

**ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2020 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Cenel Kurulu'na

A- Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi'nin ("Şirket") 31.12.2020 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel öz kaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

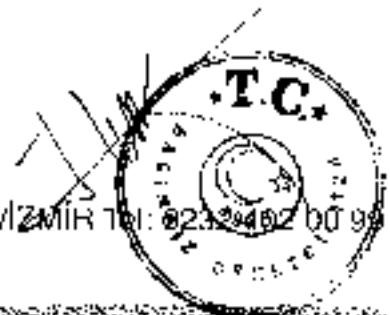
Görüşümüze göre, "ilişikteki bireysel finansal tablolar", Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi'nin 31.12.2020 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Maddi duran varlıklar Şirket'in finansal tablolarında, maddi duran varlıklar, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Şirket muhasebe politikası olarak maliyet modelini seçmiş olup, maddi duran varlıklar finansal tablolarda maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zarurları indirildikten sonraki değeri ile gösterilmektedir. Maddi duran varlıkların net defter değerinin finansal tablolar açısından önemli olması nedeniyle tarafımızca kilit denetim konusu olarak seçilmiştir.	Denetimimiz sırasında, maddi duran varlık kalemleri ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Şirket'in tüm amortisman hesaplamaları yeniden hesaplama yöntemiyle kontrol edilmiş, faydalı ömür ile ilgili muhasebe tahminlerinin makul ve tutarlı olup olmadığı test edilmiş ve hesaplanan amortismanların kayıtlarla mutabakatı sağlanmıştır.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunamandan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrollerden sorumludur.

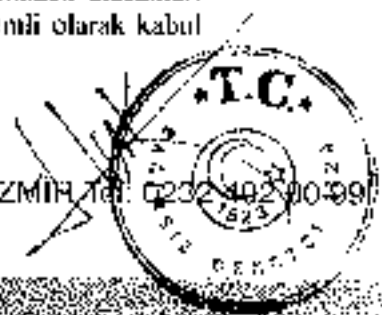
Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amaçımız, bir bütün olarak bireysel 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 kullanıcılarımızın bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.



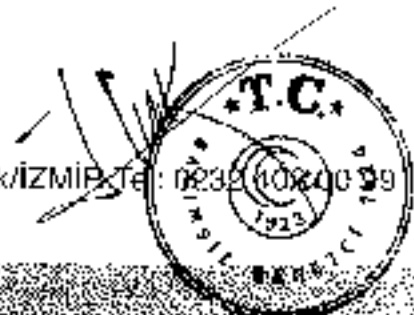


GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki

Muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphesizliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolarındaki 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, sahtekarlık, 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 tahminleri ile 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 esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, Bireysel finansal tablolarındaki 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.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtip yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğiniz denetim görüşünden de tek başınıza sorumluyuz.





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

B- Mevzuattaki Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutana düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütlüp sonuçlandıran sorumlu denetçi İsmail Işık'tır.

Görüş Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



İsmail Işık YMM
Sorumlu Denetçi
İzmir, 16 Mart 2021

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FINANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA (ZARAR) VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZ KAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU ..	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-46



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Yeniden Düzenlenmiş Aralık 2019
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	44.1	405.421	601.777
Finansal Yatırımlar	44.2	426.846	311.983
Ticari Alacaklar		392.782	349.430
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	392.782	349.430
Diğer Alacaklar		1.533.795	944.930
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	570.165	613.015
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	963.630	331.915
Pesin Ödenmiş Giderler	11	128.102	50.915
Diğer Dönen Varlıklar	27	39.224	22.534
Dönen Varlıklar		2.926.170	2.081.569
Kullanım Hakkı Varlıklar	14	128.126	84.483
Maddi Duran Varlıklar	13	2.581.476	1.260.383
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		43.012	15.933
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	16	43.012	15.933
Ertelenmiş Vergi Varlığı	38	51.087	19.024
Duran Varlıklar		2.803.701	1.379.823
TOPLAM VARLIKLAR		5.729.871	3.461.392

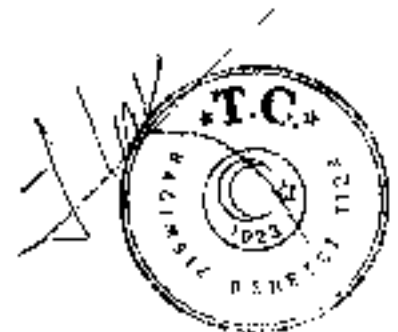
Üzettiği dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44.3	22.257	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44.3	847.123	178.465
Kiralamalı İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	14	134.189	139.890
Diğer Finansal Yükümlülükler	44.3	245.033	216.785
Ticari Borçlar		666.423	631.178
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>7</i>	<i>666.423</i>	<i>631.178</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	250.876	240.104
Diğer Borçlar		-	2.132
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>8</i>	<i>-</i>	<i>2.132</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	38	7.658	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	26	50.875	13.690
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>50.875</i>	<i>13.690</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	1.014.543	435.916
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.238.977	1.858.160
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44.3	960.816	321.439
Uzun Vadeli Karşılıklar	26	127.759	82.057
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>127.759</i>	<i>82.057</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.088.575	406.496
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.402.319	1.196.736
Ödenmiş Sermaye	28	1.100.000	1.100.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28	(55.399)	(23.900)
<i>Tanınılan ancak fiyat planları ile ilgili kazanç/kayıpları</i>		<i>(55.399)</i>	<i>(23.900)</i>
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	28	25.349	-
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		(43.550)	(128.356)
Net Dönem Karı/Zararı	38	375.919	248.992
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
Özkaynaklar		1.402.319	1.196.736
TOPLAM KAYNAKLAR		5.729.871	3.461.392

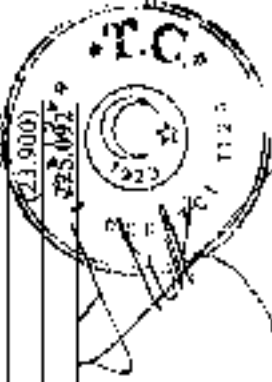
Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 VE 2019 HESAP DÖNEMLERİNE AİT GELİR TABLOLARI
(Aşağı belirtilen şekilde tabiîdir. II. olarak ifade edilmektedir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	Bağımsız Denetçiden Geçmiş 2020	Yeniden Düzenlenmiş 2019
Hasılat	29	12.373.865	6.276.030
Satışların Maliyeti (-)	29	(9.029.874)	(3.959.553)
Brüt Kar(Zarar)		3.343.996	2.316.477
BRÜT KAR/ZARAR		3.343.996	2.316.477
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(2.492.086)	(1.951.754)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	223.987	49.699
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(532.112)	(7.959)
ESAS FAALİYET KAR/ZARARI		743.475	406.463
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	-	33.690
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		743.475	440.063
Finansman Gelirleri	35	146.000	105.172
Finansman Giderleri (-)	35	(267.532)	(204.368)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARARI		621.943	340.867
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(246.024)	(91.875)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	38	(269.203)	(62.228)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	38	23.179	(29.647)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KAR/ZARARI		375.919	248.992
DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK		-	-
DÖNEM KAR/ZARARI		375.919	248.992
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kazançlar ve (kayıplar)	26	(40.383)	(30.641)
Tanımlanmış emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kayıpların vergi etkisi	38	8.884	6.741
Vergi sonrası diğer kapsamlı gelir		(51.499)	(23.900)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		344.420	325.092

