

**VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 Ocak - 31 Aralık 2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetçi Raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Sınırlı Olumlu Görüş

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket'in 2020 yılı faaliyet dönemi içerisinde Taçlı Yapım Tekstil Limited Şirketi ile gerçekleştirdiği ve pazarlama, satış ve dağıtım giderleri içerisinde "Reklam Gideri" olarak giderleştirdiği işlemlere ilişkin yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiştir. Dolayısıyla, ilgili işlemlerden kaynaklı gider, peşin ödenmiş giderler ve ticari borçlar hesaplarında oluşan bakiyelere ilişkin görüş bildirememekteyiz.

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

3) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Denetim Kuruluşu tarafından, 16 Kasım 2020 tarihli Bağımsız Denetçi Raporunda Sınırlı Olumlu Görüş verilmiştir.

4) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konuları	Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar
Hasılatın Denetimi	
Şirket'in ana faaliyet konusu; her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile gemi, makine teçhizat ve donanımların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi, değerlendirme hizmetlerinin yapılması ve ekspertiz raporu ile raporlanmasıdır. Hasılat, şirketin faaliyette bulunduğu sektöründe doğal olarak en önemli finansal tablo kalemi olmasının yanı sıra, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının yönetim tarafından değerlendirilmesi ve performans ölçümü açısından en önemli kriterdir. Hasılatın çok fazla sayıda gerçekleşmesinden tamlığı ve doğruluğu konusunda güvence sağlanmasının göreceli olarak zorluğu ve hasılatın finansal tablolar açısından önemli seviyede olması nedenleriyle hasılat denetimimiz açısından kilit önemde bir konudur. Hasılat ile ilgili açıklamalar Dipnot 16'da sunulmuştur.	Denetimimiz sırasında, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Uyguladığımız denetim prosedürleri, hasılatın muhasebeleştirilmesi sürecine ilişkin analitik prosedürler ve detay testlerin kombinasyonundan oluşmaktadır. -Şirket hasılat süreci, satış prosedürleri incelenerek ve gözlemlenerek değerlendirilmiştir. -Yapılan satışları test etmek için cari mutabakatlar gönderilmiştir. Bu sayede Şirket'in satışlarının önemli bir kısmı test edilmiştir. -Ürün ve kategori bazlı satışlar ve brüt kar marjları geçmiş dönemlerle karşılaştırılmış ve tutarlılıkları değerlendirilmiştir.

5) Yönetim ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devam)

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve - varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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



7) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- a. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- b. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Durak Çelik' tir

Ankara, 20 Aralık 2021

NOTE OFFICE ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM
DANIŞMANLIK VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK AŞ
MEMBER OF EUROPEFIDES



Durak ÇELİK, YMM
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI.....	10
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
5. FİNANSAL BORÇLAR.....	20
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	21
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	21
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	22
9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	22
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	22
11. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24
12. ÖZKAYNAKLAR	25
13. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	25
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	27
15. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29
16. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	30
17. FAALİYET GİDERLERİ	31
18. DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ	31
19. FİNANSMAN GELİR VE GİDERLER.....	32
20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	32
21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	34
22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
31 Aralık 2020 Tarihli Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	31.12.2020	31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	155.424	107.693
Ticari Alacaklar	6	1.851.051	483.959
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>1.851.051</i>	<i>483.959</i>
Diğer Alacaklar	7	580.215	389
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>568.891</i>	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>11.324</i>	<i>389</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	8	243.945	308.748
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>243.945</i>	<i>308.748</i>
Diğer Dönen Varlıklar	11	70.774	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		<i>70.774</i>	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.901.409	900.789
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	7	389	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>389</i>	-
Maddi Duran Varlıklar	10	514.833	195.394
<i>Binalar</i>		<i>169.399</i>	-
<i>Taşıtlar</i>		<i>103.134</i>	<i>45.441</i>
<i>Mobilya ve Demirbaşlar</i>		<i>214.351</i>	<i>112.453</i>
<i>Özel Maliyetler</i>		<i>27.949</i>	<i>37.500</i>
Ertelenmiş Vergi Varlığı	13	32.324	9.985
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		547.546	205.379
TOPLAM VARLIKLAR		3.448.955	1.106.168

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
31 Aralık 2020 Tarihli Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	31.041	30.570
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>31.041</i>	<i>30.570</i>
<i>Banka Kredileri</i>		<i>31.041</i>	<i>30.570</i>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.111	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		<i>1.111</i>	-
<i>Banka Kredileri</i>		<i>1.111</i>	-
Ticari Borçlar	6	697.770	424.053
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>697.770</i>	<i>424.053</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	106.204	85.081
Diğer Borçlar	7	-	6.754
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>-</i>	<i>6.754</i>
Ertelenmiş Gelirler	8	37.202	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>37.202</i>	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	13	-	48.289
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	511.439	155.054
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Yükümlülükler</i>		<i>511.439</i>	<i>155.054</i>
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.384.767	749.801
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	-	7.462
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>-</i>	<i>7.462</i>
<i>Banka Kredileri</i>		<i>-</i>	<i>7.462</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	71.974	30.339
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		<i>71.974</i>	<i>30.339</i>
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		71.974	37.801
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	390.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	12	7.768	5.610
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		<i>7.768</i>	<i>5.610</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		<i>7.768</i>	<i>5.610</i>
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-	77.044	87.925
Net Dönem Karı/Zararı		1.061.490	10.881
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.992.214	318.566
TOPLAM KAYNAKLAR		3.448.955	1.106.168

