ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ARILAR
Bağımsız Denetim
ve YMM A.Ş.

Altınova Mah. İstanbul Cad.
Buttim Plaza No: 424-4 / 1703
16250 Osmangazi / BURSA
T: +90 (0224) 211 42 27
F: +90 (0224) 211 42 49
http://www.arilar.com.tr/

Bağımsız Denetçi Raporu

Arıkan Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Arıkan Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

A member of Nexia International

ARILAR
Bağımsız Denetim
ve YMM A.Ş.

Altınova Mah. İstanbul Cad.
Buttim Plaza No: 424-4 / 1703
16250 Osmangazi / BURSA
T: +90 (0224) 211 42 27
F: +90 (0224) 211 42 49
http://www.arilar.com.tr/

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Hasılatın kaydedilmesi	
Hasılat, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteridir. 31 Aralık 2019 tarihli mali tabloların içinde en önemli kalem ve hesap olması nedeniyle "hasılatın kaydedilmesi" hususu kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in hasılatı; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesinden elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Satışlar, ürünün teslimi, ürünle ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in satış gelirleri 1.864.883 TL olup satış gelirlerine ilişkin muhasebe politikalarına ve hasılat tutarlarına ilişkin açıklamalar dipnot 2 ve 14'de yer almaktadır.	Uyguladığımız denetim prosedürleri, performans değerlendirmesine ilişkin raporlamalar ve üst yönetim tarafından gerçekleştirilen kontroller dahil gelirlerin muhasebeleştirmesi sürecine ilişkin iç kontrollerin test edilmesi, analitik incelemeler ve detay testlerden oluşmaktadır. Denetim prosedürlerimiz ürünlerin risk ve faydalarının müşteriye teslim edildiğine dair kanıtların test edilmesine ilişkin prosedürleri de içermektedir. Ayrıca denetimimiz sırasında ilişkili taraflar ile yapılan satışlara ilişkin denetim prosedürleri de uygulanmıştır. Uyguladığımız belli başlı denetim prosedürleri aşağıdaki gibidir: · Satışlar analitik olarak incelendi, · Satış faturalarının örnekleme bazında detay testi yapıldı, · Satışların dönemsellik ilkesi uyarınca doğru döneme kaydedildiğinin testi yapıldı, · Şirket'in ticari alacakların doğrulanması sırasında uyguladığı süreçler anlaşıldı, · Ticari alacak bakiyeleri doğrulama yöntemi ile test edildi, · Ticari alacakların tahsilat riski değerlendirildi ve tahsilat sürecinin takibinde kullanılan kontroller test edildi. Uyguladığımız denetim prosedürleri neticesinde, hasılatın kaydedilmesi konusunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

A member of Nexia International

ARILAR
Bağımsız Denetim
ve YMM A.Ş.

Altınova Mah. İstanbul Cad.
Buttim Plaza No: 424-4 / 1703
16250 Osmangazi / BURSA
T: +90 (0224) 211 42 27
F: +90 (0224) 211 42 49
http://www.arilar.com.tr/

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

ARILAR
Bağımsız Denetim
ve YMM A.Ş.

Altınova Mah. İstanbul Cad.
Buttim Plaza No: 424-4 / 1703
16250 Osmangazi / BURSA
T: +90 (0224) 211 42 27
F: +90 (0224) 211 42 49
http://www.arilar.com.tr/

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Şerif ARI'dır.

Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
A member of Nexia International

Şerif ARI
Sorumlu Ortak Başdenetçi

Bursa, 25 / 03 / 2020

İçindekiler

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU 4
NAKİT AKIŞ TABLOSU 5
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 6
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 25
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 25
5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 26
6. FİNANSAL BORÇLAR 26
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 27
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER 27
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR 28
10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 29
11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 29
12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 30
13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 31
14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 32
15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 32
16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER 32
17. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER 33
18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ 33
19. VERGİLER 33
20. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP) 35
21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 35
22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 36
23. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR 37
24. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 37



