

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE YATIRIM HARCAMALARI GELİRLER VE TAHSİS BEDELLERİNE İLİŞKİN MUHASEBE İŞLEMLERİ

Y.M.M
DENETÇİ S.M.M.M.
DENETÇİ S.M.M.M.
DENETÇİ S.M.M.M

:ALİ YERLİ
:SERKAN BALTACI
:SEVDA ACAR KENDİRLİ
:ERSİN TUNÇAY

I.BÖLÜM

MUHASEBE POLİTİKALARININ OLUŞTURULMASI

TEK DÜZEN HESAP PLANI

Ülkemizin muhasebe uygulamasında, Maliye Bakanlığı'nın 26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan 1. sayılı Muhasebe Uygulama Genel Tebliği ile zorunlu hale getirilen Tekdüzen Muhasebe Uygulamamasına 01 Ocak 1994 tarihinden itibaren tek düzen hesap planı sistemine geçilmiştir.

1994 yılında uygulamaya giren tek düzen hesap planı ülkemizdeki muhasebe uygulamalarına belirli bir standart kazandırmıştır.

Tekdüzen hesap planında tüm işletmelerde maliyet hesaplarının 7/A ve 7/B seçeneğine ayrılma zorunluluğunun getirilmesi, şüphesiz içinde ticaret, üretim ve hizmet birimlerinin olduğu şirket topluluklarının Tekdüzen hesap çerçevesine uygun bir genel hesap planında toplanma kolaylığını ve konsolide bilanço ve gelir tablolarının oluşturulması imkanını verilmiştir.

TEK DÜZEN MUHASEBE SİSTEMİ VE TEBLİĞ KAPSAMI

1 NUMARALI MUHASEBE SİSTEMİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ

- a) Muhasebenin Temel Kavramları,
- b) Muhasebe Politikalarının Açıklanması,
- c) Mali Tablolar İlkeleri,
- d) Mali Tabloların Düzenlenmesi ve Sunulması
- e) Tekdüzen Hesap Çerçevesi Hesap Planı ve İşleyişi

Konularını düzenler ve tüm konular bir bütünü oluşturur

TEK DÜZEN MUHASEBE SİSTEMİ VE TEBLİĞ AMACI

- Bu düzenleme;
- Bilanço usulünde defter tutan gerçek ve tüzel kişilere ait teşebbüs ve işletmelerin faaliyet ve sonuçlarının sağlıklı ve güvenilir bir biçimde muhasebeleştirilmesi,
- Mali tablolar aracılığı ile ilgililere sunulan bilgilerin tutarlılık ve mukayese edilebilirlik niteliklerini koruyarak gerçek durumu yansıtmasının sağlanması ve işletmelerde denetimin kolaylaştırılması amacını taşır.

TEK DÜZEN MUHASEBE SİSTEMİNDEN BEKLENEN FAYDALAR

Sistemden beklenen faydalar;

- a) Muhasebe bilgilerinin karar alma durumunda bulunan ilgililere yeterli ve doğru olarak ulaştırılması
- b) Farklı işletmeler ile aynı işletmenin farklı dönemlerinin karşılaştırılması
- c) Mali tablolarıda yer alan hesap adlarının tüm kesimler için aynı anlamı vermesi
- d) Muhasebe terim birliğinin sağlanması suretiyle anlaşılabilir olması
- e) İşletmelerle ilgililer arasında güven unsurunun oluşturulmasına

MUHASEBE POLİTİKALARI



II.BÖLÜM

MUHASEBE POLİTİKALARI, MALİ TABLOLAR, TEK DÜZEN HESAP PLANI ÇERÇEVESİ

MUHASEBE POLİTİKALARININ AÇIKLANMASI

- Mali tablolar işletmenin sürekliliği, tutarlılık ve dönemsellik kavramlarına dayanılarak hazırlanmış ise bunların açıklanması istenmez. Ancak bu kavramlardan ayrılmaların mevcut olması hallerinde, mali tabloların dipnotlarında nedenleri ile birlikte açıklanmalıdır.
- İhtiyatlılık, özün önceliği ve önemlilik kavramları muhasebe politikalarının seçimini ve uygulamasını yönlendirmelidir.
- Mali tabloların içerdiği bütün önemli muhasebe politikaları anlaşılır ve kısa olarak açıklanmalıdır.
- Kullanılan muhasebe politikalarıyla ilgili açıklamalar mali tablolarla bütünlük oluşturur. Kullanılan önemli muhasebe politikalarının açıklanması mali tabloların bütünlüğü ve tamlığı için temel ilkedir. Politikalara ilişkin açıklamalar işletme yönetimi tarafından muhasebe departmanına toplu olarak verilmelidir.