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 Dönemi Bağımsız Denetimden Geçmiş Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Hasılat	16	6.598.326	2.430.780
Satışların Maliyeti (-)	16	- 4.702.246	- 1.440.042
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.896.080	990.738
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	- 360.817	- 386.583
Pazarlama Giderleri (-)	17	- 438.945	- 519.829
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	154.908	50.705
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	- 6.578	- 74.979
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.244.648	60.052
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.244.648	60.052
Finansman Giderleri	19	- 10.744	- 6.447
Finansman Gelirleri	19	84.146	142
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.318.050	53.747
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		- 256.560	- 42.866
Dönem Vergi Gideri/Geliri	13	- 279.508	- 48.289
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	13	22.948	5.423
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.061.490	10.881
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	Dipnot	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	12	7.768	5.610
Tanınılanmiş Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		9.939	7.192
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		- 2.191	- 1.582
Tanınılanmiş Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		- 2.191	- 1.582
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.768	5.610
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.069.258	16.491

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



Varlık Tasınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 Dönemi Bağımsız Denetimden Geçmiş Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kur veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler								
	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Maddi Duran Varlık Değer Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1.01.2019		390.000	2.092	-	-	469.533	381.608	304.167
Önceki Dönem Kar/Zararının Transferi		-	-	-	-	381.608	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider	12	-	3.518	-	-	-	-	3.518
Sermaye Artışı		-	-	-	-	-	-	-
Dönem Net Karı / Zararı		-	-	-	-	-	10.881	10.881
31.12.2019		390.000	5.610	-	-	87.925	10.881	318.566
1.01.2020		390.000	5.610	-	-	87.925	10.881	318.566
Önceki Dönem Kar/Zararının Transferi		-	-	-	-	10.881	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider	12	-	2.158	-	-	-	-	2.158
Sermaye Artışı*		610.000	-	-	-	-	-	610.000
Dönem Net Karı / Zararı		-	-	-	-	-	1.061.490	1.061.490
31.12.2020		1.000.000	7.768	-	-	77.044	1.061.490	1.992.214

*02/12/2020 tarih ve 2020/11 sayılı Genel Kurul Kararı ile Şirket'in sermayesi 610.000 TL tutarında artırılmıştır. Artırılan sermaye tutarının tamamı ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve kararın tescilinden önce ödenmiştir. Söz konusu karar 09/12/2020 tarih ve 10220 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

İlişkideki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 Dönemi Bağımsız Denetimden Geçmiş Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

TFRS - Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI	-	-
Dönem Karı/Zararı	186.354	176.370
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	1.061.490	10.881
Amortisman ve İfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	67.008	120.804
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	43.666	41.831
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	46.290	28.712
Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler	22.948	42.866
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	-	7.373
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	1.622.948	44.685
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	1.368.980	374.776
Peyin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	72.122	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	580.215	160.599
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	-	94.072
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	273.717	174.816
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21.123	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6.754	10.026
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	37.202	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	71.163	-
Vergi Ödemeleri/İadeleri	308.096	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	400.605	135.639
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	634.690	5.930
Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	24.690	5.930
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	610.000	-
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	47.731	46.661
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	107.693	61.032
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	155.424	107.693

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 2016 yılında Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in merkez adresi Eğitim Mahallesi Nahitbey Sokak No: 1/1 Kadıköy/İSTANBUL'dur. Ayrıca Şirket'in 2021 yılında faaliyete geçmiş olan Ankara ve Gaziantep Şubeleri bulunmaktadır. (Bkz. Dipnot.22)

Şirket'in ana faaliyet konusu; her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile gemi, makine teçhizat ve donanımların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi, değerlendirme hizmetlerinin yapılması ve ekspertiz raporu ile raporlanmasıdır.

02/12/2020 tarih ve 2020/11 sayılı Genel Kurul Kararı ile Şirket'in sermayesi 610.000 TL tutarında artırılmıştır. Artırılan sermaye tutarının tamamı ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve kararın tescilinden önce ödenmiştir. Söz konusu karar 09/12/2020 tarih ve 10220 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla, şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2020	
	Oran	Tutar
AHMET TURAN ATILIM BALCI	10,00%	100.000
MUSTAFA VOLKAN CANTEKİNLER	90,00%	900.000
Toplam	100%	1.000.000

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Finansal tablolar ve notlar KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve yasal finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.2. Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, aşağıda belirtilen finansal durum tablosundaki kalemler tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

2.3. Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Bu finansal tablolar, şirketin geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur. TL olarak sunulan bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe tam TL olarak gösterilmiştir.



2.4. İşletmenin Sürekliliği

Şirketin finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.5. Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Yayımlanmış Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

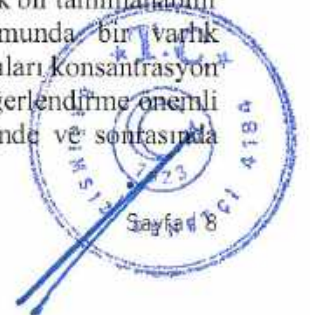
Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

KGK tarafından 7 Haziran 2019'da "önemli tanımı" değişikliği yayımlanmıştır (TMS 1 ve TMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, "önemli" tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşiğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının TFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. Yenilenen önemli tanımına "bilgilerin gizlenmesi" ifadesi eklenmiş ve bu ifadenin bilgilerin verilmemesi ve yanlış verilmesi ile benzer sonuçlara sebep olabileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu değişiklikle birlikte önemli tanımında kullanılan terminoloji, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'de (2018 Sürümü) kullanılan terminoloji ile uyumlu hale getirilmiştir. TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla "işletme" tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. TFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında



başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından Eylül 2019'da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7'yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişikliklerin yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

2.6. Muhasebe Tahmin ve Varsayımlarının Kullanımı

Yönetim finansal tabloları hazırlarken Şirket'in muhasebe politikalarını uygulanmasını ve raporlanan varlıkların, yükümlülüklerin, gelir ve giderlerin miktarlarını etkileyen muhakeme, tahmin ve varsayımlarda bulunmuştur. Gerçek miktarlar tahmini miktarlardan değişiklik gösterebilir.

Tahminler ve ilgili varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Tahminlere yapılan değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü

Şirketin çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir.

