

**VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

**31.12.2016 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**Bu rapor 2 sayfa denetim raporu ile 40 sayfa finansal tablo ve
dipnotlarından oluşmaktadır.**

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'na;

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ("Şirket" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan, hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz müşterinin 31.12.2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan bilançosu (finansal durum tablosu) ile aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosu, nakit akış tablosu, öz kaynak değişim tablosu ile dipnotların bağımsız denetime tabi tutarak bu finansal tablolar hakkında Sermaye Piyasası'nda Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in (Seri X No 22) otuzüçüncü kısmında yer verilen "Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Raporu" kapsamında görüş bildirmektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Diğer Hususlar

Şirket 21.09.2016 tarihinde kurulmuş olup, 29.12.2016 tarih ve 2016/36 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde yer aldığı üzere Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebi olumlu karşılanmış,03.01.2017 tarihli 89 sayılı kararla yetkilendirilmiştir. Bağımsız denetim dayanağı olan sözleşme 07.02.2017 tarihinde imzalanmış olduğundan yıl sonu envanter çalışmaları kuruluşumuzca gözlemlenememiştir.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378'inci maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398'inci maddesinin 4'üncü fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378'inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir.

Şirket'in pay senetleri borsada işlem görmediği için yönetim kurulu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378'inci maddesine göre riskin erken saptanması sistemi ve komitesi kurmamıştır. Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iç denetim birimi bulunmamaktadır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Meridyen Kurumsal Çözüm ve Bağımsız Denetim A.Ş.
A Member Firm Of INPACT International Limited

Enver İMAN
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

Ankara, 02.05.2017

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İçindekiler		Sayfa
Finansal Durum Tablosu	TMS 1	1
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	TMS 1	2
Özkaynaklar Değişim Tablosu	TMS 1	3
Nakit Akış Tablosu	TMS 7	4
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar		5-40
Dipnot 1	Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	TMS 1, TMS 8, TMS 10
Dipnot 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	TMS 1, TMS 29, TFRS 1, TFRS 10, TFRS 11, TFRS 12
Dipnot 3	İşletme Birleşmeleri	TFRS 3
Dipnot 4	Diğer İşletmelerdeki Paylar	TMS 28, TFRS 11, TFRS 12, TFRS 10
Dipnot 5	Faaliyet Bölümleri	TMS 14
Dipnot 6	Nakit ve Nakit Benzerleri	TMS 7
Dipnot 7	Türev Finansal Araçlar	TMS 32, TMS 39, TFRS 7, TFRS 9
Dipnot 8	Finansal Yatırımlar	TMS 32, TMS 39 TFRS 7, TFRS 7
Dipnot 9	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	TMS 28, TFRS 11
Dipnot 10	Finansal Borçlanmalar	TMS 32, TMS 39 TFRS 7, TFRS 7
Dipnot 11	Ticari Alacaklar ve Borçlar	TMS 32, TMS 39 TFRS 7, TFRS 9
Dipnot 12	Diğer Alacaklar ve Borçlar	TMS 32, TMS 39 TFRS 7, TFRS 7
Dipnot 13	Stoklar	TMS 2
Dipnot 14	Canlı Varlıklar	TMS 41
Dipnot 15	Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıklar	TMS 11
Dipnot 16	Operasyonel Kiralamada Kullanılan Varlıklar	TMS 17, TFRS YORUM 4
Dipnot 17	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	TMS 40, TMS 16, TMS 17, TMS 36
Dipnot 18	Maddi Duran Varlıklar	TMS 16, TMS 17, TMS 23, TMS 36, TFRS 6
Dipnot 19	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	TMS 38, TMS 36, TMS 17, TFRS 6
Dipnot 20	Şerefiye	TFRS 3, TMS 36
Dipnot 21	Devlet Teşvikleri ve Yardımları	TMS 20
Dipnot 22	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	TMS 37, TMS 2, TMS 10, TMS 11, TMS 12, TMS 18, TMS 28, TFRS 6, TFRS 12, TMS 1
Dipnot 23	Taahhütler	TMS 16, TMS 17, TMS 40
Dipnot 24	Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	TMS 1, TMS 18
Dipnot 25	Diğer Varlık ve Yükümlülükler, Karşılıklar	TMS 36, TMS 1
Dipnot 26	Borçlanma Maliyetleri	TMS 23
Dipnot 27	Çalışanlara Sağlanan Faydalar	TMS 19
Dipnot 28	Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	TMS 1, TMS 21, TMS 28, TMS 29, TMS 32, TMS 39, TFRS 7, TFRS 10, TFRS 11, TFRS 12
Dipnot 29	Satışlar ve Satışların Maliyeti	TMS 18
Dipnot 30	Faaliyet Giderleri	TMS 1, TMS 16, TMS 19, TMS 36, TMS 38
Dipnot 31	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	TMS 18, TMS 1
Dipnot 32	Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	TMS 16, TMS 38, TMS 40
Dipnot 33	Finansman Gelirleri ve Giderleri	TMS 21, TMS 23, TMS 32, TMS 39, TFRS 7, TFRS 9
Dipnot 34	Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler	TFRS 5
Dipnot 35	Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	TMS 12
Dipnot 36	İlişkili Taraf Açıklamaları	TMS 24
Dipnot 37	Kur Değişiminin Etkileri	TMS 21
Dipnot 38	Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama	TMS 29
Dipnot 39	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve	TMS 1, TFRS 7
Dipnot 40	Hisse Başına Kazanç	TMS 33
Dipnot 41	Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	TMS 10
Dipnot 42	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	TMS 1, TMS 8
Dipnot 43	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	TMS 7
Dipnot 44	Özkaynaklar Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar	TMS 1