- Bilanço ve gelir tablosundaki ve diğer tablolarındaki yanlış veya gerçeğe uygun olmayan işlemler, muhasebe politikalarının açıklanması veya dip notlarda belirtilmesi suretiyle düzeltilmiş olamaz. Düzeltme ancak, muhasebe kayıt ve tekniğine uygun olarak yapılır ve mali tablolara yansıtılır.
- Mali tablolar, dönemler itibariyle karşılaştırılabilir nitelikte olmalıdır.
- Mali politikalarda, cari dönem veya gelecek dönemlerde önemli etki yaratan veya yaratabilecek bir değişiklik yapılmış ise durum nedenleri ile birlikte açıklanmalı ve bunun mali tablolara olan etkileri gösterilmelidir.

MALI TABLOLAR

MALİ TABLOLAR

Mali Tablolar aşağıdaki tabloları içerir :

1. Bilanço
2. Gelir Tablosu
3. Satışların Maliyeti Tablosu
4. Fon Akım Tabloları
5. Nakit Akım Tablosu
6. Kâr Dağıtım Tablosu
7. Öz Kaynaklar Değişim Tablosu

Bu tablolardan, **bilanço ve gelir tablosu dipnotları ve ekleri ile birlikte temel mali tabloları**, diğerleri ise ek mali tabloları oluşturur.

A-TEK DÜZEN HESAP PLANI ÇERÇEVESİ

➔ HESAP SINIFLARI

- 1 DÖNEN VARLIKLAR
- 2 DURAN VARLIKLAR
- 3 KISA VADELİ YABANCI VARLIKLAR
- 4 UZUN VADELİ YABANCI VARLIKLAR
- 5 ÖZKAYNAKLAR
- 6 GELİR TABLOSU HESAPLARI
- 7 MALİYET HESAPLARI
- 8
- 9 NAZIM HESAPLAR

1-HESAP GRUPLARI



DÖNEN VARLIKLAR

- 10 HAZIR DEĞERLER
- 11 MENKUL KIYMETLER
- 12 TİCARİ ALACAKLAR
- 13 DİĞER ALACAKLAR
- 14
- 15 STOKLAR
- 16
- 17
- 18 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI
- 19 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR



DURAN VARLIKLAR

- 20
- 21
- 22 TİCARİ ALACAKLAR
- 23 DİĞER ALACAKLAR
- 24 MALİ DURAN VARLIKLAR
- 25 MADDİ DURAN VARLIKLAR
- 26 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR
- 27 ÖZEL TÜKENMEYE TABİ VARLIKLAR
- 28 GELECEK YILLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI
- 29 DİĞER DURAN VARLIKLAR



KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR

- 30 MALİ BORÇLAR
- 31
- 32 TİCARİ BORÇLAR
- 33 DİĞER BORÇLAR
- 34 ALINAN AVANSLAR
- 35
- 36 ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER
- 37 BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI
- 38 GELECEK AYLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHAKKUKLARI
- 39 DİĞER KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR

➔ UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR

- 40 MALİ BORÇLAR
- 41
- 42 TİCARİ BORÇLAR
- 43 DİĞER BORÇLAR
- 44 ALINAN AVANSLAR
- 45
- 46
- 47 BORÇ VE DİĞER KARŞILIKLARI
- 48 GELECEK YILLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHUKKUKLARI
- 49 DİĞER UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR



ÖZKAYNAKLAR

- 50 ÖDENMİŞ SERMAYE
- 51
- 52 SERMAYE YEDEKLERİ
- 53
- 54 KÂR YEDEKLERİ
- 55
- 56
- 57 GEÇMİŞ YILLAR KÂRLARI
- 58 GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI
- 59 DÖNEM NET KÂRI (ZARARI)



GELİR TABLOSU HESAPLARI

- 60 BRÜT SATIŞLAR
- 61 SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)
- 62 SATIŞLARIN MALİYETİ (-)
- 63 FAALİYET GİDERLERİ (-)
- 64 DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KÂRLAR
- 65 DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)
- 66 FİNANSMAN GİDERLERİ (-)
- 67 OLAĞANDIŞI GELİR VE KÂRLAR
- 68 OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)
- 69 DÖNEM NET KÂRI (ZARARI)



MALİYET HESAPLARI

- 7/A SEÇENEĞİ
- 70 MALİYET MUHASEBESİ BAĞLANTI HESAPLARI
- 71 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ
- 72 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ
- 73 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ
- 74 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ
- 75 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ
- 76 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ
- 77 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
- 78 FİNANSMAN GİDERLERİ