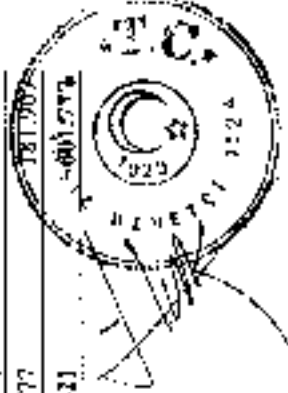
Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçaları olmaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2020 VE 2019 HESAP DÖNEMLERİNE AIT NAKİT AKIŞ TABLOSU
 (Aşağı belirtilmedikçe tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	484.297	697.063
Dönem Karı	375.919	248.992
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	636.242	338.679
Amortisman ve İda Gideri ile İlgili Düzeltmeler	475.219	236.436
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	86.716	41.938
Muhim Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17.458	--
Ertelenmiş Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	8.884	6.741
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17.074	30.658
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	(32.063)	22.906
Gerçekleşenmiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	62.954	--
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(491.310)	189.727
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	(60.810)	(287.765)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)azalış ile ilgili düzeltmeler	(605.555)	(363.385)
Ticari Borçlardaki Artış/ (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	33.245	416.138
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	10.772	156.468
Peyin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış)Azalış ile İlgili Düzeltmeler	(77.587)	50.420
Finansal Yatırımlardaki Azalış ile İlgili Düzeltmeler	(314.863)	(99.582)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler	521.088	316.913
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	520.851	777.398
Vergi Ödemeleri (-)	7.658	(24.943)
Ödenen kudem tazminatları ve primler	(44.312)	(55.392)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(1.608.962)	(386.250)
Maddi duran varlıklar alınandan kaynaklanan nakit çıkışları	(1.564.913)	(381.127)
Maddi olmayan duran varlıklar alınandan kaynaklanan nakit çıkışları	(44.049)	(5.123)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞLARI	928.309	109.057
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(916.699)	--
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	2.391.133	340.132
Kiralarla Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	(288.394)	(74.890)
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	26.875
Ödenen Faiz	(118.895)	(178.058)
Ödenen Kar Payları (-)	(138.838)	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)	(196.356)	419.870
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	601.777	781.707
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	405.421	1.201.577

Eldeki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket"), 02 Ekim 2012 tarihinde İzmir'de kurulmuş olup, 08 Ekim 2012 tarihli 8169 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan olmuştur.

Şirket, 06 Aralık 2012 tarihli 42/135 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu kararıyla gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirket Türkiye'de faaliyet göstermekte olup şirket merkezi, Halkapınar 1004 No:5/329-330-336 Kenak/İzmir adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 48 kişidir. (31.12.2019: 24).

Şirket'in Faaliyet Alanı

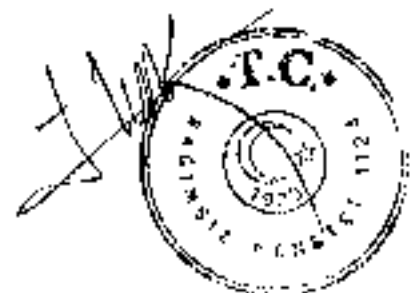
Şirket'in faaliyet alanı; her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullere, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin tarafsız ve bağımsız olmak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

Sermaye Yapısı

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla sermayesi 1.100.000 TL. (31.12.2019: 1.100.000 TL.) olup ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	TL	%	TL	%
Ayşe Kuruçay	309.210	28%	343.566	31%
Tayan Uluğturhan	259.710	24%	288.566	26%
Mustafa Yıldızhan	234.960	21%	261.067	24%
Serkan Sezer	186.120	17%	206.801	19%
Arda Kebakçıoğlu	110.000	10%	--	0%
Toplam	1.100.000	100%	1.100.000	100%

31 Aralık 2020 tarihli itibarıyla, Şirket'in 1.100.000 TL. olan sermayesi 1.100.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 1.100.000 TL. olan sermayesi 1.100.000 adet nominal paydan oluşmaktadır).



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KOD") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni 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 varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

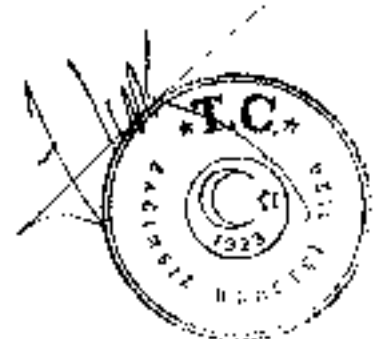
Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

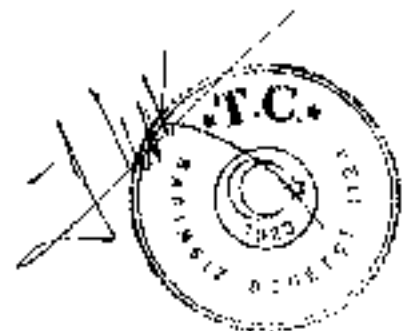
Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır veya düzeltilir ve önemli farklar açıklanır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

Şirket'in 31.12.2019 tarihli tabloları finansal TMS/TFRS uygulamaları kapsamında yeniden sınıflanmış ve düzenlenmiştir. Yeniden sınıflanan ve düzeltilen kalemler aşağıdaki gibidir:

Finansal Durum Tablosu					
	Referans	Önceden raporlanan	Yeniden sınıflama etkisi	Yeniden düzenleme etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Dönen varlıklar		2.055.351	(657)	26.875	2.081.569
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alıcaklar	1	305.640	-	26.875	331.915
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2	657	(657)	-	-
Duran varlıklar		1.156.833	-	222.987	1.379.823
Kullanım Hakkı Varlıklar	3	-	84.483	-	84.483
Maddi Duran Varlıklar	3,4	1.138.397	(84.483)	206.469	1.260.383
Ertelemiş Vergi Varlığı	1,4,8	2.502	-	16.518	19.024
Kısa vadeli yükümlülükler		1.858.817	(657)	-	1.858.160
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	216.785	(216.785)	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	318.355	(139.890)	-	178.465
Kiralamaya İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	6	-	139.890	-	139.890
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	-	216.785	-	216.785
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7	732	(732)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	375.745	(373.613)	-	2.132
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	2	62.228	(62.228)	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,7	-	435.916	-	435.916
Uzun vadeli yükümlülükler		402.681	-	3.815	406.496
Çalışanlara Sağlanan Faydaları Dışın Uzun Vadeli Karşılıklar	8	78.242	-	3.815	82.057
Özkaynaklar		950.689	-	246.047	1.196.736
Tanımlanmamış fayda planları ölçüm kazancı/kayıpları	8	(9.691)	-	(14.209)	(23.900)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1,4,8	(450.439)	-	322.083	(128.356)
Net Dönem Karı/Zararı	1,4,8	310.819	-	(61.827)	248.992

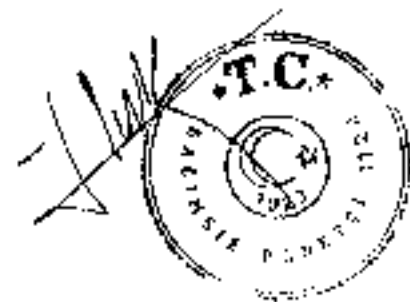


ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

Kar veya Zarar Tablosu

	Referans	Önceden raporlanan	Yeniden sınıflama etkisi	Yeniden düzenleme etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Satışların Maliyeti (-)	8	(3.974.169)	-	14.616	(3.959.553)
Brüt kar/zarar		2.301.861	-	14.616	2.316.477
Genel Yönetim Giderleri (-)	4	(1.867.835)	-	(83.919)	(1.951.754)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	41.960	7.739	-	49.699
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	10,11	(33.368)	25.408	-	(7.959)
Esas faaliyet kar/zararı		442.618	33.147	(83.919)	406.463
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4,9,11	152.851	(131.821)	12.570	33.600
Finansman gideri/borçsuz faaliyet kar/zararı		595.469	(131.821)	12.570	440.063
Finansman Gelirleri	9	-	105.172	-	105.172
Finansman Giderleri (-)	10	(197.870)	(6.498)	-	(204.368)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/zararı		397.599	98.674	-	340.867
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	1,4,8	(24.553)	-	(5.094)	(29.647)
Dönem kar/zararı		310.818	-	(5.094)	248.992

- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla diğer çeşitli alacakların geçmiş yıllarında yapılan muhasebesel hatanın düzeltilmesinden kaynaklı olarak giderleştirilen tutar kar veya zarar tablosundan geri çekilmiştir.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenmiş olan vergi yükümlülüğü bilançodan çıkarılmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde gösterilen kiralanan olan araç kira hakları, kullanım hakkı varlıklarının içerisine sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarının ve maddi olmayan duran varlıklarının amortismanı yeniden hesaplanmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal borçlanmalarının içerisinde yer alan kredi borçları, diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin içerisine sınıflandırılmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları içerisinde yer alan araç kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler, kiralama işlemlerinden yükümlülükler içerisinde sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar içerisinde gösterilen ödenecek vergi ve fonlar, vadesi geçmiş veya ertelenmiş vergiler ile ödenecek diğer yükümlülükler diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in kudem tazminat yükümlülüğü yeniden hesaplanmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde yer alan adat faiz gelirleri, finansman gelirlerinin içerisinde sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerinden giderler içerisinde yer alan finansman ile alakalı kur farkları finansman giderleri içerisine sınıflanmıştır.
- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanılmış olan geçici tutarları kurumlar ile uyumlu hale getirilmiştir.



Kullanılan Para Birimi

Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in yabancı para birimi ağırlıklı olarak USD cinsinden işlemleri bulunmakla beraber tüm işlemleri ve muhasebe kayıtları Türk Lirası cinsinden tutulmaktadır. Bu nedenle yabancı paralı işlemler ilgili standartlara göre kur değerlemesine tabi tutularak mali tablolara yansımaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla T.C. Merkez Bankası döviz alış kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
USD	7,3405	5,9402

2.2) Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, raporlama dönemi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların yönetim tarafından belirlenmesini gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlarından farklılık gösterebilir.

2.3) Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Şirket, ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır. Bunun yanı sıra, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren diğer bazı standart değişiklikleri de yürürlüğe girmiştir. Ancak bu değişikliklerin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Şirket, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolara almıştır.



a) Kiralama tanımı

Daha önce, Şirket tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi"ne göre karar verilmekte iken Şirket artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir. TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemini içermektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Şirket, hangi işlemlerin kiralama işlemi olarak sınıflandırılacağı ile ilgili olarak; eski haliyle kiralama işlemi olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirilmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir. Bu nedenle, TFRS 16 kapsamındaki kiralama tanımı yalnızca 1 Ocak 2019 tarihi veya sonrasında yapılan veya değişikliğe uğrayan sözleşmelere uygulanmıştır.

Şirket, bir kiralama bileşenini içeren bir sözleşmenin yeniden değerlendirilmesinde veya sözleşme başlangıcında, her bir kiralama sözleşmesi ve kiralama dışı bileşene, nispi tek başına fiyata dayanarak dağıtmıştır. Bununla birlikte, kiracı olduğu mülkler için, Şirket kiralama dışı bileşenleri ayırmamayı ve kiralama olmayan ve kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi seçmiştir.

b) Kiracı olarak

Şirket bina kiralamaktadır.

Kiracı olarak, Şirket tarafından daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın TFRS 16 uyarınca, artık Şirket çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerini finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Şirket, kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerini finansal durum tablosunda "kiralama işlemlerinden borçlar" içerisinde sunmuştur.

c) Finansal tablolara etkileri

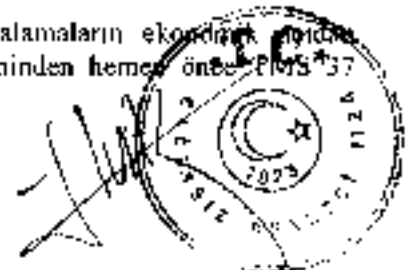
i. Geçiş etkisi

Daha önce, Şirket, mağaza, bina, depo kiralamalarını TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır.

Geçiş sırasında, Şirket, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için TFRS 16'yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.

- Şirket, makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye tek bir iskonto oranı uygulamıştır.