Şirket gerçeğe uygun değerlerin ölçümüne dair bir kontrol çerçevesine sahiptir. Şirket yönetimi, düzenli olarak gözlemlenemeyen verileri ve değerlendirme düzeltmelerini gözden geçirmektedir. Şayet üçüncü taraf bilgileri, örneğin aracı kote edilmiş fiyatları veya fiyatlandırma servisleri, gerçeğe uygun değeri ölçmek için kullanıldıysa değerlendirme takımı üçüncü taraflardan elde edilen bilgiyi değerlendirme sonuçlarının TFRS'nin gerekliliklerine, gerçeğe uygun değerlemelerin gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinde hangi seviyede sınıflandırılması gerektiği de dahil olmak üzere, uyumu sonucunu desteklemek için gözden geçirir.

Bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçerken şirket olabildiğince pazarda gözlemlenebilir bilgileri kullanır. Gerçeğe uygun değerlemeler aşağıda belirtilen değerlendirme tekniklerinde kullanılan bilgilere dayanarak belirlenen gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisindeki değişik seviyelere sınıflanmaktadır.

- Seviye 1: Özdeş varlıklar veya borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatla;
- Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar veya borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) veya dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler; ve
- Seviye 3: Varlık veya borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Şayet bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçmek için kullanılan bilgiler gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin farklı bir seviyesine sınıflandırılabilirse bu gerçeğe uygun değerlendirme



bütün ölçüm için önemli olan en küçük bilginin dahil olduğu gerçeğe uygun değerleme hiyerarşisinin aynı seviyesine sınıflandırılır. Şirket gerçeğe uygun değerleme hiyerarşisindeki seviyeler arasındaki transferleri değişikliğin meydana geldiği raporlama döneminin sonunda muhasebeleştirilmektedir.

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI

Aşağıdaki belirtilen muhasebe politikaları ilişikteki finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde, tüm şirket tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

Yabancı Para

3.1.1. Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, şirketin geçerli para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen yabancı para, parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin yabancı para cinsinden tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yeniden çevrimle oluşan yabancı para kur farkları genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilir.

Rapor tarihi itibarıyla yabancı paralar ve ilgili tarihteki kurları aşağıdaki gibidir:

Fakat 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı paralı işlemi veya bakiyesi bulunmadığından döviz kurları kullanılmamıştır.

	31.12.2020	31.12.2019
USD		
Alış	7,4194	5,9400
Satış	7,4327	5,9507
EURO		
Alış	9,1164	6,6621
Satış	9,1329	6,6741
GBP		
Alış	10,1142	7,8013
Satış	10,1669	7,8420

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından 31 Aralık 2020 saat 15:30'da açıklanan gösterge niteliğindeki döviz kurları (TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı'na göre 31 Aralık 2020 tarihli spot kurlar esas alınmıştır)



3.1.2. Hasılat

3.1.3. Hasılatın Muhasebeleştirilmesi İçin Genel Model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

- (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
- (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurulur.

Önemli finansman bileşeni

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez. Şirketin dönem içinde yerine getirdiği yükümlülükler ile alınan avansların ve ödeme planının geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağını değerlendirmektedir.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlamaları, maddeleri, cezalar, iskontolara veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.



Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kâr marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirketin yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirketin o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Şirket, hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, hizmetin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek amacıyla tahmini teslim tarihi ile hizmetin tamamlanan kısmını oranlar ve hasılatı muhasebeleştirir.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman şirket, hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” standardı uyarınca bir karşılık ayrılmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı bir hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Navlun hizmetleri

Navlun hizmetleri, hava, deniz ve kara taşımacılığını içerir. Navlun hizmetlerinden elde edilen hasılat zamana yayılı olarak muhasebeleştirilir ve hizmetin tamamlanma aşaması dikkate alınır. Tamamlanma aşaması, navlun bedelinin hizmetin tahmin edilen toplam taşıma süresi ile gerçekleşen hizmet süresinin oranlanması ile ölçülür.

3.2. Finansman Gelirleri ve Finansman Giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden ve finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini ve finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerini içerir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.



Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

3.3. Finansal Araçlar

3.3.1. Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacakları ve borçlanma araçlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

3.3.2. Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedikçe sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedikçe sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının şirket yönetimine nasıl raporlandığı;



- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği);
- Önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur.

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir. Bu değerlendirmeyi yaparken, şirket aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelteren şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkânı sağlayan özellikleri; ve
- Şirketin belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar.

Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.

Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları

Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelire muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden



sınıflandırılır.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

Finansal yükümlülükler – Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

3.3.3. Finansal Tablo Dışı Bırakma

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da şirket bir finansal yükümlülüğü finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

3.3.4. Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.



3.4. Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse senetleri ihracı ile doğrudan ilişkilendirilebilen ek maliyetler, varsa vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirilir.

3.5. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

3.5.1. Türev Olmayan Finansal Varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, şirket beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler şirketin geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Şirket, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 180 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Şirket, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Şirket tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 180 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'lar raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'larının ölçüleceği azami süre, şirketin kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'ların ölçümü

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit akışlarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'lar finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını



değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Şirketin aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Bireysel müşteriler için, şirketin benzer varlıkların geri kazanılmasına ilişkin tarihsel deneyimine dayanarak uyguladığı, finansal bir varlığın vadesinin 180 gün geçmiş olması durumunda, ilgili finansal varlığın brüt defter değeri üzerinden kayıttan düşme politikası vardır. Kurumsal müşteriler içinse, şirket, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Şirket kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklemez.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, şirketin vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

3.5.2. Finansal Olmayan Varlıklar

Her raporlama döneminde, şirket herhangi bir değer düşüklüğü belirtisi olup olmadığını belirlemek için finansal olmayan varlıklarının defter değerlerini gözden geçirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, varlıklar, sürekli kullanımdan, diğer varlıkların veya NYB'ların nakit girişlerinden bağımsız olarak, nakit girişi oluşturan en küçük varlık grubuna göre gruplanır. Bir işletme birleşmesinden doğan şerefiye, birleşme sinerjisinden faydalanması beklenen NYB'lere veya NYB gruplarına tahsis edilir.