YATIRIM HARCAMALARI, GELİRLER VE TAHSİS BEDELLERİNE İLİŞKİN MUHASEBE İŞLEMLERİ

III.BÖLÜM

OSB'LERİN GELİR-GIDERLERİ VE MUHASEBE HESAP PLANI

OSB'LERİN TABİ OLDUKLARI 4562 SAYILI KANUN

OSB'lerin tabi oldukları 4562 sayılı Kanun'un 12. maddesinde OSB'lerin Gelirlerinin Nelerden Oluşacağı aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Müteşebbis heyete katılan kurum ve kuruluşların verdikleri iştirak payları
- Arsa tahsisi yapılan veya satışı yapılan ve OSB'de faaliyet gösterecek olan ve gösteren katılımcıların ödedikleri aidatlar ile arsa ve alt yapı katılım payları ve hizmet karşılıkları
- OSB alt yapı ve sosyal tesislerinin ihalesi için hazırlanan dosyaların satış bedelleri ile bölge içinde kurulacak olan işletmelerin projelerinin tasdik ve vize bedelleri
- Yönetim aidatları

- Su, elektrik, doğalgaz, sosyal tesis, arıtma ve benzeri işletme gelirleri ile iştirak gelirleri
- Arsa satışından sağlanan gelirler
- Bağışlar
- Bölge ortak mülklerinin kira ve hizmet gelirleri
- Banka faizleri
- Gecikme cezaları
- İlan ve reklam gelirleri
- Diğer gelirler

OSB'LERİN GELİRLERİ

- Enerji (Elektrik)Gelirleri
- Su Satış Gelirleri
- Doğalgaz Satış Gelirleri
- Arsa Satış Gelirleri
- Basınç Düşürme İstasyonu Gelirleri
- İş Makinesi Gelirleri
- Çöp Toplama Gelirleri
- Ceza ve Tazminat Gelirleri
- Yönetim Aidatları
- Kira Gelirleri
- Diğer Hizmet Gelirleri

4562 sayılı Kanunda OSB'lerin Giderlerinin Nelerden Oluşacağı ile ilgili olarak herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

Ancak 4562 Sayılı Kanun'un Amaç başlıklı 1. Maddesinden hareketle OSB'lerin giderlerinin organize sanayi bölgesinin kuruluş, yapım ve işletilmesi ile ilgili giderlerden oluşacağı anlaşılmaktadır.

OSB'LERİN GİDERLERİ

- Personel Ücret Giderleri
- Müteşebbis Heyet Giderleri
- İletişim Giderleri
- Güvenlik Giderleri
- Tamir Bakım Onarım Giderleri
- İnşaat ve İşletme Giderleri
- Amortisman Giderleri
- Diğer Sair Giderler
- Arsa ve Alt Yapı Harcamaları

OSB'LERİN KULLANACAKLARI HESAP PLANI

OSB Uygulama Yönetmeliğinin 175. Maddesinde "OSB Hesapları, 6102 sayılı kanunda belirtilen tutulması zorunlu defterlerden tek düzen muhasebe sistemi esaslarına göre tutulur ve izlenir." denilmiştir.

→ **OSB Hesapları, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda belirtilen tutulması zorunlu defterlerde tek düzen muhasebe sistemi esaslarına göre tutulur ve izlenir.**

Yukarıda yer alan açıklama ve yasal düzenlemeler çerçevesinde OSB'ler yasal defter ve belgelerini Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde tutmakla yükümlü kılınmıştır.

OSB'LER ÜRETİM İŞLETMESİ MIDIR ? YOKSA - TICARI İŞLETME MIDIR?

- Tekdüzen hesap planı açıklamalarına göre Türkiye'deki bütün işletmelerin tek düzen hesap planına uyması zorunludur.
- OSB'lerin muhasebe uygulaması yönünden hizmet işletmesi mi, üretim işletmesi mi yoksa ticari işletme mi olduğu açık değildir. Her üç durumu da bünyesinde barındırmaktadır. Bir yönüyle özel inşaat işi yapan üretim işletmesi niteliğinde, diğer yönüyle kendi adına yatırım yapan ticari işletme niteliğindedir. Alt yapı bedelleri katılımcılara fatura edildiği için yatırım döneminde üretim işletmesi yanı ağır basmaktadır. İşletme döneminde ise tamamıyla hizmet işletmesi niteliğindedir.