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	*Ref*	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	*3*	48.428	53.464
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	50.703	26.050
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*4*	608.354	311.770
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	-	7.621
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*8*	8.779	14.321
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	33.593
Diğer Dönen Varlıklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	*12*	3.942	17.434
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**720.206**	**464.253**
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar			
- Binalar	*9*	506.289	517.733
- Mobilya ve Demirbaşlar	*9*	48.645	21.394
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*10*	8.165	12.431
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**563.099**	**551.558**
TOPLAM VARLIKLAR		**1.283.305**	**1.015.811**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	*Ref*	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	*6*	136.652	200.227
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	*6*	26.977	4.868
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			
- Banka Kredileri	*6*	60.873	28.889
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*5*	9.862	9.725
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	*11*	60.185	30.759
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	32.565	11.567
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**327.114**	**286.035**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	*6*	15.938	23.128
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*11*	44.600	27.279
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	*19*	4.641	6.251
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**65.179**	**56.658**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**392.293**	**342.693**
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	*13*	250.000	250.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	*13*	(45.888)	(41.494)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
- Yasal Yedekler	*13*	87.611	87.611
Geçmiş Yıllar Kârları	*13*	377.001	324.398
Dönem Net Kârı/Zararı		222.288	52.603
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**891.012**	**673.118**
TOPLAM KAYNAKLAR		**1.283.305**	**1.015.811**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ ARASI
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	*Ref*	Bağımsız Denetimden Geçmiş **1 Ocak - 31 Aralık 2019**	Bağımsız Denetimden Geçmiş **1 Ocak - 31 Aralık 2018**
Hasılat	*14*	1.864.883	2.016.173
Satışların Maliyeti	*14*	(1.217.306)	(1.749.201)
Brüt Kar		**647.577**	**266.972**
Genel Yönetim Giderleri	*15*	(335.858)	(294.671)
Pazarlama Giderleri	*15*	-	(1.351)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	*16*	5.249	15.257
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	*16*	(9.499)	(201.355)
Esas Faaliyet Karı / Zararı		**307.469**	**(215.148)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	*17*	-	319.741
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / Zararı		**307.469**	**104.593**
Finansman Gelirleri	*18*	-	806
Finansman Giderleri	*18*	(43.704)	(48.560)
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)		**263.765**	**56.839**
Dönem Vergi Gideri	*19*	(41.848)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	*19*	371	(4.236)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**222.288**	**52.603**
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	*19*	(5.633)	(20.456)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	*19*	1.239	4.500
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(4.394)**	**(15.956)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**217.894**	**36.647**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ ARASI
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2018 itibariyle bakiyeler	**250.000**	**(25.538)**	**87.611**	**201.637**	**122.760**	**636.470**
Transferler	-	-	-	122.761	-122.761	-
Toplam kapsamlı gelir	-	**(15.956)**	-	-	**52.603**	**36.646**
-Net dönem karı	-	-	-	-	52.603	**52.603**
-Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	(15.956)	-	-	-	**-15.956**
31 Aralık 2018 itibariyle bakiyeler	**250.000**	**(41.494)**	**87.611**	**324.398**	**52.603**	**673.118**
Transferler	-	-	-	52.603	(52.603)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	**(4.394)**	-	-	**222.288**	**222.288**
-Net dönem karı	-	-	-	-	222.288	**222.288**
-Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	(4.394)	-	-	-	**(4.394)**
31 Aralık 2019 itibariyle bakiyeler	**250.000**	**(45.888)**	**87.611**	**377.001**	**222.288**	**891.012**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ ARASI
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş **1 Ocak- 31 Aralık 2019**	Bağımsız Denetimden Geçmiş **1 Ocak- 31 Aralık 2018**
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
Dönem Karı (Zararı)	**222.288**	**52.603**
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	**46.557**	**(164.765)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	34.274	140.535
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	10.275	7.760
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	2.379	2.445
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	(371)	4.236
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	-	(319.741)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	***(244.021)***	***(193.803)***
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	(24.653)	95.734
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	(296.584)	(190.006)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	7.621	(4.370)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	5.542	10.088
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	137	(59.431)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	29.426	(5.146)
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış (azalış)	20.998	(37.220)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	13.492	(3.452)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	***33.593***	***(47.297)***
Kıdem tazminatı ödemeleri	-	(18.073)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	33.593	(29.224)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	***(45.815)***	***347.720***
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	377.000
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(45.815)	(15.630)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(13.650)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	***(17.638)***	***(36.345)***
Diğer finansal borçlanmalardan nakit giriş ve çıkışları	22.109	(8.862)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(39.747)	(27.483)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	**(5.036)**	**(41.886)**
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**53.464**	**95.350**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**48.428**	**53.464**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Arıkan Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi "Şirket" 26.05.2009 tarihinde Bursa'da kurulmuştur.