- Şirket, değer düşüklüğünü güzden geçirmenin alternatifi olarak, kiralamaların ekonomik fayda dezavantajlı olup olmadığına ilişkin değerlendirmesini, ilk uygulama tarihinden hemen önce TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'ı uygulayarak yapmıştır.



- Kiralama süresini uzatma veya sonlandırma hakları içeren sözleşmeler için Şirket, kiralama süresi olarak sözleşmede belirtilen süreyi baz almıştır.
- Kolaylaştırıcı bir uygulama olarak Şirket, dayanak varlık sınıfı bazında, 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 ofis gereçlerine ilişkin kiralama sözleşmelerini düşük değerli sözleşmeler olmaları nedeni ile kapsam dışı bırakmıştır.
- Şirket 1 Şubat 2019 tarihi itibarı ile başlangıçta kaçıran doğrudan maliyetleri kullanım hakkı varlığı ile ilişkilendirmemiştir.
- Şirket, kısa vadeli kiralamaları ilişkin herhangi bir varlık grubu için istisna kullanmamıştır.

Şirket, bina, mağazalar ve depo kiralamaktadır. TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için, 1 Şubat 2019'daki kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüğünün defter değeri, TFRS 16'nın uygulamayı başlamasından hemen önce TMS 17 uyarınca kiralanan varlığın ve kira yükümlülüğünün defter değeri üzerinden belirlenir.

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bünyesinde ilk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden ölçülmüştür.

Geçiş sırasında, TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için, kira yükümlülüğü, geri kalan kira ödemelerinin kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür. Uygulanan ağırlıklı ortalama oran Türk Lirası cinsinden kira sözleşmeleri için %16,28'dir.

ii. Cari dönem etkisi

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Şirket, 01 Ocak 2019 itibarıyla 189.122 TL tutarında kullanım hakkı ve kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmiştir.

Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket, faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl boyunca, Şirket bu kiralamalardan 104.639 TL değerinde amortisman gideri ve 30.658 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, Şirket yıl içerisinde 79.890 TL kira ödemesi yapmıştır.

	01 Ocak 2019	Amortisman	Kira ödemesi	Faiz	31 Aralık 2019
Kullanım hakkı varlıkları	189.122	(104.639)	-	-	84.483
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	189.122	-	(79.890)	30.658	139.890



2.4) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir

Kiralama İşlemleri

Şirket, kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşımı kullanarak TFRS 16'ya uygulamış ve bu nedenle karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmiştir (sadece kiralama işlemleri için). Dolayısıyla; karşılaştırmalı dönem TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre sunulmaya devam etmiştir. TMS 17 ve TFRS Yorum 4 kapsamındaki muhasebe politikalarının detayları ise ayrı ayrı açıklanmıştır.

1 Şubat 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.

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi 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 tablolara kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığını, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler.

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 katlanılacak 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 kullanın hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanın hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşölmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlölüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamının fiilen başladığı tarihte, kira yükümlölüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçölür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in 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 yansıtabak şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kira yükümlölüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sahit ödemeler dâhil);
- Kallı değır taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar

Kullanım hakkı varlığı başlangıçta maliyet değerinden ölçölmüş ve kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket'in muhasebe politikalarına uygun olarak gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçölür.

Kira yükümlölüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçölür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değışiklik sonucunda bu ödemelerde bir değışiklik olması ve kallı değır taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değışiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

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

Kira bedelleri tamamı ile performans dayalı sözleşmelere ilişkin kullanım hakkı varlığı ya da yükümlölüğü yaratılmamıştır. Kira bedelleri asgari bir ödeme tutarı ile satış performansına dayalı kiralama sözleşmelerine ilişkin olarak kullanım hakkı varlığı ve kiralama yükümlölüğü asgari bedeller dikkate alınarak yaratılmıştır.

1 Ocak 2019'dan önce geçerli olan muhasebe politikası

1 Ocak 2019 tarihinden önce yapılan sözleşmelerin kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesini, Şirket, aşağıdakileri değerlendirerek karur vermektedir: - Anlaşmanın gerçekleşmesinin özel bir varlığın veya varlıkların (ilgili varlık) kullanımına bağı olup olmadığının ve

-Anlaşmanın ilgili varlığın kullanım hakkını devredip devretmediğı. Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin karşılanması durumunda varlığın kullanımının kontrol hakkının devredildiğı kabul edilir:

-Satın alınan varlığı elde edilen ürünün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığı kullanma veya belirlediğı bir şekilde varlığı başkasına kullanmasına 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 alanın ürün için ödeyeceği fiyatın ne anlaşma kapsamında ürünün sahit birim fiyatı olduğunu ne de ürünün teslim tarihindeki cari piyasa fiyatına eşdeğer olduğunu göstermesi durumunda,

Karşılaştırmalı dönemde, Şirket, kiralı olarak bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamaları, 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 muhasebeleştirilir. Asgari kira ödemeleri, koşullu kiralalar hariç olmak üzere, kiralama süresi boyunca yapması gereken ödemelerdir. İlk muhasebeleştirilme sonrası varlıklar, ilgili varlığa uygulanan muhasebe politikasına uygun olarak muhasebeleştirilir.

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar 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.

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar 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.

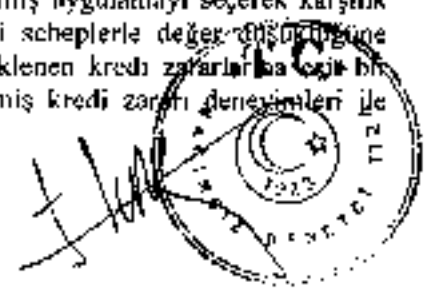
Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir (Not 44.1). Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sürecinde oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket tahsil imkanının kalmadığını dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemeyen bir gecikme yaşanacağını muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, ulacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan itta edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulamaya ile Şirket, ticari alacaklar belirli scheplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararları ile bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zarar deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.



Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmaması takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfa muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmuyan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

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

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerini pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in türev aracı bulunmamaktadır.



ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Şirket, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Finansal Borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir (Not 44.3). Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi ertelerine gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınıp ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teadmil ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- Varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Dövizli İşlemler

Şirket'in, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri işlevsel para birimi cinsinden ilk kaydı alırken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlarla değerlendirilmekte ve doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Parasal olan tüm aktif ve pasifler dönem sonu kuruyla çevrilip ilgili kur farkları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.



Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan işlevsel para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan işlevsel para birimine çevrilir.

