defterlerin (yevmiye-Kebir-Envanteri-YK Karar) beyoğlu 25 .noterliğince 13/12/2023 Tarihinde tastik edildiği görülmüştür.

DEFER TÜRÜ	TARİH	NOTER	YEVMIYE NO
Yevmiye defteri	:13/12/2023	T.C Beyoğlu 25 NOTERİ	66181
Defteri kebir	: 13/12/2023	T.C Beyoğlu 25 NOTERİ	66182
Envanter defteri:	13/12/2023	T.C Beyoğlu 25 NOTERİ	66183

Y.Kkarar defteri :16/01/2024	T.C Beyğlu 25 NOTERİ	2833
Y.Kkarar defteri :14/03/2024	T.C Beyğlu 35 NOTERİ	14249
Y.Kkarar defteri :28/06/2024	T.C Beyğlu 25 NOTERİ	3253

- 2024/Ocak-Haziran yevmiye defterinin; eski yönetim tarafından yazdırılmadığı ve yeni yönetime devredilen muhasebe kayıtlarının eksik, hatalı ve denetimden geçmediği, özellikle cari hesapların doğruluğu aranmadan, usulüne uygun muhasebe sisteminin kurulmadığı, denetimi de zorlaştıran, kötü niyete açık bir yöntemle takip edildiği anlaşılmıştır.
- Yıl sonu envanter çalışmaları ve hesaplar incelenmiş, Bilanço ve Gelir Tablosunun denetimi, bu zor şartlarda tamamlanmıştır.
- * 2024 yılı; Gelir toplamı: 158.310.728,71 TL Gider toplamı:117.012.364,60 TL 2024 yılı Gelir Fazlası 41.298.363,71 TL olup,
- * 2024 yılı gelir ve gider toplamları; sınıflandırma ve altı aylık iki dönem ayrıntılı düzenlenen tablo, bütçelenen tutarlar ile kıyaslama tablosu ekte sunulmuştur.
- * İktisadi işletme PERPA TV'nin 2024 yılı mali işlemleri incelenmiş, ortalama 2 personel çalıştığı; Gelir toplamı: 2.126.912,78 TL Gider toplamı:2.400.315,95 TL, geçmiş dönemler dahil toplam zarar tutarı 273.403,17 TL olduğu tespit edilmiştir.
- * SGK ve Maliye Bakanlığına verilmesi gereken bildirimlerin yapıldığı gözlenmiştir.
- * Personel özlük dosyaları ve ücret bordrolarının düzenlendiği gözlenmiştir.
- * 2024 yılı ortalama aylık personel sayısı 32 olup; bu sayı İDARİ Sevis 9 - TEKNİK Servis 21 - PERPA TV. 2 kişidir.

2- TEKNİK DENETİM SONUÇLARI:

- Yeni Yönetim Kurulu'nun, göreve geldikleri günden itibaren; binanın mali konuları dahil teknik sorunlarını hızlıca öğrenme ve eksikleri çabuk ve hızlı biçimde giderme konusundaki çalışmaları izlenmiş ve Perpalı esnaf, kiracılarının hak ve hukukunu ön planda tutarak hassas davrandıkları görülmüştür.
- Satınalma işlemleri zorunlu haller dışında 3 teklif alınarak yapıldığı, gerekli boyama / temizlik / tamir ve bakımların yapıldığı, önemli fiyat farkları ile tasarrufun sağlandığı, güçlü yeni bir asansör firması ile anlaşma yapıldığı, esnafımızın şikayetlerinin imkan dahilinde çözümlendiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

2024 yılı denetimi; belirtilen hususlar ile tamamlanmıştır. Özetle;

Geçmiş dönemler dahil; yönetimin gelir fazlası 61.918.146,19 TL ile iktisadi işletme PERPA TV'nin gider fazlası 2.877.915,78 TL'nin düşülmesi sonrası toplam gelir fazlasını 59.040.230,41 TL'nin 2025 yılı bütçesini ilgilendirdiği kanaatine varılmıştır.

Kurulumuza sadece bu genel kurul toplantı öncesi; bilançoymu istedim, alamadım sözlü şikayeti dışında bir başvuru gelmemiştir.

Denetim kurumumuz tarafından yapılan tespit ve özel hususlar; görüşlerinize sunulmuş olup, Genel kurul toplantımızın; başta Kat Malikleri olmak üzere bütün paydaşlara hayırlı olmasını dileriz.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

YMM. Sinan ARSLAN SMMM. Yusuf BAKACAK
DK. Başkanı DK. Başkan Yrd.

Ömer Cenk YAZAN
DK. Üye