Şirket'in kayıtlı adresi Altınova Mah. İstanbul Cad. No: 424/5 Buttim İş Merkezi Ofis No: 5146-5147 No:2/4-5 Osmangazi/BURSA'dır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket'in sermaye yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	Pay Oranı	31 Aralık 2019	Pay Oranı	31 Aralık 2018
Emrah Aydoğdu	25,00%	62.500	25,00%	62.500
Cenk Bilek	25,00%	62.500	25,00%	62.500
Üstün Arı	23,50%	58.750	23,50%	58.750
Okan Özkan	18,50%	46.250	18,50%	46.250
Kemal Özkan	5,00%	12.500	5,00%	12.500
Onur Özkan	1,50%	3.750	1,50%	3.750
Sibel Arı	1,50%	3.750	1,50%	3.750
Nominal Sermaye	**100,00%**	**250.000**	**100,00%**	**250.000**

Şirket gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi alanında faaliyet göstermektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Şirket'te çalışan toplam personel sayısı 11'dır. (31 Aralık 2018: 8)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun'un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("Kurum") kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin Geçici 1. Maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibariyle, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan 'Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri'nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

(a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.

(b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslî bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.

(c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınını elde etme hakkının olması.

(d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı (devamı)

Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:

i) Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya

ii) Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Kullanım hakkı varlığı

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

(a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

(b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,

(c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve,

(d) Dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonuyla ya da dayanak varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonuyla ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler. Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihte ya da dayanak varlığı belirli bir süre kullanmasının sonucu olarak bu maliyetlere ilişkin yükümlülüğe katlanmaktadır.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

(a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,

(b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı (devamı)

Kullanım hakkı varlığı (devamı)

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar'da yer alan amortisman hükümlerini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Şirket'e devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Şirket'in bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Şirket kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutar. Diğer durumlarda, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutar.

Şirket kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü'nü uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kendi alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

(a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,

(b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,

(c) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve

(d) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı (devamı)

Kira yükümlülüğü (devamı)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,

(b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,

(c) Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranıdır. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kendi alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Şirket, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

(a) Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.

(b) Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı (devamı)

Kira yükümlülüğü (devamı)

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirler. Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini indirgeyerek yeniden ölçer:

(a) Bir kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

(b) Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişimin sonucu olarak bu ödemelerde bir değişiklik olması. Şirket, kira yükümlülüğünü söz konusu revize edilmiş kira ödemelerini yansıtmak için yalnızca nakit akışlarında bir değişiklik olduğunda yeniden ölçer.

Şirket, kalan kiralama süresine ilişkin revize edilmiş kira ödemelerini, revize edilmiş sözleşmeye bağlı ödemelere göre belirler. Şirket, bu durumda değiştirilmemiş bir iskonto oranı kullanır.

Şirket, kiralamanın yeniden yapılandırılmasını, aşağıdaki koşulların her ikisinin sağlanması durumunda ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirir:

(a) Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi ve,

(b) Kiralama bedelinin, kapsamdaki artışın tek başına fiyatı ve ilgili sözleşmenin koşullarını yansıtmak için söz konusu tek başına fiyatta yapılan uygun düzeltmeler kadar artması.

Şirket, "TFRS 16 Kiralamalar" standardını, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla, değerlendirmek için çalışmalarda bulunmuş ve bir kümülatif etki çıkmayacağı konusunda karara varmıştır. Dolayısıyla Şirket'in finansal tablo ve dipnotları TFRS 16 standardı ile uyumludur.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de gelecek dönemlerde ileriye yönelik olarak uygulanır.
Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

a. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu;

Vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

. TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.

. TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.

. TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.

. TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. TFRS 16 dışında söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları, operasyonları ve finansal performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir. Şirket'in, TFRS 16 kapsamında uygulanacak muhasebe politikaları değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerinin belirlenmesi üzerine çalışmaları devam etmektedir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla kar ve zarar tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

a) Kayıtlara alınacak ertelenen vergi varlığı tutarının tespiti, ilerideki dönemlerdeki vergilendirilebilir karın tutarı ve zamanlaması konularında önemli tahminler ve yönetim değerlendirmeleri yapılmasını gerektirir.

b) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.

c) Muhasebe politikaları gereğince karşılıklar Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır. Şirket, sonuçları belirsiz çeşitli yasal süreçlere, taleplere ve düzenleyici müzakerelere tabidir. Şirket, diğer faktörlerin yanında olumsuz sonuçların gerçekleşme olasılığını ve zararı makul bir şekilde tahmin edebilme olasılığını değerlendirir. Bu faktörlerdeki öngörülemeyen olaylar ve değişiklikler, Şirket'in muhasebeleştirdiği herhangi bir husus veya karşılığın (daha önce muhtemel olduğu düşünülmediği veya makul bir hesaplama yapılamadığı için karşılık ayırmadığı) artmasını veya azalmasını gerektirebilir.

d) Şirket, binalarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde, yetkili bir gayrimenkul değerleme şirketinin görüşü doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.6.1. Hasılat

Satışlar, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürünle ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Satışlar önemli riskler ve faydalar mallar alıcıya geçtiğinde kayıtlara yansıtılır. Hasılat tutarı güvenilir bir biçimde ölçülebildiğinde, işleme ilişkin ekonomik faydanın Şirket tarafından elde edilmesinin muhtemel olduğunda ve aşağıda belirtildiği gibi her bir Şirket aktivitesiyle ilgili belirli kriterlerin gerçekleşmesi durumunda hasılat olarak kaydedilir. Şirket tahminlerini, müşterinin türünü, işlemin türünün ve her bir kontratın maddelerini dikkate alarak tarihsel sonuçlara dayandırır.

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi esasına göre kaydedilir. Bir alacak için değer düşüklüğü karşılığı ayrıldığında, Şirket ilgili alacağın taşınan değerini, söz konusu alacağın orijinal etkin faiz oranını baz alarak iskonto ettiği gelecekteki tahmin edilen nakit akışına, geri kazanabilir değerine indirmekte ve bu iskontoyu faiz geliri olarak kaydetmektedir

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.6.2. Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/ticari borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

2.6.3. İlişkili Taraflar

Finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.6.4. Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıklar, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.6.5. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre mali tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

2.6.6. Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını, makul değer değişimi gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıklar, krediler ve alacaklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar kategorileri altında sınıflandırmıştır. Bahsi geçen sınıflandırma ilgili finansal varlığın satın alım amacına bağlı olarak yapılmaktadır. Şirket yönetimi, finansal varlıkların sınıflandırma işlemini ilgili varlıkların finansal tablolara ilk yansıtıldığı tarih itibarıyla yapmaktadır. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Şirket'in finansal varlıkları krediler ve alacaklar olarak sınıflandırılmıştır.

Krediler ve alacaklar, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve sabit veya belirli ödemelerden oluşan türev olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Krediler ve alacaklar, alım-satım amacıyla tutulmadan, Şirket'in herhangi bir borçluya doğrudan para, mal veya hizmet tedarik ettiğinde ortaya çıkmaktadır. Vadeleri finansal durum tablosu (bilanço) tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, bu varlıklar dönen varlıklar içinde, 12 aydan fazla ise duran varlıklar içinde gösterilmektedir. Krediler ve alacaklar, finansal durum tablosunda (bilançoda) ticari diğer alacaklar ile nakit ve nakit benzerleri kalemlerinden oluşmaktadır. Krediler ve alacaklar, işlem tarihindeki, işlem masrafı ile birlikte makul değerleri üzerinden kaydedilir. Krediler ve alacaklar sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli krediler ve alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmektedir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.6. Finansal Araçlar (devamı)

- Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

(a) İtfa edilmiş maliyet üzerinden gösterilen finansal varlıklar:

Şirket, bir ya da bir grup finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığını gösteren nesnel bir göstergenin var olup olmadığını, her raporlama döneminin sonunda değerlendirir. Bir şirket ya da bir grup finansal varlık değer düşüklüğüne uğrarsa, değer düşüklüğünden kaynaklanan zarar ancak değer düşüklüğüne ilişkin varlığın ilk kayda alınmasından sonra ortaya çıkan ve söz konusu finansal varlıkların geleceğe ait tahmini nakit akışları üzerinde bir etkisinin olduğu bir ya da daha fazla olayın sebep olduğu nesnel bir kanıt varsa finansal tablolara yansıtılır.

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Şirket yönetimi, söz konusu hesaplamanın etkisini değerlendirmiş olup beklenen kredi zararları hesaplamasının finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

(b) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar:

Şirket'in gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkları bulunmamaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.6. Finansal Araçlar (devamı)

(c) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkları bulunmamaktadır.

TFRS 9 kapsamda yapılan sınıflandırmalara ilişkin değişikliklerin finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır.

2.6.7. Pay Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.6.8. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.6.9. Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır. Bu kapsamda Şirket aleyhine açılmış olan yasal takip ve tazminat davalarını değerlendirmiş olup, kaybetme olasılığının %50'den daha fazla olduğunu tahmin ettikleri için gerekli karşılığı ayırmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.9. Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Karşılıklar (devamı)

• Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibariyle elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

• Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği taktirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.

• Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

Şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşımıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.10. Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Şirket tek bir faaliyet alanında (gayrimenkul değerleme) ve tek bir coğrafi bölgede (Türkiye) faaliyet göstermektedir.

2.6.11. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

2.6.12. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.12. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.12. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

2.6.13. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Tanımlanmış Fayda Planı - Kıdem Tazminatları
Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Tanımlanmış katkı planı
Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.6.14. Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.14. Nakit Akış Tablosu (devamı)

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

2.6.15. Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.7. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların TFRS' ye uygun olarak hazırlanabilmesi, yönetimin raporlanan varlık ve yükümlülükleri, koşullu borçları, gelir ve giderleri etkileyebilecek tahminler yapmasını gerektirmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklı olabilir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	1.300	360
Bankadaki nakit	47.128	53.104
Toplam	**48.428**	**53.464**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Üstün Arı	153.869	84.172
Emrah Aydoğdu	151.846	77.700
Cenk Bilek	149.096	74.949
Okan Özkan	129.818	74.949
Kemal Özkan	14.829	-
Onur Özkan	4.449	-
Sibel Arı	4.449	-
Toplam	**608.354**	**311.770**

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ücret	406.136	176.957
Toplam	**406.136**	**176.957**

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Müşterilerden alacaklar	50.703	26.050
Toplam	**50.703**	**26.050**

b. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	9.562	5.981
Diğer ticari borçlar	300	3.744
Toplam	**9.862**	**9.725**

6. FİNANSAL BORÇLAR

a. Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kredili mevduat hesabı borçları	136.652	200.227
Kredi kartı borçları	26.977	4.868
Toplam	**163.629**	**205.095**

b. Uzun Vadeli Finansal Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	60.873	28.889
Toplam	**60.873**	**28.889**

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	11,57% - 15,85%	60.873	60.873
Toplam			**60.873**

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	% 1,01 - % 15,85	28.889	28.889
Toplam			**28.889**

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

c. Uzun Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri	15.938	23.128
Toplam	**15.938**	**23.128**

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile uzun vadeli kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	11,57% - 12,38%	15.938	15.938
Toplam			**15.938**

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile uzun vadeli kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	% 1,01 - % 15,85	23.128	23.128
Toplam			**23.128**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vergi dairesinden alacaklar	-	7.621
Toplam	**-**	**7.621**

b. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	32.565	11.567
Toplam	**32.565**	**11.567**