İlişkili Taraflar

İlişkili taraf, 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 planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenterde 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.
 - (viii) İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığının bakılmaksızın transferidir.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Maliyet, ağırlıklı ortalama maliyet metodu ile hesaplanmaktadır. Stoklara dahil edilen maliyeti oluşturan unsurlar malzeme, direkt işçilik ve genel üretim giderleridir. Kredi maliyetleri stok maliyetlerine dahil edilmemektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, oluşan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından, tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için gerekli satış maliyetlerinin indirilmesiyle elde edilen tutardır (Net 9).



Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, arsalar hariç maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığının düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Arsalar TMS 16'nın izin verdiği şekliyle yeniden değerlendirme modeline göre rayiç bedellerinden gösterilmekte olup amortismanına tabi değildir. Maddi duran varlıklar satıldığı zaman bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider, kapsamlı gelingider tablosuna dahil edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve indesi mümkün olmayan vergiler, maddi varlığı kullanma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi masraflar, oluştuğu dönemde gider kaydedilmektedir. Yapılan harcamalar ilgili maddi varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Maddi duran varlıklar, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu durumda aktifleştirilmekte ve amortismanına tabi tutulmaktadır. Amortismanına tabi varlıklar, tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal olarak kıst usulü amortismanına tabi tutulmaktadır.

Amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Binalar	50
Taşıtlar	4-5
Demirbaşlar	3-25
Özel Maliyetler	5

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmakta ve şayet uygunsa ileriye dönük olarak düzeltilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Yazılım haklarından oluşan maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınır. Diğer maddi olmayan duran varlıklar düzeltilmiş maliyet bedelleri üzerinden 3 yıl, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst usulü itfa edilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıkların taşıdıkları değerler, koşullardaki değişikliklerin ve olayların taşınan değerini düşebileceğine dair belirti oluşturmaları durumunda gözden geçirilir ve gerekli karşılık ayrılır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilirler.



Borçlanma Maliyetleri

Öngörülen kullanıma veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştikleri dönemlerde gider yazılır. Borçlanma maliyetleri faiz ve borçlanmaya bağlı olarak katılan diğer maliyetleri içerir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğünü tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önemli kuzandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtabilecek şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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

Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket'in, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki değeri üzerinden yansıtmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi varlık kalemlerine dâhil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katılan masraflar maliyete dâhil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Faiz giderleri, sabit faiz oranı üzerinden hesaplanarak ilgili dönemin kapsamlı gelir tablosu hesaplarına dâhil edilmiştir.

Finansal tablolara yansıtılmış kiralanan sabit kıymetler, Şirket'in mülkiyetinde yer alan amortismanına tabi varlıklarla uyumlu ekonomik ömürlere göre amortismanına tabi tutulurlar.

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenmiş Vergi

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan cari ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında, Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkede yürürlükte olan vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile yasal vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.



Ertelenmiş vergi aktifi ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararları için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifi her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasına mümkün olmadığı durumlarda, bilançoyla taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan öz sermaye ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan öz sermaye hesap grubuyla ilişkilendirilir.

Şirket'in indirilebilir geçici farklar için yalnız ve yalnız aşağıdaki durumlarla sınırlı olarak ve her iki durumun da muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir:

- (a) Geçici farklar öngörülebilir bir gelecekteki süre içinde tersine dönecektir; ve
- (b) Geçici farkların kullanılmasına yeter tutarlarda vergilendirilebilir gelir olacaktır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket'in, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

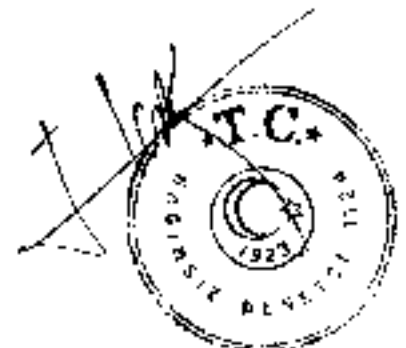
Şirket'in, finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tanımlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir (Not 26).

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tabakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder (Not 26).

Bilanço Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Olaylar

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.



Pay Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net kârın, raporlama dönemi boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıtıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

Gelirler

Gelirler, mal ve hizmet satışlarının faturalanmış değerini içerir. Satışlar, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürün ile ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlem ile ilgili ekonomik faydaların şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri zaman dilimi esasına göre gerçekleşir, geçerli faiz oranı ve vadesine kalan süre içinde etkili olacak faiz oranını dikkate alarak tahakkuk edecek olan gelir belirlenir. Net satışlar, teslim edilmiş malların ve gerçekleşmiş hizmetlerin fatura bedelinin, satış indirimleri ve iadelerinden arındırılmış halidir.

Satışların içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, gerçeğe uygun bedel gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre finansal gelir olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Nakit Akışın Raporlanması

Nakit akış tablosunda döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine bağlı olarak raporlanır. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırımla ilgili kullandığı ve elde ettiği nakit akışları, finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları ise finansman ile ilgili kullandığı ve bunların geri ödemelerini gösterir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

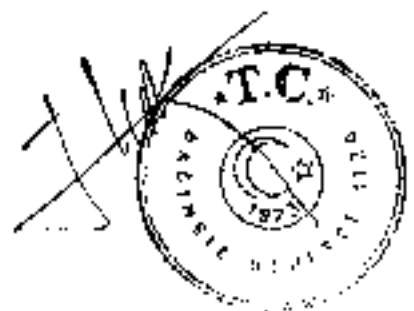
Yoktur. (31 Aralık 2019 yoktur.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019 yoktur.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31 Aralık 2019 yoktur.)



6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıda detayları ile sunulmuştur.

6.1. İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari Alacaklar	--	--
Diğer Alacaklar	570.165	613.015
Toplam	570.165	613.015

Diğer Alacaklar Detayı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Serkan Sezer	150.859	146.765
Ayşe Kuruçay	149.437	114.080
Tuyan Ulugturhan	147.377	187.565
Mustafa Yıldızhan	122.492	165.005
Toplam	570.165	613.015

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplam tutarı 1.291.811 TL, (31 Aralık 2019: 962.397 TL'dir).

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

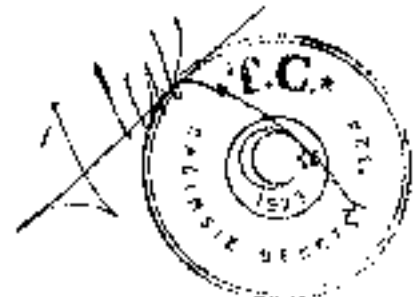
7.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (dipnot 6)	--	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	392.782	349.430
Kısa vadeli ticari alacaklar	392.782	349.430

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alıcılar	231.188	49.517
Gelir tahakkukları (*)	161.594	299.913
Şüpheli ticari alacaklar	17.458	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(17.458)	--
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	392.782	349.430

(*) 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde gelir tahakkukları hesabı bakiyesi, sunumu tamamlanmış ancak faturulanmamış hizmetlerden doğan ticari alacaklardan oluşmaktadır.