Bir varlığın veya NYB'lerin geri kazanılabilir tutarı, kullanımdaki değerinden yüksek olanı ve GUDi daha düşük maliyetlerle satılmasıdır. Kullanım değeri, paranın zaman değeri ve varlığa veya NYB'ye özgü risklerin mevcut piyasa değerlendirmelerini yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilen tahmini gelecekteki nakit akışlarına dayanmaktadır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB'ye dağıtılmış olan herhangi bir şerefiyenin defter değerini azaltacak ve daha sonra NYB'deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.



3.6. Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında karşılık ayrılır. Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. Iskonto tutarı finansal gider olarak muhasebeleştirilir.

3.6.1. Yeniden Yapılandırma

Şirket, detaylı ve resmi bir yeniden yapılandırma planını onayladığında ve bu planı başlattığında veya kamuya bildirdiğinde, yeniden yapılandırma ile ilgili karşılığı ayırır. Gelecekteki faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

3.6.2. Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler

Eğer şirket bir sözleşmeden beklediği faydalar sözleşme kapsamında yükümlülüğünü yerine getirmek için katlandığı kaçınılmaz maliyetlerin altında ise bu gibi ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için karşılık ayrılır. Karşılık, sözleşmenin feshedilmesi sonucu beklenen maliyetin bugünkü değerinin düşük olanı ile ölçülür. Bir karşılık ayırmadan önce sözleşme ile ilgili varlıklara değer düşüklüğü muhasebeleştirilir.

3.7. Kiralama İşlemleri

3.7.1. Kiralanan Varlıklar

1 Ocak 2019 itibarıyla geçerli olan muhasebe politikaları

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için şirket, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

Bu politika 1 Ocak 2019 tarihinde veya sonrasında yapılmış olan sözleşmelere uygulanır.

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, kiralama bileşeninin nispî tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.



Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirketin alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtabilecek şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil);
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri;
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin şirketin kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli taşıt ve ofis ekipmanı dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolara yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

1 Ocak 2019'dan önce geçerli olan muhasebe politikası

1 Ocak 2019 tarihinden önce yapılan sözleşmelerin kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesini, Şirket, aşağıdakileri değerlendirerek karar vermektedir:

- Anlaşmanın gerçekleşmesinin özel bir varlığın veya varlıkların (ilgili varlık) kullanımına bağlı olup olmadığına ve
- Anlaşmanın ilgili varlığın kullanım hakkını devredip devretmediği. Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin karşılanması durumunda varlığın kullanımının kontrol hakkının devredildiği kabul edilir:
- Satın alınan varlıktan elde edilen ürünün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığı kullanma veya belirlediği bir şekilde varlığı başkasına kullandırma kapasitesine veya hakkına sahip olması.
- Satın alınan varlığın ürününün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığa fiziki erişimi kontrol etme kapasitesine veya hakkına sahip olması
- Gerçeklerin ve koşulların, sözleşme süresince satın alan dışındaki bir ya da birden fazla tarafın varlık vasıtasıyla üretilen veya ortaya çıkarılan ürün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını almasının uzak bir ihtimal olduğunu ve satın alınan ürün için ödeyeceği fiyatın ne anlaşma kapsamında ürünün sabit birim fiyatı olduğunu ne de ürünün teslim tarihindeki cari piyasa fiyatına eşdeğer olduğunu göstermesi durumunda.



Kiracı olarak

Karşılaştırmalı dönemde, Şirket, kiracı olarak bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralama, finansal kiralama olarak sınıflandırmıştır. Bu durumda, kiralanan varlığın kiralama sözleşmesinin başı itibarıyla, gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden muhasebeleştirir. Asgari kira ödemeleri, koşullu kiralar hariç olmak üzere, kiralama süresi boyunca yapması gereken ödemelerdir. İlk muhasebeleştirme sonrası varlıklar, ilgili varlığa uygulanan muhasebe politikasına uygun olarak muhasebeleştirilir.

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralama ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır ve finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez. Faaliyet kiralaması kapsamında yapılan kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresi boyunca kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir. Alınan kira teşvikleri, kiralama süresi boyunca toplam kira giderinin ayrılmaz bir parçası olarak muhasebeleştirilir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	46.885	14.264
Bankalar	108.539	93.429
<i>Vadesiz Mevduat - TL</i>	<i>108.539</i>	<i>93.429</i>
Toplam	155.424	107.693

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit akışlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama	31.12.2020	31.03.2019
Nakit ve Nakit Benzerleri (+)	155.424	107.693
Vadeli Mevduatlar (+)	0	0
Dönem Sonu Faiz Tahakkukları (-)	0	0
Raporlanan Nakit ve Nakit Benzerleri	155.424	107.693

5. FİNANSAL BORÇLAR

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Kredi Borçları	31.041	30.570
Toplam	31.041	30.570
 Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	 31.12.2020	 31.12.2019
Uzun Vadeli Kredi Borçlarının Kısa Vadeli Kısımları	1.111	0
Toplam	1.111	0
 Uzun Vadeli Borçlanmalar	 31.12.2020	 31.12.2019
Uzun Vadeli Kredi Borçları	0	7.462
Toplam	0	7.462



Kredi borçlarından beklenen nakit çıkışlarına ait vade detayları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
0-3 ay	2.627	24.670
3-12 AY	29.525	5.900
1-5 yıl	0	7.462
5 yıl üzeri	0	0
Toplam	32.152	38.032