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait giderler	7.505	5.603
Verilen sipariş avansları	1.274	8.718
Toplam	**8.779**	**14.321**

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	**1 Ocak 2019**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2019**
Binalar	572.221	-	-	572.221
Demirbaşlar	113.862	45.815	-	159.677
Toplam	**686.083**	**45.815**	**-**	**731.898**
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	54.488	11.444	-	65.932
Demirbaşlar	92.468	18.564	-	111.032
Toplam	**146.956**	**30.008**	**-**	**176.964**
Maddi duran varlıklar, net	**539.127**			**554.934**

Maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle 22.230 TL'dir.

31 Aralık 2018 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	**1 Ocak 2018**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2018**
Binalar	572.221	-	-	572.221
Taşıtlar	298.397	-	(298.397)	-
Demirbaşlar	98.231	15.631	-	113.862
Toplam	**968.849**	**15.631**	**(298.397)**	**686.083**
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	43.044	11.444	-	54.488
Taşıtlar	139.252	101.886	(241.138)	-
Demirbaşlar	68.654	23.814	-	92.468
Toplam	**250.950**	**137.144**	**(241.138)**	**146.956**
Maddi duran varlıklar, net	**717.899**			**539.127**

Maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle 48.364 TL'dir.



10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	**1 Ocak 2019**	**İlaveler**	**31 Aralık 2019**
Haklar	24.247	-	24.247
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3.150	-	3.150
Toplam	**24.247**	**-**	**24.247**
Birikmiş Amortismanlar			
Haklar	14.966	4.266	19.232
Toplam	**14.966**	**4.266**	**19.232**
Maddi olmayan duran varlıklar, net	**12.431**		**8.165**

31 Aralık 2018 tarihi itibariyle maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	**1 Ocak 2018**	**İlaveler**	**31 Aralık 2018**
Haklar	13.747	10.500	24.247
Toplam	**13.747**	**10.500**	**24.247**
Birikmiş Amortismanlar			
Haklar	11.575	3.391	14.966
Toplam	**11.575**	**3.391**	**14.966**
Maddi olmayan duran varlıklar, net	**2.172**		**12.431**

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2019	**31 Aralık 2018**
Personel ücretleri	45.984	17.712
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	14.201	13.047
Toplam	**60.185**	**30.759**

b. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2019	**31 Aralık 2018**
Kıdem tazminatı karşılığı	44.600	27.279
Toplam	**44.600**	**27.279**

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR(devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Faiz oranı	14,00%	15,00%
Enflasyon oranı	10,50%	8,50%
İskonto oranı	3,17%	5,99%

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak itibariyle karşılık	27.279	15.502
Cari dönem hizmet maliyeti	10.275	7.760
Faiz maliyeti	1.413	1.634
Ödenen tazminat	-	(18.073)
Aktüeryal farklar	5.633	20.546
31 Aralık itibariyle karşılık	**44.600**	**27.279**

Kıdem tazminatı tavanı 6 ayda bir revize edilmekte olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle kıdem tazminatı tavanı 6.730 TL'dir. (31 Aralık 2018 – 5.434 TL) Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	3.942	17.434
Toplam	**3.942**	**17.434**

13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a. Sermaye

Arıkan Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 25 TL kayıtlı nominal bedeldeki 250.000 (31 Aralık 2018: 250.000) hisseden oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Pay Oranı	31 Aralık 2019	Pay Oranı	31 Aralık 2018
Emrah Aydoğdu	25,00%	62.500	25,00%	62.500
Cenk Bilek	25,00%	62.500	25,00%	62.500
Üstün Arı	23,50%	58.750	23,50%	58.750
Okan Özkan	18,50%	46.250	18,50%	46.250
Kemal Özkan	5,00%	12.500	5,00%	12.500
Onur Özkan	1,50%	3.750	1,50%	3.750
Sibel Arı	1,50%	3.750	1,50%	3.750
Nominal Sermaye	**100,00%**	**250.000**	**100,00%**	**250.000**

b. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(45.888)	(41.494)
Toplam	**(45.888)**	**(41.494)**

c. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	87.611	87.611
Toplam	**87.611**	**87.611**

d. Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Geçmiş yıl karları	377.001	324.398
Toplam	**377.001**	**324.398**

