

CLUB ARMONIA BODRUM EVLERİ
DENETİM RAPORU
(01.11.2025-31.12.2025)

Club Armonia Bodrum Evleri Sitesi Denetim Kurulu **01.11.2025-31.12.2025** tarihleri arasında Site Yönetimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler İdari, Teknik, Mali yönlerden incelenerek ekte sunulan denetim raporu üyelere sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde hazırlanan “Club Armonia Bodrum Evleri Sitesi Denetim Raporu” aşağıda sunulan dört ana başlıktan oluşmaktadır.

- 1- Giriş,
- 2- İdari Yönden İnceleme,
- 3- Teknik Yönden İnceleme,
- 4- Mali Yönden İnceleme
- 5- Sonuç

1-GİRİŞ

2025 yılı **01.11.2025-31.12.2025** dönemine ait Denetim Kurulumuz Site Yönetiminin faaliyetlerini, hizmetin ve faaliyetlerin yapıldığı parsellerde gerek yerinde görülerek, gerek kullanılan yazılım programı üzerinden ve ayrıca yönetim ofisinde bulunan belgeler üzerinden de fiziki olarak denetim faaliyetini sürdürmüştür.

2-İDARİ YÖNDEN İNCELEME

- 1- Satınalma işlemlerinde en az üç teklif alındığı, tekliflerin değerlendirme sonucunda satınalma sürecinin başlatıldığı ve belgelere dayandırıldığı görülmüştür.
- 2- SGK ve Muhtasar beyannamelerinin usullere uygun düzenlendiği ve ödemelerinin vadesinde yapıldığı görülmüştür.
- 3- Personel özlük dosyalarında sondajlama usulü denetim yapılmıştır. Denetim sonucunda personel özlük dosyalarının, bordro ve puantaj kartlarının usulüne uygun tutulduğu görülmüştür.
- 4- Mizan hesapları üzerinde kasa, banka, stok, verilen çekler, satıcı borçları, kurum ve kuruluşlara borçlar, gelir gider hesaplarında inceleme yapılmış belgelerin nizama uygun intizamli şekilde muhafaza edildiği, belgelere dayandırıldığı görülmüştür.
- 5- 2025 yılı içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmeyen **491** üyeye toplam **8.263.250,50 TL** tutarlı icra takibi başlatılmış olup, 31.12.2025 tarihi itibariyle önceki yıllarda açılan icra takipleri de dahil olmak üzere **4.697.756,59-TL** tahsilat yapıldığı, görülmüştür.
- 6- Trafo sorumluluk, doktor hizmet, iş güvenliği uzmanı, internet, haşere ilaçlama, çevre mühendisliği, temizlik malzeme alımı, araç kiralama, personel yemek hizmeti ve mefruşat alımı sözleşmeleri değerlendirilmiş ve incelenmiştir.
- 7- 2025 işletme yılında kullanılan işletme defterinin Bodrum 8. Noterliğince 18.12.2024 tarih ve 15160 yevmiye numarası ile tasdik edildiği görülmüştür.
- 8- 2025 yılı Kasım/Aralık döneminde mevcut personel sayısının aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu tespiti yapılmıştır.