7.2 Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (dipnot 6)	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	666.423	631.178
Kısa vadeli ticari borçlar	666.423	631.178

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	651.199	601.264
Diğer ticari borçlar	15.224	29.914
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	666.423	631.178

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

8.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (dipnot 6)	570.165	613.915
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	963.630	331.915
Kısa vadeli diğer alacaklar	1.533.795	944.930

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
KDV iade alacakları	950.844	326.583
Verilen depozito ve teminatlar	12.786	5.332
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	963.630	331.915

8.2 Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

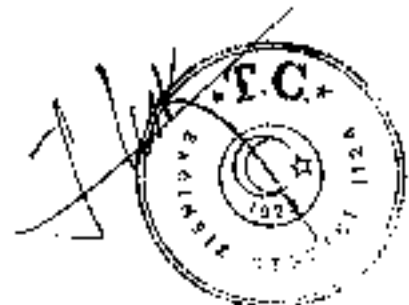
31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara diğer borçlar (dipnot 6)	--	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	2.132
Kısa vadeli diğer borçlar	--	2.132

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer çeşitli borçlar	--	2.132
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	--	2.132

9. STOKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).



10. CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler	70.393	44.999
Verilen sipariş avansları	57.709	5.916
Toplam	128.102	50.915

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Maliyet:	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020
Binalar	896.220	--	--	--	896.220
Taşıt araçları	354.338	1.290.133	--	--	1.644.471
Demirbaşlar	491.360	274.780	--	--	766.140
Özel maliyetler	4.202	--	--	--	4.202
Toplam maliyet	1.746.120	1.564.913	--	--	3.311.033
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	(90.428)	(17.924)	--	--	(108.352)
Taşıt araçları	(44.582)	(136.349)	--	--	(180.931)
Demirbaşlar	(346.525)	(89.547)	--	--	(436.072)
Özel maliyetler	(4.202)	--	--	--	(4.202)
Toplam birikmiş amortismanlar	(485.737)	(243.820)	--	--	(729.557)
Net defter değeri	1.260.383	1.321.093	--	--	2.581.476

Maliyet:	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019
Binalar	896.220	--	--	--	896.220
Taşıt araçları	35.338	319.000	--	--	354.338
Demirbaşlar	429.233	62.127	--	--	491.360
Özel maliyetler	4.202	--	--	--	4.202
Toplam maliyet	1.364.993	381.127	--	--	1.746.120
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	(72.504)	(17.924)	--	--	(90.428)
Taşıt araçları	(19.472)	(25.110)	--	--	(44.582)
Demirbaşlar	(275.091)	(71.434)	--	--	(346.525)
Özel maliyetler	(4.047)	(155)	--	--	(4.202)
Toplam birikmiş amortismanlar	(371.114)	(114.623)	--	--	(485.737)
Net defter değeri	993.879	266.504	--	--	1.260.383



14. KULLANIM HAKLARI VARLIKLARI

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanım hakkı varlıkları	128.126	84.483
Toplam	128.126	84.483

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan kısa vadeli borçlar	134.189	139.890
Toplam	134.189	139.890

Şirket, TMS 16 kapsamında kiralanmış olduğu binalar ve araçlar 31 Aralık 2019 itibarıyla bilançoya dahil etme kararı almıştır. 01 Ocak 2019 itibarıyla kiralanmış olan gayrimenkullerin toplam varlık değeri 189.122 TL olarak tespit edilmiştir. Yıl sonu itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının birikmiş amortismanı 104.639 TL olarak hesaplanmıştır. Bu sonuç ile kullanım hakkı varlıklarının net değer değeri 84.483 TL olarak bilançonun varlık kısmına dahil edilmiştir.

Şirket'in kiralama işlemlerinden kaynaklı oluşan yükümlülükleri 189.122 TL olarak tespit edilmiştir. Bu yükümlülüklerinden 79.980 TL'sini anapara kira ödemesi olarak yıl içerisinde ödemiştir. Kiralamaların süresinden kaynaklı ileriki yıllarda gerçekleşecek olan zamlara karşılık 30.658 TL'lik faiz yükümlülüğü kiralama işlemlerinden borçlara dahil edildikten sonra 31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket'in yükümlülüğü 139.890 TL olarak tespit edilmiştir.

	01 Ocak 2020	İlaveler	Amortisman	Kira ödemesi	Faiz	Kur farkı	31 Aralık 2020
Kullanım hakkı varlıkları	84.483	238.072	(214.429)	-	-	-	128.126
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	139.890	202.605	-	(238.394)	12.074	62.954	134.189

	01 Ocak 2019	Amortisman	Kira ödemesi	Faiz	Kur farkı	31 Aralık 2019
Kullanım hakkı varlıkları	189.122	(104.639)	-	-	-	84.483
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	189.122	-	(79.890)	30.658	-	139.890

15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).



16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki şekilde özellenmiştir.

Maliyet:	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	101.544	44.049	--	--	145.593
Toplam maliyet	101.544	44.049	--	--	145.593
Birikmiş amortismanlar					
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(85.611)	(16.970)	--	--	(102.581)
Toplam birikmiş amortismanlar	(85.611)	(16.970)	--	--	(102.581)
Net defter değeri	15.933	27.079	--	--	43.012

Maliyet:	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	96.421	5.123	--	--	101.544
Toplam maliyet	96.421	5.123	--	--	101.544
Birikmiş amortismanlar					
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(68.437)	(17.174)	--	--	(85.611)
Toplam birikmiş amortismanlar	(68.437)	(17.174)	--	--	(85.611)
Net defter değeri	27.984	(12.051)	--	--	15.933

17. ŞEREFİYE

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sahip olduğu şerefîye yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

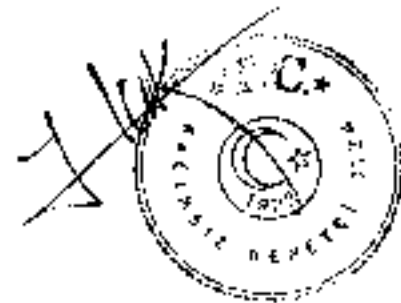
19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Operasyonel kiralama işlemleri

Kiracı Olarak

Kiracı olarak, Şirket tarafından daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın TFRS 16 uyarınca, artık Şirket çoğu kiralama için kullanın hakkı varlıklarını ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerini finansal tablolara almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Şirket, kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerini finansal durum tablosunda "kiralama işlemlerinden borçlar" içerisinde sunmuştur. (Not: 14)