IV.BÖLÜM

OSB'LERİN KULLANDIĞI ÖZELLİKLİ MUHASEBE HESAPLARI

OSB'LERDE ÖZELLİK ARZ EDEN HESAPLAR ÜZERİNDEKİ DEĞERLENDİRMELER

- OSB'ler kuruluş amaçları gereği Organize Sanayi Bölgelerinin kuruluş, yapım ve işletmesini gerçekleştirmektedirler. OSB'ler bu iş ve işlemleri gerçekleştirirken katılımcılara arsa Tahsisi yapmakta, Elektrik, Su, Doğalgaz temin etmekte ve OSB sınırları içerisinde diğer verilmesi gereken bütün hizmetleri sunmaktadırlar. OSB'ler bunları gerçekleştirirken büyük bir nakit döngüsüne sahip olmaktadır. Katılımcılardan yapılan tahsilatlar banka, çek, senet ve kredi kartı (POS) aracılığıyla hesaplara alınmaktadır. Bu nedenle OSB'ler tarafından aşağıdaki muhasebe hesapları sıklıkla kullanılmaktadır.
- 101 Alınan Çekler Hesabı
- 102 Bankalar Hesabı
- 108 Diğer Hazır Değerler Hesabı
- 120 Alıcılar Hesabı
- 121 Alacak Senetleri Hesabı

120 ALICILAR HESABI

120 Alıcılar Hesabı, İşletmenin faaliyet konusunu oluşturan mal ve hizmet satışından ortaya çıkan senetsiz alacakların izlendiği hesaptır.

- OSB'ler bu hesabı kullanırken alacaklarını alt hesaplarda çeşitlendirebilirler,

ÖRNEĞİN:

HESAP KODU	HESAP ADI
120.01	KATILIMCILARDAN ALACAKLAR
120.01.XXX	ABC ÜRETİM A.Ş.
120.01.XXX	ELEKTRİK KULLANIM ALACAKLARI
120.01.XXX	DOĞALGAZ KULLANIM ALACAKLARI
120.01.XXXX	SU KULLANIM ALACAKLARI
120.01.XXXX	BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYONU ALACAKLARI
120.02	KİRACILAR
120.02.XXX	İŞYERİ KİRACILARI
120.02.XXX	BANKA KİRACILARI
120.02.XXX	ATM KİRACILARI
120.03	ARSA FİYAT FARKLARI
120.03.XXX	XYZ. A.Ş.

153 TİCARİ MALLAR HESABI

153 Ticari Mallar Hesabı: Üzerinde herhangi bir değişikliğe tabi tutulmadan satılmak amacı ile alınan ticari malların izlendiği hesaptır.

- OSB'ler katılımcılara sunmuş oldukları elektrik, su doğalgaz, vs. gibi mal ve hizmet tedariklerini bu hesabı vasıta kılarak takip etmektedirler.
- **ÖRNEĞİN;**

HESAP KODU	HESAP ADI
153.01	SU STOKLARI
153.02	SU KART STOKLARI
153.03	SU SAYAÇLARI STOKLARI
153.04	ENERJİ ELEKTRİK STOKLARI
153.05	ENERJİ ELEKTRİK SAYAÇ STOKLARI
153.06	DOĞALGAZ STOKLARI
153.07	DOĞALGAZ SAYAÇ STOKLARI

250 ARAZİ VE ARSALAR HESABI

250 Arazi ve Arsalar Hesabı: Bu hesap işletmeye ait olan her türlü arazi ve arsaların izlendiği hesaptır.

- OSB'ler yapmış oldukları arsa alımları kamulaştırma bedelleri ödemiş oldukları tapu ve kadastro harcamalarını arsalar üzerinde yapmış oldukları plan, proje, parselasyon ve bunun gibi harcamalarını bu hesapta takip etmektedirler.

ÖRNEĞİN:

ARSA HARCAMALARI MUHASEBE KAYDI

	BORÇ	ALACAK
250.XXX I.BÖLGE ARSALARI	1.000,00	
250.XXX KAMULAŞTIRMA GİDERLERİ		
102.XXX		1.000,00
Yapılan Arsa Harcamalarının Muhasebe Kaydı		

OSB'lerde altyapı harcamalarının finansmanının OSB tüzel kişiliğinden mi, yoksa katılımcılar tarafından mı karşılanacağı önem arz etmektedir. Yatırımın finansmanı katılımcılardan sağlanacak ise, yatırım harcamalarının ticari işletmeler gibi 151 ve 152 no.lu hesaplarda da izlenebilir. OSB tüzel kişiliği tarafından karşılanması halinde ise herhangi bir satış söz konusu olmayacağı için yatırım harcamalarının 258 no.lu hesapta, yatırım tamamlandığı dönemde ise 251-252 no.lu hesaplarda izlenebilir.

Altyapı yatırım harcamalarının kısmen OSB tüzel kişiliği, kısmen katılımcılar tarafından karşılanması durumunda yatırım harcamalarının yıl içinde 740-Hizmet Üretim Giderleri hesabında, dönem sonunda ise 258- Yapılmakta Olan Yatırımlar hesabında izlenebilir. Bu gibi durumlarda yatırım harcamalarının yıl içinde üretim işletmeleri gibi 710,720 ve 730 hesaplarda izlenerek, bilançoda 151- Yarı Mamuller ve tamamlandığı dönemde 152 mamuller hesaplarında izlenmesi de hatalı olmaz.