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	31.12.2016	31.12.2015
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	(Şirket 21.09.2016 tarihinde kurulmuştur.)
VARLIKLAR		358.333,37	316.713,87
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	2.189,11	.
Ticari Alacaklar	11-37	302.788,60	.
- ilişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	11-37	302.788,60	.
- ilişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	.	.
Diğer Alacaklar	12-37	610,53	.
- ilişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	12-37	.	.
- ilişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	610,53	.
Diğer Dönen Varlıklar	25	11.125,63	.
Duran Varlıklar		41.619,50	.
Maddi Duran Varlıklar	18		.
Ertelenmiş Vergi Varlığı	36	313,27	.
KAYNAKLAR		358.333,37	42.131,01
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	25	6.766,18	.
Ticari Borçlar	11-37	15.855,77	.
- ilişkili Taraflara Ticari Borçlar	11-37	.	.
- ilişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	15.855,77	.
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	27	13.216,99	.
Diğer Borçlar	12-37	6.292,07	.
- ilişkili Taraflara Diğer Borçlar	12-37	.	.
- ilişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	6.292,07	.
Özkaynaklar		316.202,36	.
Ödenmiş Sermaye	28	390.000,00	.
Net Dönem Karı/Zararı	28	(73.797,64)	.

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	31.12.2016	31.12.2015
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	(Şirket 21.09.2016 tarihinde kurulmuştur.)
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti		-	-
Brüt Kar/Zarar		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(73.433,34)	-
Faaliyet Kar/Zarar		(73.433,34)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(677,57)	-
Esas Faaliyet Karı/Zararı		(74.110,91)	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı		(74.110,91)	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı		(74.110,91)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	36	313,27	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı		(73.797,64)	-
DÖNEM KARI/ZARARI		(73.797,64)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28-34	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlere İlişkin Vergiler	28-34	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28-34	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlere İlişkin Vergiler	28-34	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir Toplamı		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(73.797,64)	-
Ana Ortaklık Payları		(73.797,64)	-
Bağlı Ortaklık Payları		-	-

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır)

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	SERMAYE				KARIZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMIŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER			KARIZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILACAK BİRİKMIŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER			BİRİKMIŞ KARLAR			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Karşılıklı İştrak Sermaye Düzeltmesi (-)	Paylara İlişkin Primler	Yeniden Değerleme ve Öçüm Kazanç/Kayıpları	Aktüeryal Kazanç / Kayıp	Yabancı Para Çevrim Farkları	Finansal Riskten Korunma Fonu	Finansal Değer Artış Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Kar/Zararı			
01 Ocak 2015 İtibarıyla Bakıyeler (Şirket 21.09.2016 tarihinde kurulmuştur.)																
Sermaye Artırımı																
Net Dönem Zararı																
31 Aralık 2015 İtibarıyla Bakıyeler (Şirket 21.09.2016 tarihinde kurulmuştur.)																
01 Ocak 2016 İtibarıyla Bakıyeler																
Sermaye Artırımı	390.000,00													390.000,00		390.000,00
Net Dönem Zararı													(73.797,64)	(73.797,64)		(73.797,64)
31 Aralık 2016 İtibarıyla Bakıyeler	390.000,00												(73.797,64)	316.202,36		316.202,36

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	(Şirket 21.09.2016 tarihinde kurulmuştur.)
		2016	2015
A. İşletme Faaliyetlerinden elde edilen nakit Akışları			
Dönem Karı / Zararı	28	(73.797,64)	-
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17-18-19	1.566,34	-
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	36	(313,27)	-
Ticari alacaklardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	11-37	(302.788,60)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	12-37	(610,53)	-
Diğer dönen varlıklardaki artış / (azalış)	25	(11.125,63)	-
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	11-37	15.855,77	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	12-37	19.509,06	-
Toplam düzeltmeler		(277.906,86)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(351.704,50)	-
		(351.704,50)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	17-18-19	(42.872,57)	-
		(42.872,57)	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		390.000,00	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	10	6.766,18	-
		396.766,18	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış(Azalış)(A + B + C)		2.189,11	-
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış(Azalış)(A + B + C + D)		2.189,11	-
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		-	-
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A + B + C + D + E)		2.189,11	-

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin faaliyet konusu gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetlerinde bulunmaktır.