PERSONEL BİLGİSİ

Kadrolar	Kasım	Aralık
Güvenlik Görevlisi	6	5
Cankurtaran	0	0
Güvenlik Müdürü	2	1
Güvenlik Toplam	8	6
Kat Görevlisi	7	3
Mevdan Görevlisi	5	1
Mevdan Sefi	2	1
Kat Sefi	1	1
Housekeeper	1	1
Depo ve Loiman Görevlisi	0	0
Sekreter/OT	0	0
HK Toplam	16	7
Resepsiyon Sefi	1	1
Santralist	0	0
Bellboy	0	0
Gececi	0	0
Rez/Resepsiyonist	2	2
Ön Büro Müdürü	1	1
Ön Büro Toplam	4	4
Muhasebe Müdürü	0	1
İnsan Kaynakları Müd.	1	1
İnsan Kaynakları Asis.	0	0
Muhasebe Elemanı	1	1
Satın Alma Sefi/Sorumlusu	2	1
Loiman Sorumlusu	0	1
Muhasebe/İK Toplam	4	5
Elektrikçi	5	5
Sıhhi Tesisat	2	2
Havuz Görevlisi/Genel	1	1
Teknik Müdür	1	1
Teknik Müdür Yard.	1	1
Teknik Servis Sefi	1	1
Tornacı	0	0
Bilgi İşlem Sorumlusu	1	1
Teknik Toplam	12	12
Bahçıvan	4	5
Bahçe Sefi	1	1
Bahçe Toplam	5	6
Genel Müdür	1	0
Genel Müdür Yard.	3	2
Finans Müdürü	0	0
Yönetim Asistanı	0	0
Yönetim Toplam	4	2
Boyacı	1	1
Marangoz	2	2
Soför	4	3
İş Güvenliği Uzmanı	1	1
Beden İscisi	3	4
Gece Müdürü	0	0
Hemşire	1	1
Halkla İlişkiler Sorumlusu	0	0
G.Hizmet Toplam	12	12
Animatör	0	0
Animatör Şef Asistanı	0	0
Animasyon Şefi	1	0
Animatör Toplam	1	0
Genel Toplam	66	54
Bordro Gün Sayısı	1.603	1.469
Ortalama Personel Say.	53,43	48,97

3-TEKNİK YÖNDEN İNCELEME;

- 1- Resepsiyon bölümünde renovasyon çalışmalarının tamamlandığı, 2 adet ofis imalatı yapıldığı, 48.000 btu salon tipi klima ve 75 inç tv alımı yapıldığı görülmüştür.
- 2- Personel lojmanlarında kullanılmak üzere 7 adet tv alımı yapıldığı görülmüştür.
- 3- Konutlara duman dedektörleri ile yangın kaçış planları montajlarının yapıldığı görülmüştür.
- 4- Konutlar klima temizliklerinin yetkili firma marifetiyle yapıldığı görülmüştür.
- 5- Tesis geneli kullanımı için alınan yeni jeneratöre gerekli kablolama işlemlerinin ve jeneratör yanına beton duvar imalatının yapıldığı görülmüştür.
- 6- Arıtma tesisi yanına merdiven imalatı yapıldığı görülmüştür.
- 7- Fiber optik internet alt yapısının tesis genelini kapsayacak şekilde yapıldığı görülmüştür.
- 8- Marangozhaneye iş güvenliği mevzuatı gereği yatay testere alımı yapıldığı görülmüştür.
- 9- Bahçe işlerinde kullanılmak üzere dal kesme motoru alımı yapıldığı görülmüştür.
- 10- Güvenlik ofisine 43 inç tv alımı yapıldığı ve yeni depolara kamera sistemi kurulduğu görülmüştür.

4-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME;

Yönetimin gelir ve giderleri, belgelerin şekil şartları ve kayıtlanması hususunda “genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri” ne uygundur. Kayıtların usulüne uygun şekilde, tertipli ve düzenli olarak tutulduğu, tahsilat belgelerinin müteselsil makbuzlara dayandığı ve muhafaza edildiği görülmüştür.

Yönetim Kurulu tarafından Denetim Kuruluna ibraz edilen denetime esas tüm defter, belge ve bilgilerin incelenmesi neticesinde; **01.11.2025-31.12.2025** tarihleri arasındaki döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

4.1-GİDERLER

Dönemsel giderler içerisinde yapılan tüm giderler Yönetim Kurulunun bilgisi ve onayı dahilinde gerçekleştirilmiştir. **01.11.2025-31.12.2025** döneminde **23.942.811,68₺** gider tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