ALT YAPININ KATILIMCILARA FATURA EDİLMESİ

Altyapı bedelinin katılımcılardan tahsil edilmesi durumunda, altyapı yatırımı tamamlandığında yatırım tutarı daha önce 258 no.lu hesapta izlenmiş olsa dahi 152 no.lu hesaba alınarak, satış faturası düzenlendikten sonra bu tutar satılan mamuller hesabına borç kaydedilebilir. Alt yapı bedelleri de maliyet bedeli üzerinden katılımcılara fatura edilmelidir.

251 YER ALTI VE YER ÜSTÜ DÜZENLERİ HESABI

251 Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri Hesabı: Herhangi bir işin gerçekleşmesini sağlamak veya kolaylaştırmak amacıyla, yeraltında veya yerüstünde inşa edilmiş her türlü yol, köprü, tünel, bölme, iskele vb. yapıların izlendiği hesaptır.

- OSB'ler bölge içerisinde yapmış olduğu yer altı ve yer üstü düzenlemelerine ilişkin harcamalarını 251Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri Hesapta aktifleştirme ve takip etmektedirler. Örneğin hız kasisi, yer doğalgaz şebekeleri, yağmur suyu ve kanalizasyon hatları, içme suyu arıtma tesisleri, peyzaj alt yapı uygulamaları, elektrik bağlantı hatları, vs.

252 BINALAR HESABI

252 Binalar Hesabı: Bu hesap işletmenin her türlü binalarının ve bunların ayrılmaz parçalarının izlendiği hesaptır.

- OSB'lerin katılımcılara sunduğu hizmetlere ilişkin olarak kendi aidiyetinde bulunan idari bina, cami, itfaiye binası, sosyal tesis, geçici depolama alanları, lokanta, kafeterya, vs. nitelikteki harcamalarını bu hesapta aktifleştirme ve takip etmektedir.

258 YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI

258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabı: İşletmelerde yapımı süren ve tamamlandığında ilgili maddi duran varlık hesabına aktarılacak olan, her türlü madde ve malzeme ile işçilik ve genel giderlerle ilgili harcamaların izlendiği hesaptır.

- OSB'ler genellikle bölge içinde yapmış oldukları yatırım harcamalarını 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabında takip etmektedirler. Yapılan yatırımlar cinsi ve muhteviyatına göre tamamlandıktan sonra ya katılımcılara alt yapı katılım bedeli olarak yansıtılmaktadır yada OSB bünyesinde aktifleştirilmektedir. Yapılan harcamalar hesap planında aşağıdaki şekilde takip edilmektedir.

ÖRNEĞİN:

HESAP KODU	HESAP ADI
258.01	ALT YAPI YAPIM İŞLERİ
258.02	ELEKTRİK ENERJİSİ YAPIM İŞLERİ
258.03	SU ŞEBEKESİ YAPIM İŞLERİ
258.04	DOĞALGAZ ŞEBEKESİ YAPIM İŞLERİ
258.05	ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPIM İŞLERİ
258.06	İDARİ BİNA VE SOSYAL TESİS YAPIM İŞLERİ

338 NO.LU VE 340 ALINAN SIPARIŞ AVANSLARI HESABI

340 Alınan Sipariş Avansları Hesabı: İşletmenin faaliyet konusuyla ilgili gelecekte yapacağı mal ve hizmet teslimleri ile ilgili olarak peşin tahsil ettiği tutarların izlendiği hesaptır.

- OSB'ler yapı denetime ilişkin olarak katılımcılardan aldığı bedelleri işyeri açma ruhsat harçlarını ve bunun gibi ödemeleri 338 no.lu Hesapta veya 340-Alınan Sipariş Avansları Hesabında takip etmektedirler.

426 ALINAN DEPOZITO VE TEMINATLAR

426 Alınan Depozito ve Teminatlar Hesabı: Üçüncü kişilerin belli bir işi yapmalarını, aldıkları bir değeri geri vermelerini sağlamak amacıyla ve belli sözleşmeler nedeniyle gerçekleşecek bir alacağın karşılığı olarak alınan bir yıldan uzun vadeli depozito ve teminat niteliğindeki değerlerin izlendiği hesaptır.

- OSB'ler katılımcılardan almış olduğu elektrik, su doğalgaz abonelikleri ve bunun gibi iş ve işlemler için almış oldukları güvence bedelleri, teminatları ve kiracılardan almış oldukları depozitoları bu hesapta kayıt altına alıp takip etmektedirler.

440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI HESABI:

440 Alınan Sipariş Avansları Hesabı: İşletmenin satış sözleşmesine dayanarak mal ve hizmetin tesliminden önce tahsil ettiği bir yılı aşan avansların izlendiği hesaptır.