Şirket, 21.09.2016 tarihinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun anonim şirketlerin ani suretle kurulmaları hakkındaki hükümlere uygun şekilde kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirket Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü’ne 399619 sicil numarası ile tescil ettirilmiştir.

Dipnot 42’de ayrıntılı açıklandığı üzere, Şirket Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararıyla Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (BBDK) 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararıyla Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin iletişim bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	:	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres	:	Birlik Mahallesi 450. Cadde 493. Sokak Fercan Apt. No:1/7 Çankaya/ANKARA
Telefon	:	0 312 495 12 22
Faks	:	0 312 495 12 21
E-Posta	:	varlik@varliktd.com
Vergi Dairesi ve No’su	:	Seğmenler – 923 048 2350

Şirket’in şubesi bulunmamaktadır.

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı veya Unvanı	2016		
	Sermaye Tutarı	Sermaye Oranı (%)	Hisse Adedi
Ahmet Turan Atılım BALCI	351.000,00	90	117.000
Murat ÖZCAN	39.000,00	10	13.000
Toplam	390.000,00	100	130.000

Şirket’in imtiyazlı pay sahibi bulunmamaktadır.

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 2016 yılı ortalama personel sayısı 7’dir.

4

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir.

2.1- Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını hazırlamaktadır.

Finansal tablolar, şirketin önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Tebliğin 5.maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınarak şirketin durumuna uygun bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Bu düzeltme kayıtları ve sınıflandırmalar temel olarak; hisse senetlerinin gerçeğe uygun değere getirilmesi, kıdem teşvik ve kullanılmayan izin karşılıkları, dava karşılıklarının ayrılması, alacak ve borç reeskont hesaplama etkileri, ertelenmiş vergi hesaplamasının etkileri, maddi duran varlıkların kalan faydalı ömürlerindeki farklılıklar ve kıst amortisman esasına göre amortisman tabii tutulmalarının etkileri, kıdem tazminatının Türkiye Muhasebe Standardı 19'a göre hesaplanmasının etkilerinden oluşmaktadır.

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

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

Netleştirme - Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Ölçüm, Raporlama Para Birimi

Şirketin fonksiyonel ve raporlama para birimleri Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmiştir. 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolar SPK'nın 18 Mart 2005 Tarih ve B.02.1.SPK.017/152-7642 sayılı kararı uyarınca enflasyon düzeltmesi yapılmasını gerektiren şartlar gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır.

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Şirket yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri Türk Lirası'na çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kurundan değerlendirilmektedir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin Türk Lirası'na çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde kar/(zarar) tablosuna yansıtılmaktadır.

2.1.1- Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket finansal tabloları, yayımlanmak üzere 17.02.2017 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar finansal tabloların yayımlanmasının ardından değişiklik yapma yetkisine sahiptir.

2.1.2- Finansal Tablolar Seti

Hazırlanan finansal tablo seti aşağıdaki gibidir;

- Finansal Durum Tablosu
- Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
- Özkaynak Değişim Tablosu
- Nakit Akım Tablosu
- Açıklayıcı Notlar

2.2- Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans değişikliklerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Ancak Şirket 21.09.2016 tarihinde kurulmuş olduğundan önceki dönemle karşılaştırma yapma imkanı olmamıştır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamına giren sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören anonim ortaklıklar ile diğer sermaye piyasası kurumları için TMS/TFRS kapsamında hazırlayacakları finansal tablolara ilişkin 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren "finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlanmıştır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket'in finansal tabloları ile dipnotları SPK tarafından açıklanan formatlara uygun olarak, zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur ve kanuni kayıtlarda yer almayan, dipnotlarda açıklamalarına yer verilen birtakım düzeltmeleri içermektedir.

2.3- Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tablolar yeniden düzenlenmektedir.

2.4- Muhasebe Tahminlerindeki 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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5- Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar cari yılda Şirket tarafından uygulanmamış ve bu finansal tablolarda raporlanan tutarlara ve yapılan açıklamalara etkisi olmamıştır. Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları da ayrıca bu bölümün ilerleyen kısımlarında açıklanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

2.5.1- 1 Ocak 2016 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

h

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TMS 16 ve TMS 38 – Kabul Edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)

TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler" in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asmaları, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır.

Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca veya
- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler

TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışları veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden

47

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapılmıştır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)

TMS 1'de; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içeren değişiklikler yapılmıştır. Değişikliklerin Şirket'in konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.5.2- Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012'de, Nisan 2015'de ve Ocak 2017'de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini ileride değerlendirecektir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

"TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" Standardı 31/12/2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 9 Eylül 2016 Tarihli ve 29826 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

67

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu Standardın amacı, müşteriyle yapılan bir sözleşmeden doğan hasılatın ve nakit akışlarının niteliği, tutarı, zamanlaması ve belirsizliğine ilişkin faydalı bilgilerin finansal tablo kullanıcılarına raporlanmasında işletmenin uygulayacağı ilkeleri düzenlemektir.

İsteyen işletmelerin, bu Standardı 01/01/2018 tarihi öncesi hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolarında uygulamayı seçmesi mümkündür. Erken uygulanması halinde bu durum dipnotlarda açıklanmalıdır.

Bu Standart; TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri, TMS 18 Hasılat, TFRS Yorum 13 Müşteri Sadakat Programları, TFRS Yorum 15 Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları, TFRS Yorum 18 Müşterilerden Varlık Transferleri ve TMS Yorum 31 Hasılat-Reklâm Hizmetleri İçeren Takas (Barter) İşlemleri Standartlarının yerini almaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5.3. TMS/TFRS'lerde Yıllık İyileştirmeler

Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

KGK tarafından yayımlanan "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi" dokümanı ile, gerçekleşen değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili gerekçeler hariç, dört standarda beş değişiklik getirilmiştir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

-TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir.

-TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir.

-TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir.

-TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Kamu Gözetim, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu;

'2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ve "2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayımlanmıştır. Değişiklikler 1 Temmuz 2014'den itibaren başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Yıllık İyileştirmeler, 2010 - 2012 Dönemi

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri:

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, TFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 8 Faaliyet Bölümleri:

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

TMS 16.35 (a) ve TMS 38.80 (a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yöneticinin, işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler, 2011 - 2013 Dönemi

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün, yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında TFRS 3 ve TMS 40'ın karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.4- Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır / yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan proje UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik beklenen bir kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UMSK'nun 2009 ve 2010 yıllarında yayımladığı sürümleri ülkemizde sırasıyla 2010 ve 2011 yıllarında yayımlanarak mevzuatımıza kazandırılmıştır. Ayrıca UMSK'nun nihai hale getirdiği IFRS 9'un Temmuz 2014 sürümünün mevzuatımıza kazandırılması çalışmaları tamamlanmış olup, TFRS 9'un nihai sürümüne ilişkin tebliğ 19 Ocak 2017 Tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu Standart, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Erken uygulama halinde bu husus dipnotlarda açıklanır ve aynı zamanda bu Standarttaki hükümlerin tamamı uygulanır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilanço'ya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

UMSK Haziran 2016'da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,

67

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

2.6- Önemli Muhasebe Tahminleri ve Kararları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

2.6.1- Stokların Net Gerçekleşebilir Değeri

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış gerçekleşmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir.

2.6.2- Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Şirket'in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

2.6.3- Kıdem Tazminat Yükümlülüğü

Kıdem tazminat yükümlülüklerinin bugünkü değeri belli varsayımlar kullanılarak aktüeryal bazda belirlenir. Bu varsayımlar kıdem tazminat yükümlülüklerinin net giderinin belirlenmesinde kullanılır ve indirgenme oranını da içerir. Söz konusu varsayımlarda meydana gelen herhangi bir değişiklik kıdem tazminat yükümlülüğünün kayıtlı değerini etkiler. Tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar özkaynaklar altındaki kıdem tazminatlarından aktüeryal kayıp/kazançlar fonunda muhasebeleştirilir.

İskonto oranı kıdem tazminat yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için gerekli olan gelecekteki tahmini nakit çıkışlarının bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan orandır.

4

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.7.1- Hasılat

Gelirler, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Malların Satışı

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Şirket tarafından elde edilen diğer gelirler, aşağıdaki esaslar çerçevesinde yansıtılır:

Bölmelere Göre Raporlama

Faaliyet bölümleri, Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket'in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket'in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Şirket üst düzey yöneticileri Şirket'in tek bir alanda faaliyet göstermesini, stratejik kararlarını Şirket'in tüm faaliyetlerini kapsayacak şekilde almaktadırlar. Bu nedenle, UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri"ndeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmakta olup, finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

2.7.2- Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, ağırlıklı ortalama yöntemi ile belirlenir. Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından stok maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğunun kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.7.3- İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket'in ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
 - (ii) İşletme'nin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - (v) İşletme'nin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde (Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir),
 - (vi) İşletme'nin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

2.7.4- Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların düzeltilmiş değerleri baz alınarak faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Binalar	18 - 50
Makina, tesis ve cihazlar	5 - 25
Taşıt araç ve gereçleri	5
Döşeme ve demirbaşlar	5 - 10

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının finansal durum tablosu tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile net satış fiyatı tutarlarının karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde yatırım faaliyetlerinden gelir/gider hesaplarına yansıtılır.