Giderlerin çeşitlerine göre sınıflandırılmış özeti aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Giderler	Kasım	Aralık	TOPLAM
Personel Maaş Gideri	2.159.192,60	2.131.650,80	4.290.843,40
Personel SGK Primi (İşçi ve işveren Payı Toplamı)	962.590,85	876.225,55	1.838.816,40
Personel Muhtasar Gideri	599.613,62	460.604,10	1.060.217,72
Personel Yemek Gideri	856.950,52	773.046,80	1.629.997,32
Personel İş Elbisesi	0,00	39.614,60	39.614,60
Personel Kıdem Tazminatı	814.047,90	350.295,44	1.164.343,34
Dışarıdan Sağ. İşçilik-Personel Gid. ve Diğer Giderler	24.295,84	2.070,00	26.365,84
Personel Tedavi Gideri	0,00	0,00	0,00
Kırtasiye Gideri	17.424,99	59.585,97	77.010,96
Haberleşme Telefon, İnternet ve Posta Gideri	45.972,81	550.507,28	596.480,09
Elektrik Tüketim Gideri	138.827,52	181.798,94	320.626,46
Bakım - Onarım Giderleri	259.968,89	4.414.623,77	4.674.592,66
Temizlik Sarf Malzemeleri	24.217,84	19.458,65	43.676,49
Çamaşır Yıkama Gideri	228.611,35	0,00	228.611,35
Bahçe Bakım, Çevre Düz. ve İlaçlama Giderleri	8.597,00	294.825,00	303.422,00
Eğlence, Aktivite Temsil Gideri	83.454,32	-1.625,44	81.828,88
Demirbaş Yenileme Gideri	3.343.042,72	1.266.315,14	4.609.357,86
Sahil Ecrimisil Gideri	0,00	0,00	0,00
Taşıt Gideri (Kira,Yakıt,Tamir Bakım)	194.635,41	204.147,65	398.783,06
Genel Giderler	174.697,84	85.839,90	260.537,74
Hukuki İşler ve Avukatlık Gideri	141.229,03	-20.328,46	120.900,57
Sigorta Gideri (Dask,Paket Poliçe)	126,86	38,84	165,70
Yöneticilik Gideri (Gökçetur)	1.007.749,79	1.168.869,45	2.176.619,24
GİDERLER TOPLAMI	11.085.247,70	12.857.563,98	23.942.811,68

4.2-GELİRLER

Söz konusu dönemde **5.454.417,63** gelir tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Gelirler	Kasım	Aralık	TOPLAM
İştirak Payı Geliri	1.461.247,92	1.190.342,36	2.651.590,28
Geçmiş Yıl İştirak Payı Geliri	81.407,00	20.120,00	101.527,00
Devre Tatil Aidat Gelirleri	254.871,44	312.593,76	567.465,20
Geçmiş Yıl Devre Tatil Aidat Gelirleri	1.740,00	46.425,00	48.165,00
Boş Evler Aidat Gelirleri	0,00	0,00	0,00
Faiz Repo Gelirleri	1.305.511,64	690.638,01	1.996.149,65
Sair Gelirler	76.138,87	13.381,63	89.520,50
GELİRLER TOPLAMI	3.180.916,87	2.273.500,76	5.454.417,63

4.3- GELİR-GİDER FARKI

Hesapların incelenmesi neticesinde **2025 Aralık** sonu itibariyle gelirler ile giderler arasındaki fark aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AY	Kasım	Aralık
AYLIK GELİR GİDER FARKI	-7.904.330,83	-10.584.063,22
DEVİR (2025 EKİM SONU GELİR FAZLASI)	31.619.946,29	
KÜMÜLATİF GELİR GİDER FARKI	23.715.615,46	13.131.552,24