- OSB'lerin katılımcılara yapmış oldukları arsa tahsislerine ilişkin olarak arsa tahsis bedellerini, alt yapı katılım bedellerini ve yönetim aidatlarını takip ettikleri muhasebe hesabıdır.
- Bu hesap aşağıdaki şekilde kullanılabilir.

ÖRNEĞİN:

HESAP KODU	HESAP ADI
440.01	I.BÖLGE ÜYELERİ
440.01.XXX	ARSA BEDELİ
440.01.XXX	ALT YAPI KATILIM BEDELİ
440.01.XXX	YÖNETİM AİDAT BEDELİ

KATILIMCILARDAN TAHSİL EDİLEN AVANSLARIN KAYDI

134/340 veya 234/440 şeklinde 134 no.lu hesap yerine 131 ortaklardan alacaklar hesabının da kullanılması mümkündür.

GELİR GIDER CETVELİ

OSB'ler de dönem sonunda gelir tablosu düzenlemelidir. Yönetmelikte Gelir Tablosu yerine gelir-gider cetveli deyimi kullanılmıştır. Gelirlerin tamamının yatırım harcamalarından mahsup edilmesi, genel gider niteliğindeki bütün giderlerin yatırım maliyetine aktarılması gibi bir işlem, OSB Yönetmeliğindeki muhasebenin TTK'na ve Tekdüzen hesap planına göre tutulacağına ilişkin olarak yapılan atıfla çelişir. Gelir tablosunun düzenlenmiş olması, OSB'lerin ticari işletme sayılmasını gerektirmez.

Kanun OSB'leri vergiden muaf tutmuştur. OSB'leri ticari işletmelerden ayıran tek özellik kar amacı gütmemeleridir. Kar amacı güdülmemesi kar elde edilmemesi anlamına gelmez. Sadece kar dağıtımı söz konusu değildir.

GELİR TABLOSU İŞLEMLERİ

Gelirler için 600, 602, 642, 645, 646, demirbaş satış gelirleri için 649, 679 hesap ta kullanılabilir.

Genel Yönetim Giderleri 770-Genel Yönetim Giderleri hesabında izlemelidirler. Yatırım döneminde genel giderlerin tamamının yatırım maliyetine aktarılması mümkündür. Genel giderlerin kısmen yatırım maliyetine, kısmen genel yönetim giderine yazılması da söz konusu olabilir. Genel gider niteliğindeki harcamaların faiz, kira, gecikme zammı ve benzeri gelirlerini aşan kısmı yatırım maliyetine aktarılabilir.

600 YURT İÇİ SATIŞLAR HESABI

600 Yurt İçi Satışlar Hesabı: Yurt içindeki kişilere satılan mal ve hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen toplam değerlerin izlendiği hesaptır. Bu hesap bir gelir hesabıdır ve gelir tablosunda yer alır, bilançoda yer almaz.

- OSB'ler katılımcılarına vermiş oldukları enerji, su, doğalgaz, arsa satışı, iş makinesi, çöp toplama, hizmet gelirleri, vs. gibi gelirleri bu hesapta takip etmektedirler.

ÖRNEĞİN:

HESAP KODU	HESAP ADI
600.01	ENERJİ SATIŞLARI
600.02	DOĞALGAZ SATIŞLARI
600.03	SU SATIŞLARI
600.04	ARSA SATIŞLARI
600.05	İŞ MAKİNESİ GELİRLERİ
600.06	ÇÖP TOPLAMA GELİRLERİ
600.07	İŞYERİ AÇMA RUHSATI GELİRLERİ
600.08	HİZMET SATIŞLARI
600.08.XXX	İHALE DOSYASI GELİRLERİ
600.08.XXX	PROJE KONTROL GELİRLERİ
600.08.XXX	BAĞLANTI GELİRLERİ
600.08.XXX	MÜHENDİSLİK HİZMET GELİRLERİ

602 DİĞER GELİRLER HESABI

602 Diğer Gelirler Hesabı: İşletmenin korunması, ihracatı teşvik ya da hükümet politikasına uyma zorunluluğu karşısında oluşan işletmenin faaliyet hasılatındaki düşüklüğü veya faaliyet zararını gidermek için, sermaye katkısı niteliğinde olmayan, mali yardımlar, devletin bazı malları vergi, resim, harç ve benzeri yükümlülüklerden istisna etmesi yoluyla yaptığı yardımlar ve satış tarihindeki vade farkları, ihracatla ilgili fiyat istikrar destekleme primi vb. hasılat kalemleri bu hesapta izlenir.

- OSB'ler aidat, bağış, gecikme bedeli ve cezalar, kira gelirleri, ilan ve reklam gelirleri, basınç düşürme istasyon gelirleri ve bunun gibi diğer gelirler bu hesapta takip edilmektedir.