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar - Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Alıcılar	1.851.051	483.959
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>1.851.051</i>	<i>483.959</i>
Şüpheli Ticari Alacaklar	9.263	7.375
Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları (-)	-9.263	-7.375
Toplam	1.851.051	483.959

Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı Bakiyesi	-7.375	0
Dönem İçi Tahsilatlar ve İptaller	0	0
Dönem Sonunda Ayrılan Karşılıklar	-1.888	-7.375
Dönem Sonu Bakiyesi	-9.263	-7.375

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar - Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Satıcılar	697.770	117.457
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>697.770</i>	<i>117.457</i>
Borç Senetleri	0	295.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Borç Senetleri</i>	<i>0</i>	<i>295.000</i>
Toplam	697.770	424.053

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar - Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Alacaklar	580.215	0
<i>Ortaklardan Alacaklar</i>	<i>568.891</i>	<i>0</i>
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	<i>11.324</i>	<i>0</i>
Verilen Depozito ve Teminatlar	0	389
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	<i>0</i>	<i>389</i>
Toplam	580.215	389

Diğer Alacaklar - Uzun Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	389	0
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	<i>389</i>	<i>0</i>
Toplam	389	0



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Diger Borçlar - Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Diger Borçlar	0	6.754
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diger Borçlar</i>	<i>0</i>	<i>6.754</i>
Toplam	0	6.754

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler - Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	0	258.334
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Gelecek Aylara Ait Giderler</i>	<i>0</i>	<i>258.334</i>
Verilen Sipariş Avansları	243.945	50.414
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Sipariş Avansları</i>	<i>243.945</i>	<i>50.414</i>
Toplam	243.945	308.748

Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Alınan Sipariş Avansları	37.202	0
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Sipariş Avansları</i>	<i>37.202</i>	<i>0</i>
Toplam	37.202	0

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Personle Borçlar	58.193	30.065
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	48.011	55.016
Toplam	106.204	85.081

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR**Uygulanan Muhasebe Politikası****Muhasebeleştirme ve Ölçüm**

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değeri düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

Maliyet, varlık alımlarıyla doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaları içermektedir. Şirket tarafından elde edilen varlıkların maliyeti aşağıdaki kalemleri içermektedir.

- Malzeme ve doğrudan işçilik maliyetleri
- Varlığın kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetler
- Şirket'in varlığı elden çıkarma veya bulunduğu sahayı eski haline getirme yükümlülüğü bulunması durumunda parçaların sökülmesine veya restorasyonuna, parçaların yer değiştirmesine ve yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin maliyetler ve
- Aktifleştirilmiş borçlanma maliyetleri

Maliyetler, yabancı para ile satın alınan maddi duran varlıklar için, özellikli nakit akışı riskinden korunma işlemlerinden doğan kazanç veya kayıpların öz kaynaktan transferlerini içerir. Satın alınan



yazılı, ilgili ekipmanın kullanılabilmesi için tamamlayıcı unsur olduğunda ekipmanın parçası olarak aktifleştirilir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, (söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen net tutar ile defter değeri arasındaki hesaplanan fark) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yatırım Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkullere Sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanılırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarı kadar kar veya zarara; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirme değeri artışı yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Sonradan Oluşan Maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir

Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibariyle amortismanına tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arazi amortismanına tabi değildir

Maddi Duran Varlıkların faydalı ömürlerine ilişkin tablo aşağıda sunulmuştur:

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibariyle gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Maddi Duran Varlıkların faydalı ömürlerine ilişkin tablo aşağıda sunulmuştur:

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömrü
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	4-5 Yıl
Mobilya ve Demirbaşlar	5 Yıl
Özel Maliyetler	4 Yıl



31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklara ve amortismanlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2020
Brüt Değeri				
Binalar	0	172.000	0	172.000
Taşıtlar	80.650	85.000	0	165.650
Mobilya ve Demirbaşlar	156.901	143.605	0	300.506
Özel Maliyetler	38.136	0	0	38.136
Toplam	275.687	400.605	0	676.292

	01.01.2020	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2020
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	0	-2.601	0	-2.601
Taşıtlar	-35.209	-27.307	0	-62.516
Mobilya ve Demirbaşlar	-44.448	-41.707	0	-86.155
Özel Maliyetler	-636	-9.551	0	-10.187
Toplam	-80.293	-81.166	0	-161.459

Net Defter Değeri **195.394** **514.833**

	01.01.2019	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2019
Brüt Değeri				
Taşıtlar	54.899	25.751	0	80.650
Mobilya ve Demirbaşlar	85.149	71.752	0	156.901
Özel Maliyetler	0	38.136	0	38.136
Toplam	140.048	135.639	0	275.687

	01.01.2019	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2019
Birikmiş Amortismanlar				
Taşıtlar	-17.792	-17.417	0	-35.209
Mobilya ve Demirbaşlar	-20.650	-23.798	0	-44.448
Özel Maliyetler	0	-636	0	-636
Toplam	-38.442	-41.851	0	-80.293

Net Defter Değeri **101.606** **195.394**

11. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
İş Avansları	70.774	0
Toplam	70.774	0



DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2020	31.12.2019
Ödenecek Vergi ve Fonlar	511.439	155.054
Toplam	511.439	155.054

12. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısının detayı aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2020		31.12.2019	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar
AHMET TURAN ATILIM BALCI	10,00%	100.000	10,00%	39.000
MUSTAFA VOLKAN CANTEKİNER	90,00%	900.000	90,00%	351.000
Toplam	100%	1.000.000	100%	390.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	31.12.2020	31.12.2019
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	9.959	7.192
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	-2.191	-1.582
Toplam	7.768	5.610

02/12/2020 tarih ve 2020/11 sayılı Genel Kurul Kararı ile Şirket'in sermayesi 610.000 TL tutarında artırılmıştır. Artırılan sermaye tutarının tamamı ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş ve kararın tescilinden önce ödenmiştir. Söz konusu karar 09/12/2020 tarih ve 10220 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler ve Diğer Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârda pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır ve genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in ayırmış olduğu yasal yedek akçe bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

13. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Uygulanan Muhasebe Politikası

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan öz kaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Dönem Vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.



Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı %22’dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri işe vergi matrahında kullanılan değerler arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilemez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararını etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket’in geri çevrim zamanını kontrol edemediği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağına ilişkin aksi ispat edilene kadar geçerli bir varsayım bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yükümlülükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması veya vergiye tabi işletmeler farklı işletmeler olmakla birlikte bu işletmeler vergi borçlarını ve vergi alacaklarını ya net esasa göre yerine getirecek veya tahsilat ve ödemeyi ayrı ayrı ancak aynı zamanda yapacak olması durumunda mahsuplaştırabilmektedir.

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

Şirket, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK tarafından yayımlanan TMS/IFRS’ler uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TMS/IFRS’ler ve Vergi Kanunları’na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Vergi Riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödemesi gereken ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır.



Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

Şirket'in 31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla, yasal vergi karşılıkları ve bu tutarlara ilişkin dönem içinde ödenmiş peşin vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Dön.Kar. Vergi ve Diğer Yasal Yüküm. Karşılıkları	279.508	48.289
Dön.Kar. Peşin Öde. Vergi ve Diğer Yüküm. (-)	-279.508	0
Ödenecek Vergi ve Fonlar	0	48.289

Şirket'in 31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla net vergi varlık veya yükümlülük pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020 31.12.2020	1.01.2019 31.12.2019
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Gideri	-279.508	-48.289
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	22.948	5.423
Toplam Vergi Gelir/Gideri	-256.560	-42.866

Şirket'in 31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farkları, ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Kıdem Tazminatı Karşılığı	71.974	15.834	30.339	6.068
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	9.263	2.038	7.375	1.475
Faiz Tahakkukları	1.111	244		0
Duran Varlık Düzeltme Farkları	64.581	14.208	12.210	2.442
Ertelenen Vergi Varlığı		32.324		9.985
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü		0		0
Net		32.324		9.985

	1.01.2020 31.12.2020	1.01.2019 31.12.2019
Vergi Gelir Gideri		
Dönem başı açılış bakiyesi	9.985	5.441
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	22.339	4.544
Dönem sonu kapanış bakiyesi	32.324	9.985

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Uygulanan Muhasebe Politikası

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili fayda verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit ikramiye veya kar paylaşım planları kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.



Tanımlanmış Fayda Planları

Tanımlanmış fayda planları, tanımlanmış katkı planları dışında kalan, işten ayrılma sonrası sağlanan planlardır. Şirket'in tanımlanmış fayda planları bakımından net yükümlülüğü, her plan için çalışanların şimdiki ve önceki dönemlerde verdikleri hizmetlerin karşılığında kazanacakları gelecekteki fayda tahmin edilerek ayrı hesaplanır. Bu fayda bugünkü değerinin belirlenmesi için iskonto edilir. Kaydedilmemiş geçmiş hizmet maliyetleri ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değeri düşülmüştür. İskonto oranı, vade tarihi Şirket'in yükümlülük vadelerine yakın olan ve faydaların ödenmesi beklenen para birimiyle aynı para biriminden çıkarılan ve bir kredi derecelendirme kurumundan kredi değerlendirmesi en az AA olan özel sektör borçlanma senetlerinin raporlama dönemi sonundaki getirisidir.

Hesaplama yıllık olarak yetkin bir aktüer tarafından öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak yapılır. Hesaplama neticesinde Şirket lehine bir sonuç çıkarsa, kaydedilmiş varlık, kaydedilmemiş geçmiş hizmet maliyetleri ile gelecekteki plandan iade veya katkı paylarından indirimler şeklinde sağlanacak faydaların bugünkü değerleri toplamıyla sınırlıdır. Ekonomik faydaların bugünkü değerini hesaplamak için Şirket'teki herhangi bir plana uygulanan asgari finansman şartları dikkate alınır.

Ekonomik fayda, planın ömrü süresince gerçekleştirilebilir veya plan yükümlülükleri yerine getirilebilir ise Şirket için mümkündür. Bir planın faydaları arttığında, artan faydanın çalışanların geçmiş hizmetleriyle ilgili olan kısmı faydaya hak kazanan kadar geçecek olan ortalama süre üzerinden doğrusal olarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Faydaya hak kazanıldığı anda, giderler doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Şirket tanımlanmış fayda planlarından oluşan aktüeryal kazanç ve kayıplarını doğrudan diğer kapsamlı gelire ve tanımlanmış fayda planlarıyla ilgili tüm giderleri kar veya zararda çalışanlara sağlanan fayda giderlerine kaydeder.

Şirket, tanımlanmış fayda planına ilişkin azaltma veya ödemelerle ilgili kazanç veya zararları ilgili azaltma veya ödemeler gerçekleştiğinde finansal tablolara yansıtır. Azaltma veya ödemelerden kaynaklanan kazanç veya zararlar tanımlanmış fayda yükümlülüğünün bugünkü değerinde meydana gelen değişiklikleri, plan varlıklarının gerçeğe uygun değerindeki değişimleri ve ilişkili aktüeryal kazanç ve kayıplar ile daha önceden muhasebeleştirilmemiş geçmiş hizmet maliyetini içermektedir.