2.7.5- Finansal Kiralama İşlemleri

Kiralama - Kiracı Durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, finansal durum tablosunda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

2.7.6- Satım Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlıklar

Şirket Yönetimi'ne göre finansal durum tablosu tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tamamlanmış bir satış olarak muhasebeleştirilmesi beklenen ve aktif bir satış planının tamamlanması için gerekli işlemleri başlatılmış elde tutma niyetinin olmadığı, satım amaçlı elde tutulan maddi duran varlıklar, kayıtlı değer veya makul değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Kayıtlı değer geri elde edilebilirliği, ilgili duran varlığın kullanımı ile değil satışı ile gerçekleşir. Cari varlıklar içerisinde yer alan satım amaçlı elde tutulan maddi duran varlıklar hesap kalemine sınıflandırılan maddi duran varlıklar için amortisman ayrılması sınıflandırmanın yapıldığı tarihten itibaren durdurulur.

2.7.7- Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonra 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi ile itfaya tabi tutulur. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri, geri kazanılabilir değerlerine indirilir.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7.8- Araştırma Giderleri ve Geliştirme Maliyetleri

Araştırma giderleri gerçekleştiğinde gider kaydedilmektedir. Yeni ürünlerin geliştirilmesi veya geliştirilen ürünlerin testi ve dizaynı ile ilgili proje maliyetleri, projenin ticari ve teknolojik bakımdan başarılı bir şekilde uygulanabilir olması ve maliyetlerin güvenilir olarak tespit edilebilmesi halinde maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Diğer geliştirme giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme giderleri sonraki dönemde aktifleştirilemez.

2.7.9- Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır.

Etkin Faiz Yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Krediler

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyetleri, özellikli varlıkların iktisabı veya inşası ile ilişkilendirildikleri takdirde, özellikli varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Özellikli varlıklar amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlıkları ifade eder. Diğer kredi maliyetleri olduğu dönemde gelir tablosuna kaydedilir.

Borçlanma Maliyetleri

Amaçlanan kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özellikli varlıkların edinimi, inşası ve üretimi ile ilgili olan genel ve özellikli borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olmasına kadar geçen süre boyunca bu varlıkların maliyetlerine eklenir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlık veya finansal varlık şirketleri, her finansal durum tablosu tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri nakit para, vadesiz mevduat ve hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

4

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Parasal Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen dövize dayalı olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Nakit ve bankalardan alacakların makul değerlerinin kısa vadeli olmaları dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Ticari alacakların kredili satışlardan doğan vade farklarının düzeltilmesinden dolayı kayıtlı değerlerinin makul değerlerini gösterdiği tahmin edilmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve öz kaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve öz kaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme öz kaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve öz kaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Parasal Borçlar

Banka kredileri ile diğer parasal borçların makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Döviz cinsinden olan krediler dönem sonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul değerleri kayıtlı değerlerine yaklaşır. Ticari borçlar, makul değerleri üzerinden gösterilir.

2.7.10- Kur Değişiminin Etkileri

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

Finansal tabloların hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir.

Finansal durum tablosunda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Şirket'in yabancı faaliyetlerindeki varlık ve yükümlülükler, finansal tablolarda finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL cinsinden ifade edilir. Gelir ve gider kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği tarihteki kurların kullanılması gereken dönem içerisindeki döviz kurlarında önemli bir dalgalanma olmadığı takdirde (önemli dalgalanma olması halinde, işlem tarihindeki kurlar kullanılır), dönem içerisindeki ortalama kurlar kullanılarak çevrilir. Oluşan kur farkı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynağın ayrı bir bileşeninde biriktirilir.

Şirket'in yabancı para cinsinden yapılan işlemleri, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarara yansıtılmaktadır. Gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

2.7.11- Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle hesaplanır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışa akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda karşılıklar oluşturulur.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşviği, işletmenin teşviğin elde edilmesi için gerekli koşulları yerine getireceğine ve teşviğin elde edileceğine dair makul bir güvence olmadan finansal tablolara yansıtılmaz.

Devlet teşvikleri ile birlikte yatırım, araştırma ve geliştirme teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kâr veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmamış gelir olarak finansal durum tablosu ile ilişkilendirilmeli ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılmalıdır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

Devletten piyasa faiz oranından düşük bir oranla alınan kredinin faydası, devlet teşviği olarak kabul edilir. Düşük faiz oranının yarattığı fayda, kredinin başlangıçtaki defter değeri ile elde edilen kazanımlar arasındaki fark olarak ölçülür.