ÖRNEĞİN:

HESAP KODU	HESAP ADI
602.01	AİDAT GELİRLERİ
602.02.	KİRA GELİRLERİ
602.03	BAĞIŞ GELİRLERİ
602.04	FUAR GELİRLERİ
602.05	GECİKME BEDELİ GELİRLERİ
602.06	ABONELİK AÇMA KAPAMA GELİRLERİ
602.07	BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYON GELİRLERİ

740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ HESABI

740 Hizmet Üretim Maliyeti Hesabı: Hizmet işletmelerinin üretim maliyetlerinin izlenmesinde kullanılan hesaptır.

- OSB'lerde bölgede sunduğu hizmetlere ilişkin olarak yaptığı harcamaları 740 Hizmet Üretim Maliyeti hesabında takip etmektedirler.

ÖRNEĞİN;

HESAP KODU	HESAP ADI
740.01	PERSONEL GİDERLERİ
740.02	İLETİŞİM GİDERLERİ
740.03	GÜVENLİK GİDERLERİ
740.04	ARAÇ GİDERLERİ
740.05	BAKIM ONARIM GİDERLERİ
740.06	FİNANSMAN GİDERLERİ
740.07	ARITMA TESİSİ GİDERLERİ
740.08	DIŞARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER

770- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HESABI

- OSB'lerin amaçlarını gerçekleştirebilmek için katlandığı ve yönetim fonksiyonuna ilişkin giderler 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabında kayıt altına alınabilir.
- Bu hesaba yönetim fonksiyonu, işletme politikalarının tayini, Organizasyon ve kadro kuruluşu, büro hizmetleri, güvenlik, kamu ilişkileri, hukuk işleri, personel işleri vs. gibi giderler kaydedilir. Belirlenen muhasebe politikasına göre (arsa ve alt yapı katılım bedellerinin tayini) bu hesapta kayıt altına alınan harcamalar doğrudan gelir tablosuna veya yatırımın maliyetine aktarılır.
- **ÖRNEĞİN:**

HESAP KODU	HESAP ADI
770.01	PERSONEL GİDERLERİ
770.02	MÜTEŞEBBİS HEYET GİDERLERİ
770.03	GÜVENLİK GİDERLERİ
770.04	ARAÇ GİDERLERİ
770.05	BAKIM ONARIM GİDERLERİ
770.06	DANIŞMANLIK GİDERLERİ
770.07	AMORTİSMAN GİDERLERİ
770.08	DIŞARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER

V.BÖLÜM

OSB'LERİN;

- ARSA TAHSİS

- ARSA TESLİM

- ALT YAPI HARCAMALARI'NA

İLİŞKİN ÖRNEK MUHASEBE KAYITLARI

ARSA TAHSİSİ MUHASEBE ÖRNEK KAYDI

OSB'lerde Arsa Tahsis Kaydı

	BORÇ	ALACAK
102 Bankalar/101 Alınan Çekler/120 Alıcılar/121 Alacak Senetleri	XX.000,00	
131/134 Arsa Tahsislerinden Alacaklar ***Vadesi 1 Yılı Aşan Kısımlar ise 220/221/234 Hesaplarda da Takip Edilebilir		
440 Alınan Tahsis Avansları		XX.000,00
Arsa Tahsis Kaydı		

ARSA TAHSIS TAHSILAT KAYDI

	BORÇ	ALACAK
102 Bankalar/101 Alınan Çekler/120 Alıcılar/121 Alacak Senetleri	XX.000,00	
131/134 Arsa Tahsislerinden Alacaklar		XX.000,00
Arsa Tahsis Tahsilat Kaydı		

ARSA TESLİMİ ÖRNEK MUHASEBE KAYDI

	BORÇ	ALACAK
440 Alınan Tahsis Avansları	XX.000,00	
600 Arsa Satışları		XX.000,00

	BORÇ	ALACAK
620 Satılan Mamüller Maliyeti	XX.000,00	
250 Arsalar Hesabı		XX.000,00

KOSGEB PAYININ KATILIMCIDAN ALINMASI HALİNDE MUHASEBE KAYDI

	BORÇ	ALACAK
102 Bankalar	XX.000,00	
369 Kosgeb payı		XX.000,00

KOSGEB ÖDEME KAYDI

	BORÇ	ALACAK
369 Kosgeb payı	XX.000,00	
102 Bankalar		XX.000,00

*****KOSGEB payı 7033 Sayılı Kanun İle 01.01.2018 tarihinden itibaren kaldırılmıştır.**

ALT YAPI HARCAMALARININ KATILIMCILARA DEVRİNE İLİŞKİN ÖRNEK MUHASEBE KAYDI

	BORÇ	ALACAK
440 Alınan Tahsis Avansları	XX.000,00	
600 Yurt içi satışlar/258 Devam Eden Yatırımlar		XX.000,00
391 Hesaplanan KDV		XX.000,00
Alt Yapı Bedellerinin yansıtılması		