Çalışanlara Sağlanan Diğer Uzun Vadeli Faydalar

Şirket'in emeklilik planları dışında çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalarla ilgili net yükümlülük, çalışanların bu dönem ve geçmiş dönemlerdeki hizmetlerine karşılık kazanacakları gelecekteki fayda tutarıdır. Bu fayda bugünkü değerine indirgenmesi için iskonto edilir ve bu fayda ile ilgili herhangi bir varlığın gerçeğe uygun değeri faydanın belirlenen değerinden düşülür. İskonto oranı, vade tarihi Şirket'in yükümlülük vadelerine yakın olan ve faydaların ödenmesi beklenen para birimi ile aynı para biriminde çıkartılan ve bir kredi derecelendirme kurumundan kredi değerlendirmesi en az AA olan özel sektör borçlanma senetlerinin raporlama dönemi sonundaki getirisidir. Hesaplama öngörülen bir kredi yöntemi kullanılarak yapılır.

Aktüeryal kazanç ve kayıplar ortaya çıktıkları dönemin kar veya zararında muhasebeleştirilir.

İşten Çıkarma Tazminatları

Şirket, uygulamada gerçekçi bir geri adım atma olasılığı olmaksızın ya normal emeklilik yaşından önce iş sözleşmesinin feshedilmesi veya gönüllü olarak işten ayrılmaların teşvik edilmesi amacıyla resmi bir detay plan taahhüt ettiğinde işten çıkarma tazminatlarını gider olarak muhasebeleştirir. Gönüllü olarak işten ayrılmalar için ödenen işten çıkarma tazminatları, Şirket gönüllü işten ayrılma için bir teklifte bulunduğu anda, teklifin kabul edileceği olası ise ve kabul edenlerin sayısı güvenilir



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

olarak tahmin edebilecek ise gider olarak muhasebeleştirilir. Eğer tazminatlar rapor tarihinden itibaren 12 aydan fazla bir sürede ödenecekse bugünkü değerine iskonto edilir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	71.974	30.339
Toplam	71.974	30.339

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla, kıdem tazminatı karşılığına ilişkin, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2020	31.12.2019
Çalışma süresi	K: 20yıl, E: 25 yıl	K: 20yıl, E: 25 yıl
Zam Oranı	15,00%	15,00%
Tazminat alınmadan ayrılanların oranı	25,00%	25,00%
İskonto Oranı	17%	14%
Kıdem tazminatı tavanı	7.639	6.730
	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	30.339	6.024
İşten Ayrılanlara Yapılan Ödemeler	-15.676	0
Faiz Maliyeti	8.335	202
Cari Hizmet Maliyeti	51.743	28.510
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	-2.767	-4.397
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	71.974	30.339

15. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla taahhütler, koşullu varlıklar ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket'in koşullu varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

	31.12.2020	31.12.2019
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	-	-



16. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Uygulanan Muhasebe Politikası

Mal Satış

Asıl faaliyet konusuna ilişkin malların satışından elde edilen hasılat; karşılığında alınan veya alınacak tutardan iadeler, satış iskontoları ve ciro primleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, önemli risk ve getirilerin satın alana transfer olmuş olması, ödenecek bedelin tahsilatının muhtemel olması, yüklenilecek ilgili maliyetlerin ve malların muhtemel iade tutarlarının güvenilir şekilde tahmin edilebilmesi, satışa konu mal üzerinde devam eden yönetim etkinliğinin kalmamış olması ve hasılat tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda kaydedilir.

Bir indirimin verilmesi muhtemel ve tutarı güvenilir bir biçimde ölçülebiliyorsa, hasılat kaydedildiği anda indirim tutarı hasılatтан düşölerek kaydedilir.

Hizmet Sunumu

Verilen hizmetlerden elde edilen hasılat, işlemin raporlama dönemi sonundaki tamamlanma düzeyi dikkate alınarak kar veya zararda muhasebeleştirilir. Tamamlanma oranı yapılan işle ilgili saha incelemelerine göre değerlendirilir.

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Sözleşe hasılatı, sözleşmede ilk anlaşılan tutara ilave olarak gelir yaratması muhtemel olduğu ve bu tutarların güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumda, sözleşme kapsamındaki işte yapılacak değişiklikleri, istihkakları ve teşvik ödemelerini içerir. Bir inşaat sözleşmesinin sonucu güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiğinde sözleşme hasılatı tamamlanma oranına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Tamamlanma oranı, yapılan işle ilgili saha incelemelerine göre değerlendirilir. Bir inşaat sözleşmesinin sonucunun güvenilir bir şekilde tahmin edilemediği durumda sözleşme hasılatı oluşan sözleşme maliyetlerinin geri alınabilir tutarı kadar muhasebeleştirilir.

Gelecekteki sözleşme faaliyetleriyle ilgili bir varlık yaratmadıkları sürece sözleşme maliyetleri oluştukları dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Beklenen sözleşme zararları hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir.

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla satışların detayları aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020 31.12.2020	1.01.2019 31.12.2019
Satış Gelirleri	6.598.326	2.431.750
<i>Gayrimenkul Değerleme Hizmet Gelirleri</i>	<i>6.598.326</i>	<i>2.431.750</i>
Brüt Satışlar	6.598.326	2.431.750
Satış İadeleri	0	-970
Net Satışlar	6.598.326	2.430.780
 Satışların Maliyeti	 -4.702.246	 -1.440.042
Brüt Satış Karı	1.896.080	990.738



31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
ÜRETİM MALİYETİ		
A. SATILAN MAMUL MALİYETİ	0	0
B. SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ	0	0
C. SATILAN HİZMET MALİYETİ	4.702.246	1.440.042
Personel Giderleri	1.520.742	397.763
Vergi, Resim ve Harçlar	184.927	184.655
Ekspertiz Hizmet Alım Giderleri	2.877.002	836.800
Yeme İçme Giderleri	94.187	20.824
Araç Kiralama, Yakıt vb. Giderler	25.388	0
SATIŞLARIN MALİYETİ (A+B+C)	4.702.246	1.440.042