İlgili devlet yardımları, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve yardımın işletme tarafından elde edileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara yansıtılır. Devlet yardımlarının daha önceden aktifleşen geliştirme maliyetleriyle ilişkili olan kısmı maddi olmayan varlığın elde etme maliyetinden düşürülürken diğer devlet teşvik ve yardımları oluştukları dönemde gelir olarak kaydedilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve maliyet yöntemine göre maliyet eksi birikmiş amortisman (arazi hariç) değerleri ile gösterilir. İnşası, Şirket tarafından yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti, inşaat veya ıslah çalışmalarının tamamlandığı tarihteki maliyeti üzerinden belirtilir. Söz konusu tarihte varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul haline gelir ve bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap kalemine transfer edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan binalar için tahmin edilen faydalı ömür 18- 40 yıldır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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.

Finansal tablolarda 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 özkaynaklar altında bulunan kıdem tazminatından kayıp kazançlar fonuna yansıtılmıştır.

“Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar” olarak tanımlanan kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazandıkları dönemde tahakkuk edilir ve etkisi önemli ise iskonto edilerek muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

4

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**Cari Vergi**

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

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 finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış 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 finansal durum tablosu 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 finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu 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.

Dönemin Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Döneme ait cari vergi ile ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü dağıtım kararı alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek ödenecek temettü yükümlülüğü olarak sınıflandırılır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmektedir.

Nakit Akım Raporlaması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve Şirket'in bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek hususlar finansal tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar ise önemlilik derecesine göre notlarda açıklanmaktadır.

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 hesap dönemleri içerisinde "TFRS 3 İşletme Birleşmeleri" kapsamında değerlendirilen bir işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

DİPNOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Diğer İşletmelerdeki Payları bulunmamaktadır.

DİPNOT 5 – FAALİYET BÖLÜMLERİ

Şirket'in farklı coğrafi ve operasyonel birimleri bulunmadığından, Şirket bölümlere göre raporlama yapmamakta, tek bir bölümde finansal tablolarını takip etmektedir.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2016	31.12.2015
Kasa Hesabı	2.000,37	-
Bankalar Hesabı	188,74	-
Toplam	2.189,11	-

DİPNOT 7 – TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Türev Finansal Araçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 8 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak Yöntemi; iştirakteki yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilerek, sonrasında bu tutarın yatırım yapılan iştirakin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltildiği ve böylece yatırımcı işletmenin kar veya zararının yatırım yapılan işletmenin kar veya zararından kendisine düşen payı kapsadığı muhasebeleştirme yöntemidir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımları bulunmamaktadır.

DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlanmaları bulunmamaktadır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 11 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıda açıklanmıştır.

Ticari Alacaklar / Kısa Vadeli	31.12.2016	31.12.2015
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	302.788,60	-
Alacak Senetleri	302.788,60	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	-
Toplam	302.788,60	-

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıda açıklanmıştır.

Ticari Borçlar / Kısa Vadeli	31.12.2016	31.12.2015
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	15.855,77	-
Satıcılar	15.855,77	-
Toplam	15.855,77	-

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 12 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Alacaklar / Kısa Vadeli	31.12.2016	31.12.2015
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	610,53	-
Verilen Depozito ve Teminatlar	610,53	-
Toplam	610,53	-

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

h

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 12 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Borçlar / Kısa Vadeli	31.12.2016	31.12.2015
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6.292,07	-
Diğer Borçlar	2.500,00	-
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	3.792,07	-
Toplam	6.292,07	-

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 13 – STOKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle stokları bulunmamaktadır.

DİPNOT 14 – CANLI VARLIKLAR

Tarım sektöründe yer alan işletmelerin finansal tablo kullanıcılarına tam, doğru ve güvenilir bilgi sunabilmeleri dolayısıyla faaliyetlerinin gerçekçi bir şekilde raporlanması gerekliliği için bu faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi ve ölçümünde TMS 41 Tarımsal Faaliyetler Standardı kullanılır ve canlı varlıklar ile hasat zamanındaki tarımsal ürünlere uygulanır.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

DİPNOT 15 – DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

DİPNOT 16 – OPERASYONEL KİRALAMADA KULLANILAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Operasyonel Kiralamada Kullanılan Varlıkları bulunmamaktadır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 18 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklarında ve birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2016 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2016 Maliyetleri
Demirbaşlar					42.872,57
Toplam					42.872,57
Hesap Adı	01.01.2016 Amortismanları	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2016 Amortismanları
Birikmiş Amortismanlar					(1.566,34)
Net Kayıtlı Değeri					41.306,23

DİPNOT 19 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

DİPNOT 20 – ŞEREFiYE

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şerefiyesi bulunmamaktadır.