4.4- MEVCUT DURUM

Hesapların incelenmesi neticesinde gelir gider arasındaki fark aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AKTİF VARLIKLAR	Kasım	Aralık
NAKİT KASA	168.558,95	185.435,41
İŞ BANKASI	444.789,12	2.441.022,91
GARANTİ BANKASI	179.541,34	303.320,02
YAPI VE KREDİ BANKASI	114.603,95	435.225,45
DENİZBANK	1.434.074,19	535.870,69
VAKIFBANK	10.117,14	76.625,59
DENİZBANK VADELİ HES.	10.000.000,00	7.500.000,00
VAKIFBANK VADELİ HES.	0,00	0,00
İŞ BANKASI VADELİ HES.	5.500.000,00	0,00
HALKBANK	5.779.682,81	441.425,25
HALKBANK VADELİ HES.	0,00	0,00
İŞ BANKASI DÖVİZ-EURO	93.825,46	96.585,59
GARANTİ EURO HESAP	51.720,75	53.242,25
BLOKE HESAP.(POS)	769.310,42	1.138.820,01
Verilen Depozito ve Dava Teminatlar	1.085.731,93	1.085.731,93
Stoklar	304.724,87	584.989,88
Verilen Sipariş Avansları	7.195.468,62	8.825.845,96
Gelecek Aylara Ait Gider	0,00	0,00
Gelecek Yıllara Ait Gider	0,00	0,00
İş Avansları	10.593,61	10.593,61
Personel Avansları	5.000,00	0,00
AKTİF VARLIK TOPLAMI	33.147.743,16	23.714.734,55

PASİF VARLIKLAR	Kasım	Aralık
Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri	700.751,00	24.386,13
Ticari Borçlar (Firmalara Olan Boçlar)	3.838.483,79	5.438.595,48
Personel Ücretleri	1.755.344,44	1.838.641,64
Alınan Avanslar (Sehven Yatan Aidat)	0,00	19.130,00
Vergi ve Harçlar-Muhtasar	563.440,43	467.604,12
Sosyal Güvenlik Kurumu	2.218.120,05	922.114,95
Gelecek Yıl. Ait Aidat Geliri (Devremülk,Devretatil)	355.987,99	1.872.709,99
Personel Kıdem Tazminatı	0,00	0,00
PASİF VARLIK TOPLAMI	9.432.127,70	10.583.182,31
KÜMÜLATİF AKTİF-PASİF FARKI	23.715.615,46	13.131.552,24

4.5- MEVCUT TAHSİLATI YAPILACAK AİDATLAR

Hesapların incelenmesi neticesinde **2025 Aralık** sonu itibariyle mevcut tahsilatı yapılacak olan aidat tutarı **8.147.882,01₺**'dir.

5- SONUÇ

Ayrıntıları yukarıda açıklandığı üzere, Yönetim Kurulunun **01.11.2025-31.12.2025** tarihleri arasını kapsayan dönemi mali işlemleri Denetim Kurulunca denetime tabi tutulmuştur.

Yapılan denetim neticesinde;

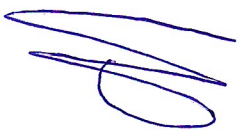
Mali yapıya ilişkin sonuç olarak ise,

- **Ekim 2025** işletme döneminden **31.619.946,29 ₺** gelir fazlası olduğu,
- Kasım 2025 ile Aralık 2025 döneminde gelirler ile giderler arasındaki farkın **13.131.552,24 ₺** gelir fazlası olduğu,
- Dolayısı ile **31.12.2025** tarihi itibariyle kümülatif gelir gider farkı ile borç alacak farkının eşit olduğu tespit edilmiştir.

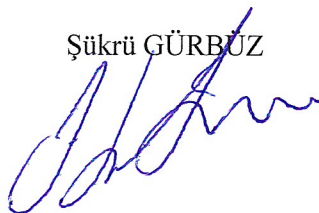
Denetim Kurulumuz tarafından yapılan denetimlerde tespit edilen hususlar görüşlerinize sunulmuştur.**20.02.2026**

DENETİM KURULU ÜYELERİ

Tayfun YALÇINKAYA



Şükrü GÜRBÜZ



Erdem Uğur ATEŞ