	BORÇ	ALACAK
151/152 Yarı Mamül/ Mamüller Hesabı	XX.000,00	
258 Devam Eden Yatırımlar		XX.000,00
152 Mamüller Hesabı		XX.000,00
620 Satılan Mamüller Maliyeti Hesabı	XX.000,00	
Alt Yapı Bedellerinin Yansıtılması		

GENEL YÖNETİM GELİRLERİ

- OSB'ler faaliyetlerini icra ederken bir takım arızı gelirleri de elde etmektedirler. Bunlar genel yönetim geliri olarak ta nitelendirilebilir. Bunlar;
 - İhale şartname satış gelirleri
 - Belge onay gelirleri
 - Yapı Denetim İdare Payı Gelirleri
 - SGK Teşvikleri
- sayılabilir.

Örnek muhasebe kaydı;

ÖRNEK 1	BORÇ	ALACAK
120 Alıcılar/127 Diğ. Tic. Al.	XX.000,00	
600-602-649 Gelir Hesapları		XX.000,00
391 Hesaplanan KDV		XX.000,00

KİRA GELİRLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

- Organize sanayi bölgelerinin gelirleri arasında bölge ortak mülklerinin kira gelirleri de sayılmıştır.

Gelir/Kurumlar Vergisi Açısından Kira Gelirleri;

Organize sanayi bölgeleri vergi uygulamalarında dernek olarak kabul edildiğinden OSB'lere yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır. OSB'lere ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olacağından elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

Katma Değer Vergisi Açısından;

KDVK 17/4-d maddesi kapsamında iktisadi işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den istisnadır. İktisadi işletme oluşması halinde ise kiralama işlemi KDV'ye tabi olacaktır.

ÖRNEK 1	BORÇ	ALACAK
120 Alıcılar	XX.000,00	
193 Peş. Öd. Ver./ 770 Gen. Yön. Gid.	XX.000,00	
600-602-649 (Tercihen)		XX.000,00
391 Hesaplanan KDV		XX.000,00
Not: Bazı OSB'lerde hem stopaj hem KDV, bazılarında sadece stopaj bazılarında sadece KDV uygulanmaktadır. Kayıtlar bu durumlara göre oluşmaktadır.		

HESAP KODU	HESAP ADI
600/602/649.01	İŞYERİ VE SOSYAL TESİS KİRA GELİRİ
600/602/649.02	BAZ İSTASYON YERİ KİRA GELİRİ
600/602/649.03	SALON KİRALAMA GELİRİ
600/602/649.04	EĞİTİM SALONU VE FUAYE ALANI KİRA GELİRİ

BAKANLIK KREDİSİ İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ TUTARI	ALACAK TUTARI
102.01	XXX BANKASI	XX	
300.01	KISA VADELİ BANKA KREDİLERİ		XX
400.01	UZUN VADELİ BANKA KREDİLERİ		

BAKANLIK KREDİSİ ÖDEMELERİ

HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ TUTARI	ALACAK TUTARI
102.01	XXX BANKASI		XX
300.01.	KISA VADELİ BANKA KREDİLERİ	XX	
780.01	FİNANSMAN GİDERİ	XX	

FİNANSMAN GİDERİNİN YATIRIM MALİYETİNE AKTARIMI

HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ TUTARI	ALACAK TUTARI
780.01	FİNANSMAN GİDERİ		XX
258.01	I.ETAP YATIRIM MALİYETİ	XX	

3- KREDİ İŞLEMLERİ:

A- Genel idare giderleri kredisi geldiğinde:

102.01 Bakanlık Kredi Bağlantı Hesabı

400.01

Yılında Alınan Krediler

B- Hakediş Bakanlıkta tasdik edildiğinde:

700.03 Proje Giderleri

320.01

proje ve mühendislik ltd. şti.

C- Hakediş Kredisi Bakanlıkça ödendiğinde:

102.01 Bakanlık Kredi Bağlantı Hesabı

400.01

Yılında Alınan Krediler

TEŞEKKÜR EDERİZ.

- **Y.M.M** :**ALİ YERLİ**
: info@aliyerli.com.tr
- **DENETÇİ S.M.M.M.** :**SERKAN BALTACI**
:sbaltaci@aliyerli.com.tr
- **DENETÇİ S.M.M.M.** :**SEVDA ACAR KENDİRLİ**
:sacar@aliyerli.com.tr
- **DENETÇİ S.M.M.M.** :**ERSİN TUNÇAY**
:etuncay@aliyerli.com.tr