DİPNOT 21 – DEVLET TEŞVİKLERİ VE YARDIMLARI

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Devlet Teşviği ve Yardımı bulunmamaktadır.

6

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 22 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar ve İcra Takipleri

Bulunmamaktadır.

Karşılıklar

Bulunmamaktadır.

Teminat / Rehin / İpotekler

Bulunmamaktadır.

Teminat Mektubu

Bulunmamaktadır.

Aktifler Üzerindeki Sigorta Tutarı

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla taahhütleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 24 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Peşin Ödenmiş Giderleri ve Ertelenmiş Gelirleri bulunmamaktadır.

4

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 25 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Varlık ve Yükümlülükler	31.12.2016	31.12.2015
Diğer Dönen Varlıklar	11.125,63	-
Devreden KDV	10.325,63	-
İş Avansları	800,00	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	6.766,18	-
Diğer Mali Borçlar	6.766,18	-
Toplam	17.891,81	-

DİPNOT 26 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Borçlanma Maliyetleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 27- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalarına ilişkin borçları aşağıda açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2016	31.12.2016
Personele Borçlar	9.140,05	-
Ödenecek SGK	4.076,94	-
Toplam	13.213,99	-

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalarına ilişkin karşılıklar aşağıda açıklanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır:

Personele ödenecek tazminat her hizmet yılı için 1 aylık maaş kadardır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 4.297,21 TL (31 Aralık 2015: 3.828,37 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı Şirket çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin sermayesi her biri 3,00 TL olan 130.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda açıklanmıştır.

Ortağın Adı-Soyadı veya Unvanı	2016		
	Sermaye Tutarı	Sermaye Oranı (%)	Hisse Adedi
Ahmet Turan Atılım BALCI	351.000,00	90	117.000
Murat ÖZCAN	39.000,00	10	13.000
Toplam	390.000,00	100	130.000

2016 yılında temettü ödenmemiştir.

TTK’na göre yasal yedekler I. ve II.tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. TTK’ya göre 1. Tertip yasal yedekler, Şirket’in ödenmiş sermayesinin % 20’sine ulaşınca kadar kanuni net karın % 5 i olarak ayrılır. II. Tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin % 5 ini aşan temettü dağıtımlarının toplamı üzerinden % 10 olarak ayrılır. Yasal yedek akçeler ödenmiş sermayenin % 50 sini aşmadığı sürece dağıtılamaz ancak olağanüstü yedeklerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla özkaynakları aşağıda açıklanmıştır.

Özkaynaklar	31.12.2016	31.12.2015
Ödenmiş Sermaye	390.000,00	-
Sermaye	390.000,00	-
Net Dönem Karı / Zararı	(73.797,64)	-
Toplam	316.202,36	-

DİPNOT 29 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla satışları bulunmamaktadır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 30 – FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Faaliyet Giderleri	31.12.2016	31.12.2015
Genel Yönetim Giderleri	73.433,34	-
Muhasebe ve Müşavirlik Giderleri	816,33	-
Oda Aidat Giderleri	360,00	-
Yemek, Mutfak ve Temizlik Giderleri	12.469,35	-
Noter Giderleri	930,91	-
Ücretler	37.728,51	-
Kira Giderleri	12.500,00	-
Banka Havale Masrafları	72,00	-
Vergi ve Harçlar	104,30	-
Tamir Bakım Giderleri	3.508,50	-
Kırtasiye Giderleri	53,44	-
Akaryakıt Giderleri	127,12	-
Kargo Giderleri	20,23	-
Su, Elektrik, Isınma Giderleri	793,87	-
Haberleşme Giderleri	136,74	-
Beyanname Damga Vergileri	110,00	-
Amortisman Giderleri	1.566,34	-
Diğer Çeşitli Giderler	2.135,70	-
Toplam	73.433,34	-

DİPNOT 31 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Esas Faaliyetlerinden Diğer Gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2016	31.12.2015
Diğer Olağan Gider Zararlar	677,57	-
Toplam	677,57	-

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 32 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri ve Giderleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 33 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Finansman Gelirleri ve Giderleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 34 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıkları ve Durdurulan Faaliyetleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 35 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan ancak vergi matrahından indirilemeyen giderler eklendikten ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2016 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir. (2015: % 20)

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2015 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 20'dir. (2015: % 20)

Mali zararlar, gelecek yıllarda vergilendirilecek kardan düşülmek üzere maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır.

Buna göre Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 35 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Türk vergi mevzuatı, ana şirket, bağlı ortaklık ve iştiraklerin konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmaktadır.