17. FAALİYET GİDERLERİ

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Genel Yönetim Giderleri		
Tamir ve Bakım Giderleri	19.630	65.759
Ofis Giderleri	25.592	58.338
Amortisman Giderleri	81.166	41.851
Akaryakıt Giderleri	77.466	40.730
Yemek ve Mutfak Giderleri	44.208	40.370
Seyahat ve Konaklama Giderleri	47.487	29.108
Kira Giderleri	26.492	26.775
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	7.567	10.406
Aidat Giderleri	3.217	3.352
Diğer Giderler	27.992	69.894
Toplam	360.817	386.583

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Reklam Giderleri	438.945	519.829
Toplam	438.945	519.829

18. DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla diğer faaliyet gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Gelirler		
Yansıtma Gelirleri	154.908	36.909
Diğer Gelirler	0	13.796
Toplam	154.908	50.705

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Giderler		
Diğer Giderler	4.690	67.604
Karşılık Giderleri	1.888	7.375
Toplam	6.578	74.979



19. FİNANSMAN GELİR VE GİDERLER

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla finansman gider ve gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020	1.01.2019
Finansal Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Faiz Geliri	84.146	142
Toplam	84.146	142

	1.01.2020	1.01.2019
Finansal Giderler	31.12.2020	31.12.2019
Kur Farkı Gideri	10.744	6.447
Toplam	10.744	6.447

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Uygulanan Muhasebe Politikası

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, 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) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

(vi) İşletmenin (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.



İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

İlişkili taraf kapsamında değerlendirilen işletmeler, kişiler ve Şirket ile olan ilişki düzeyleri aşağıdaki gibidir:

Ahmet Turan Atılım BALCI

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ortakları arasında yer almaktadır.

Mustafa Volkan CANTEKİNER

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ortakları arasında yer almaktadır.

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemlere ait detaylar aşağıdaki gibidir:

Dönen Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Alacaklar	568.891	0
<i>Ortaklardan Alacaklar</i>	<i>568.891</i>	<i>0</i>
	568.891	0

31/12/2020 ve 31/12/2019 tarihleri itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlere ilişkin tutarlar aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020	1.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler	405.710	32.392



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski: Karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal amaca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Ticari alacaklardan kaynaklanabilecek kredi riski yüksek müşteri hacmi ve Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31.12.2020	Alacaklar					Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski		1.860.314	11.713	568.891	108.539	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmişmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		1.860.314	11.713	568.891	108.539	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmişmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri						
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		9.263				
- Değer düşüklüğü (-)		-9.263				
- Net değerini teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
- Vadesi geçmişmiş (brüt defter değeri)						
- Değer düşüklüğü (-)						
- Net değerini teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar						



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kredi Riski: Devamı-

31.12.2019	Alacaklar					Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski		483.959		389	93.429	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		483.959		389	93.429	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri						
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		7.375				
- Değer düşüklüğü (-)		-7.375				
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)						
- Değer düşüklüğü (-)						
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar						

*Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluştan yapılmıştır. Önceki denetçi raporunda 31 Aralık 2019 tarihli Kredi Riski tablosunda sehven eksik sumumlar yapılmıştır. Bu doğrultuda söz konusu tablonun düzeltilmesi sağlanmıştır. Söz konusu düzeltilmenin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Likidite Riski; Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirketin likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.12.2020	Sözleşme Uyarınca Vadeler	Değer Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		1.456.741	2.909.486	1.355.242	29.525		1.524.719
Finansal Borçlar		32.152	32.152	2.627	29.525		
Ticari Borçlar		697.770	697.770	697.770			
Çalışanlara Borçlar		106.204	106.204	106.204			
Ertelemiş Gelirler		37.202	37.202	37.202			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		71.974	1.524.719				1.524.719
Diğer Yükümlülükler		511.439	511.439	511.439			

31.12.2019	Sözleşme Uyarınca Vadeler	Değer Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		787.602	787.602	774.240	5.900	7.462	
Finansal Borçlar		38.032	38.032	24.670	5.900	7.462	
Ticari Borçlar		424.053	424.053	424.053			
Çalışanlara Borçlar		85.081	85.081	85.081			
Diğer Borçlar		6.754	6.754	6.754			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		30.339	30.339	30.339			
Diğer Yükümlülükler		203.343	203.343	203.343			

*Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluştan yapılmıştır. Önceki denetçi raporunda 31 Aralık 2019 tarihli Likidite Riski tablosunda selven eksik summlar yapılmıştır. Bu doğrultuda söz konusu tablonun düzeltilmesi sağlanmıştır. Söz konusu düzeltilmenin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.



Yabancı Para Pozisyonu

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı paralı işlemi veya bakiyesi bulunmamaktadır.

Şirket'in yabancı paralı işlemi ve bakiyesi bulunmadığından kur riskine maruz kalmamıştır.

Faiz Riski

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Krediler	32.152	38.032

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri; faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmaktır.

Şirket, sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre şirket öz kaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini finansal borç/özkaynak oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net finansal borcun toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur.

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla toplam net borçların sermayeye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Finansal Borçlar	32.152	38.032
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	-155.424	-107.693
Net Finansal Borçlar	-123.272	-69.661
Özkaynaklar	1.992.214	318.566
Özkaynaklar - Net Finansal Borçlar	2.115.486	388.227
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	-6%	-22%



22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye’de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %22’dir. Ancak, 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmî Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13’üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır.

Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Vergi oranı değişikliğinin 22 Nisan 2021 itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı olarak %22 kullanılmıştır.

Yönetim Kurulu’nun 01/02/2021 tarih ve 2021/04 numaralı kararı doğrultusunda; 100. Yıl Mahallesi Fethiye Sok. Özbek Apt. Blok No: 4 İç Kapı No: 14 Çankaya/ANKARA adresinde şube açılışı yapılmıştır.

Yönetim Kurulu’nun 01/02/2021 tarih ve 2021/03 numaralı kararı doğrultusunda; Konak Mahallesi 79040 Nolu Sokak No:1 İç Kapı No:1 Şahinbey/GAZİANTEP adresinde şube açılışı yapılmıştır.