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Yurt içi satışlar	1.858.992	1.981.890
Diğer gelirler	5.891	34.283
Satıştan iadeler	-	-
Toplam	**1.864.883**	**2.016.173**
Satışların maliyeti	(1.217.306)	(1.749.201)
Brüt kar	**647.577**	**266.972**

15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Personel giderleri	242.365	232.214
Danışmanlık giderleri	29.974	26.392
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	10.275	7.760
Üyelik ve aidat giderleri	10.256	9.849
Vergi resim ve harçlar	10.198	2.726
Noter giderleri	754	1.914
Diğer giderler	32.037	13.814
Toplam	**335.858**	**294.671**

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

a. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
İade gelirleri	-	-
Kıdem tazminatı karşılık iptalleri	-	-
Diğer	5.249	15.257
Toplam	**5.249**	**15.257**

b. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Vergi giderleri	-	-
Diğer	9.499	201.355
Toplam	**9.499**	**201.355**



17. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

a. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Sabit kıymet satış karları	-	319.741
Toplam	**-**	**319.741**

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

a. Finansman Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Faiz gelirleri	-	806
Toplam	**-**	**806**

b. Finansman Giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Kredi faiz giderleri	12.162	46.926
Finansman masrafları	30.129	-
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	1.413	1.634
Toplam	**43.704**	**48.560**

19. VERGİLER

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemekte olup karın tamamının veya bir kısmının temettü olarak;

- Gerçek kişilere,
- Gelir ve Kurumlar Vergisi'nden istisna veya muaf gerçek ve tüzel kişilere,
- Dar mükellef gerçek ve tüzel kişilere,

dağıtılması halinde %15 Gelir Vergisi Stopajı hesaplanır. Dönem karının sermayeye ilavesi halinde, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Kurumlar üçer aylık mali karları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'nci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar beş yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

19. VERGİLER (devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

a. Vergi Geliri / (Gideri)

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Cari dönem vergi gideri	(41.848)	-
Ertelenen vergi geliri / (gideri)	371	(4.236)
Vergi geliri / (gideri)	**(41.477)**	**(4.236)**

b. Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "zamanlama farklılıkları" nın bilanço yöntemine göre, vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları suretiyle hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, Tebliğ ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2018, 2019ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20'den %22'ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Birikmiş Geçici Zamanlama Farkları		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(66.661)	(56.502)
Kıdem tazminatı karşılıkları	44.600	27.279
Finansal yükümlülükler	966	811
Toplam	**(21.095)**	**(28.412)**
Ertelenen Vergi Varlık / (Yükümlülükleri)		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(14.665)	(12.430)
Kıdem tazminatı karşılıkları	9.812	178
Finansal yükümlülükler	213	6.001
Ertelenen vergi varlık / (yükümlülükleri), net	**(4.641)**	**(6.251)**

20. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net dönem karının ilgili dönem içinde mevcut hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Pay başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Net dönem karı / (zararı)	264.136	52.603
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
Pay başına kazanç / (kayıp)	**26,41**	**5,26**

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket ayrıca banka kredi sözleşmelerine göre sermaye ile ilgili bazı rasyolara uymak zorundadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden (cari ve cari olmayan kredilerin bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyle) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir.



21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Sermaye Risk Yönetimi (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam borçlar	240.440	257.112
Nakit ve nakit benzerleri	48.428	53.464
Net borç	**192.012**	**203.648**
Toplam özkaynak	682.860	673.117
Toplam sermaye	250.000	250.000
Borç / Özkaynak oranı	**76,80%**	**81,45%**

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de faiz riski, kredi riski finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

b1.Likidite Risk Yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

23. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

24. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Nakit akış tablolarında gösterilen "Karşılıklarda artış ve azalışlar"daki değişimlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10.275	7.760
Toplam	**10.275**	**7.760**