Vergi Oranı

2016 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir. (2015: % 20)

Büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel esaslı uygulama kapsamında gerçekleştirilen yatırımlardan elde edilen kazançlar için indirimli kurumlar vergisi teşviki verilmektedir. Yatırım teşvik belgesine kayıtlı yatırımlar için belgede kayıtlı katkı oranında hesaplanan katkı tutarına ulaşıncaya kadar her yıl kurumlar vergisi eksik ödenmek suretiyle bu teşvikten yararlanılmaktadır.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarının kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden gelir vergisi stopajı yapılması gereklidir. Gelir vergisi stopaj oranı % 15 olarak uygulanmaktadır. (2015: % 15) Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar için yürürlükteki vergi oranı üzerinden hesaplanmış olan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2016	31.12.2015
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	313,27	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	-	
Ertelenmiş Vergi Varlığı Net	313,27	

GEÇİCİ FARK TÜRÜ	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar
	31.12.2016	31.12.2015
TFRS Cari Düzeltmeleri	313,27	-
Eksik Ayrılan Amortisman	313,27	-
ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI	313,27	-

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 36 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla ilgili borç ve alacak tutarları aşağıda açıklanmıştır.

Unvan / Ad Soyad	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Ticari Borçlar		Diğer Borçlar	
	Dönen Varlıklar	Duran Varlıklar	Dönen Varlıklar	Duran Varlıklar	Kısa Vadeli Yükümlülükler	Uzun Vadeli Yükümlülükler	Kısa Vadeli Yükümlülükler	Uzun Vadeli Yükümlülükler
Alacak Senetleri	302.788,60	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	302.788,60	-	-	-	-	-	-	-

DİPNOT 37 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Dönem içerisinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden değerlendirilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin değerlemelerinden doğan kur kazancı veya / zararı, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır.

DİPNOT 38 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, tüm temel finansal tablolarında uygulanması gereken TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"; 01 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Türkiye'de faaliyette olan mükellefler için Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre enflasyon işlemleri yapılmadığından, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanmış TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı uygulanmamaktadır.

DİPNOT 39 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Riski Yönetimi

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

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 39 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Şirket'in sermaye yapısı borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sektördeki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam özkaynaklara 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.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla maruz kalabileceği risklerin değerlendirilmesinde esas alınacak finansal araçlar oranı aşağıda açıklanmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi	31.12.2016	31.12.2015
Toplam Yükümlülük	42.131,01	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler	42.131,01	-
Uzun Vadeli Yükümlülük	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.189,11	-
Net Yükümlülük	39.941,90	-
Toplam Özkaynaklar	316.202,36	-
Toplam Sermaye (Net Yükümlülük + Toplam Özkaynaklar)	356.144,26	-
Net Yükümlülük / Toplam Sermayeye Oranı	0,1122	-

Şirket'in, aktiflerini fonlamada özkaynaklara oranla ne kadar yabancı kaynak kullandığını gösteren borçlanma katsayısının düşük olması tercih edilmektedir. Şirketlerin özkaynakları ile yabancı kaynakları arasında uygun bir dengenin kurulması oldukça önemlidir. Genel olarak oranın 1'i aşmaması gerektiği benimsenmiştir. Özsermaye bulmakta zorluk çekilen ülkelerde bu oranın 1,5 ile 2 arası olması kabul edilebilir.

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riski bulunmamaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Şirket, çeşitli finansal risklerden korunmak amacı ile türev ürün kullanmamaktadır.

Şirket'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 39 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi riski yönetimi

Kredi riski, karşılıklı ilişki içerisinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe risklerini de taşımaktadır.

Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, ilişkili taraflardan alacaklar dışında çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıda müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

Likidite risk yönetimi

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir.

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.

Piyasa riski yönetimi

Piyasa riski kurlarda meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur riski yönetimi

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 40 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla hisse başına isabet eden kar ya da zarar aşağıda hesaplanmıştır.

	31.12.2016	31.12.2015
Net Dönem Kar / Zararı	(73.797,64)	-
Her Biri 3,00 TL Olan Nominal Değerli Hisse Sayısı	130.000	-
Hisse Başına Kazanç / Zarar	(0,5677)	-

DİPNOT 41 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 21.09.2016 tarihinde kurulmuş olup, 29.12.2016 tarih ve 2016/36 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde yer aldığı üzere Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebi olumlu karşılanmış, 03.01.2017 tarihli 89 sayılı kararla yetkilendirilmiştir.

Ayrıca Şirket, Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BBDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla alınmıştır.

DİPNOT 42 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususları bulunmamaktadır.

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 31 ARALIK 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 43 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit Akış Tablosunda dönemlere ilişkin nakit akımları;

- işletme
- yatırım ve
- finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılmıştır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 44 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla düzenlenen Özkaynaklar Değişim Tablosu, Şirket'in özkaynaklarındaki değişimleri göstermektedir.