Kiralayan Olarak

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

23. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2020

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	305.100	305.100
b) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--
c) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu remi amaçyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--
d) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--
e) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler (*)	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--
Toplam	--	305.100	305.100



31 Aralık 2019

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi Tıbbi kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	500.000	500.000
b) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--
c) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--
d) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--
e) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler (*)	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--
Toplam	--	500.000	500.000

25. TAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlar Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele borçlar	209.778	203.580
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	41.098	36.524
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	250.876	240.104

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmayan izin karşılıkları	50.875	13.690
Toplam	50.875	13.690

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılıkları	127.759	82.057
Uzun vadeli karşılıklar	127.759	82.057

Dönem içerisinde Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareketleri:

	2020	2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	82.057	66.032
Faiz maliyeti	14.096	13.978
Hizmet maliyeti	35.435	26.799
Ödenen kıdem tazminatları	(44.212)	(45.709)
Aktüeryal fark	40.383	50.640
31 Aralık itibarıyla karşılık	127.759	82.057



27. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, DİĞER DURAN VARLIKLAR KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

27.1 Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele avansları	32.308	19.764
İş avansları	6.916	2.770
Diğer dönen varlıklar	39.224	22.534

27.2 Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenmemiş diğer yükümlülükler	8.247	2.467
Vadesi geçmiş ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	5.374	13.436
Ödenmemiş vergi ve fonlar	1.000.922	420.033
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.014.543	435.936

28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

28.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	TL	%	TL	%
Ayşe Kuruçay	309.210	28%	343.566	31%
Tayan Uluğtürkan	259.710	24%	288.566	26%
Mustafa Yıldızhan	234.960	21%	261.067	24%
Serkan Sezer	186.120	17%	206.801	19%
Arda Kahakçıoğlu	110.000	10%	-	0%
Toplam	1.100.000	100%	1.100.000	100%

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.100.000 TL olan sermayesi 1.100.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 1.100.000 TL olan sermayesi 1.100.000 adet nominal pay).

28.2 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmamış fayda planları ölçümü kazanç/kayıpları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme ve ölçümü kazanç/kayıpları, kar veya zarar ile ilişkilendirilmeyerek diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp ve kazançlardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla aktüeryal kaybı 53.399 TL'dir. (31 Aralık 2019: 23.900 TL.)

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler ve Geçmiş Yıl Karları

Şirket 2020 yılı içerisinde, 2019 ve 2017 karları olan toplam 164.186 TL'nin 138.837 TL'sini ortaklara kar payı olarak dağıtmıştır. Geriye kalan 25.349 TL'yi ise yasal yedek olarak kayıtlara almıştır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

29. HASIYAT

2020 ve 2019 yılları içerisinde oluşan hasılat aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

	2020	2019
Yurtiçi satışlar	12.277.637	6.262.514
Diğer gelirler	100.499	17.266
Brüt satışlar	12.378.136	6.279.780
Eksir: Satışlardan iadeler (-)	(4.271)	(3.750)
Hasılat	12.373.865	6.276.030
Satılan hizmet maliyeti (-)	(9.029.879)	(3.959.553)
Brüt Kar	3.343.986	2.316.477

30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

2020 ve 2019 yılları içerisinde oluşan genel yönetim giderleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

	2020	2019
Personel giderleri	1.808.592	1.274.969
Amortisman giderleri	228.141	214.070
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	127.992	87.232
Vergi resim ve harçlar	60.105	15.930
Yazılım giderleri	44.308	29.157
İlborleşme giderleri	38.513	36.271
Sigorta giderleri	28.463	10.788
Temsil ağırlama gideri	22.589	16.388
İlektrik giderleri	17.226	13.736
Küçük demirbaş giderleri	16.090	4.024
Aidat giderleri	11.356	11.477
Bakım ve onarım giderleri	9.429	12.573
Promosyon giderleri	3.967	9.571
Diğer	75.615	215.568
Toplam	2.492.386	1.951.754

32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

32.1. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

2020 ve 2019 yılları içerisinde oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

	2020	2019
Devlet teşvik ve yardımları	146.054	..
Kur farkı gelirleri	72.694	44.773
Diğer	5.239	4.926
Toplam	223.987	49.699



32.2. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

2020 ve 2019 yılları içerisinde oluşan esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2020	2019
Binek araç giderleri	100.320	--
Kur farkı giderleri	62.954	--
İzin tazminatı karşılığı	46.449	1.161
Bağkur ödemeleri	44.770	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	17.458	--
Motorlu taşıtlar vergisi	7.180	--
Kıdem tazminatı karşılığı	5.319	--
Trafik cezaları	4.666	--
Özel tüketim vergisi	2.675	--
Diğer	40.321	6.798
Toplam	332.112	7.959

33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

33.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

2020 ve 2019 yılları içerisinde oluşan yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2020	2019
Araç satış gelirleri	--	33.600
Toplam	--	33.600

34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Hesap Adı	2020	2019
Ekspertiz giderleri	3.261.566	1.720.028
Personel giderleri	3.228.122	1.055.387
Belediye giderleri	1.330.358	641.849
Tapu inceleme giderleri	459.524	245.516
Amortisman giderleri	247.078	--
Yemek giderleri	132.782	70.939
Akaryakıt giderleri	85.560	110.075
Sigorta giderleri	50.818	28.680
Bakım ve onarım giderleri	47.444	14.966
Değerleme raporu giderleri	46.042	13.918
Kırtasiye giderleri	28.095	15.086
Harç giderleri	27.501	--
Seyahat giderleri	18.904	27.780
Temsil ağırlama giderleri	15.538	--
Yataklık giderleri	8.283	8.610
Danışmanlık giderleri	7.915	--
Demirbaş giderleri	6.879	--
Diğer	27.470	6.719
Toplam	9.029.879	3.959.553



35. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

35.1. Finansman Gelirleri

2020 ve 2019 yılları içerisinde oluşan finansman gelirleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

	2020	2019
Vadeli mevduatlardan faiz gelirleri	146.000	11.681
Adat faiz gelirleri	--	93.491
Toplam	146.000	105.172

35.2. Finansman Giderleri

2020 ve 2019 yılları içerisinde oluşan finansman giderleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

	2020	2019
Kredi faiz giderleri	144.626	63.242
Komisyon giderleri	62.435	105.579
Kur farkı giderleri	43.397	6.498
Kiralama faiz giderleri	17.074	29.049
Toplam	267.532	204.368

36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

37. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL)

Kurumlar vergisi

Türkiye’de kurumların ticari kazançlarına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek hesaplanacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %22’dir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunun aktiflerin ve maddi duran varlıkların satışlarından elde edilen gelirlerin %50’si satış tarihinden itibaren beş yıl içinde sermaye artışına kullanılmak üzere özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olur. Geriye kalan %50’lik kısım kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaşırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur.

Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yemden tarhiyat yapabilirler.



Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi, kar dağıtımını sayılamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtım hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımını kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla peşin ödenen kurumlar vergisi ve kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek kurumlar vergisi	(269.203)	(62.228)
Peşin ödenen kurumlar vergisi	261.545	62.228
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler	(7.658)	—

Vergi gideri

2020 ve 2019 yılları içerisinde oluşan vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem vergi geliri/(gideri)	(269.203)	(62.228)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23.179	(29.647)
Toplam vergi geliri	(246.024)	(91.875)

Vergi dâyesi kara yasal vergi oranı uygulanıp bulunan vergi gideri ile 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin kar veya zararda muhaseleleştirilen vergi gideri arasındaki mutabakat aşağıda sunulmuştur:

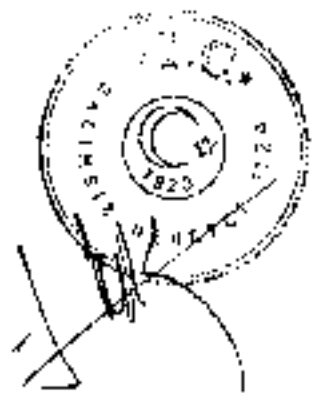
		2020		2019
Net dönem karı/(zararı)		375.919		248.992
Vergi geliri/ gideri		(246.024)		(91.875)
Vergi öncesi kar	%	621.943	%	340.867
Yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi tutarı	(22%)	(136.827)	(22%)	(74.991)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(18%)	(109.197)	(5%)	(16.884)
Toplam vergi geliri	(40%)	(246.024)	(27%)	(91.875)



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutar tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hesaplanmasının dökümü aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları		Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	--	--
Ticari alacaklar	28.043	24.202	(90.183)	(90.183)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.902	2.902	(19.006)	(12.256)
Kullanım hakkı varlıkları	65.760	--	(18.586)	(18.586)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	255	255	(255)	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.322	21.268	(81.456)	(45.843)
Kiralama işlemlerinden borçlar	48.382	30.776	(94.223)	--
Finansal borçlanmalar	5.662	--	--	--
Ticari borçlar	--	--	--	--
Alınan sipariş avansları	--	--	--	--
Tahakkuku yapılmamış gelirler	65.981	--	--	--
Diğer uzun vadeli alacaklar	106.489	106.489	--	--
Toplam ertelenmiş vergi varlığı(yükümlülüğü)	354.796	185.892	(303.709)	(166.868)
Netleştirilen tutar	(303.709)	(166.868)	303.709	166.868
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	51.087	19.024	--	--



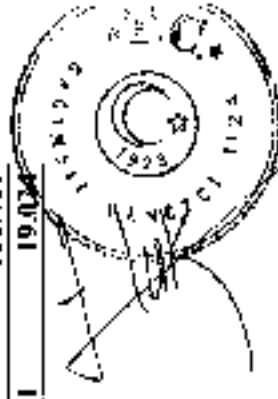
ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığının yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Cari dönem ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	Diger kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	(65.980)	3.841	--	(62.139)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(9.354)	(6.750)	--	(16.104)
Kullanım hakkı varlıkları	(18.586)	65.760	--	47.174
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	255	(255)	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	(24.575)	(34.443)	8.884	(50.134)
Kiralamaya işlemlerinden borçlar	30.776	(76.617)	--	(45.841)
Finansal borçlanmalar	--	5.662	--	5.662
Taliakkoku yapılmamış gelirler	106.488	65.981	--	65.981
Diger uzun vadeli alacaklar	--	--	--	106.488
Ertelenmiş vergi varlıkları	19.024	23.179	8.884	51.087

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığının yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Cari dönem ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	Diger kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	(24.202)	(41.778)	--	(65.980)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(12.256)	2.902	--	(9.354)
Kullanım hakkı varlıkları	--	(18.586)	--	(18.586)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	--	255	--	255
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	(28.100)	(3.216)	6.741	(24.575)
Kiralamaya işlemlerinden borçlar	--	30.776	--	30.776
Diger uzun vadeli alacaklar	106.488	--	--	106.488
Ertelenmiş vergi varlıkları	41.930	(29.647)	6.741	19.024



39. PAY BAŞINA KAZANÇ

2020 ve 2019 yılları içerisinde hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	375.919	248.992
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	1.100.000	1.100.000
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	0,34	0,23

40. PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

43. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

44. FİNANSAL ARAÇLAR

44.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

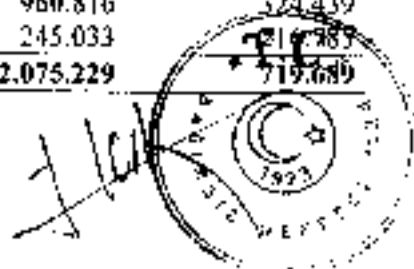
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	6.077	3.053
Bankalar	399.344	598.724
-Vadeli mevduatlar	25.444	23.366
-Vadesiz mevduatlar	373.900	573.358
Toplam	405.421	601.777

44.2. Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Aselsan hisse senedi	12.401	13.046
Altın yatırım hesabı	414.445	101.199
Finansal yatırım değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	(2.262)
Finansal borçlanmalar	426.846	111.983

44.3. Finansal Yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22.257	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	847.123	178.465
Uzun Vadeli Borçlanmalar	960.816	324.439
Kredi Kartı Borçlanmaları	245.033	216.989
Finansal borçlanmalar	2.075.229	719.893



44.3.1. Krediler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Borçlanmalar	267.290	216.785
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	847.123	--
Uzun Vadeli Borçlanmalar	960.816	324.439
Krediler	2.075.229	541.224

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıl içerisinde ödenecekler	1.114.413	216.785
1- 5 yıl içerisinde ödenecek	960.816	324.439
Sabit faizli kalemler	2.075.229	541.224

		31 Aralık 2020	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%8,16-%20,51	1.114.413	960.816
Toplam		1.114.413	960.816

		31 Aralık 2019	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	20,51%	216.785	324.439
Toplam		216.785	324.439

44.4 İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur).

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

Kredi riski
Likidite riski
Piyasa riski
Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur.



Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in ticari alacaklarındaki yatırımlarından doğabilecek finansal zararlardan oluşmaktadır.

Finansal varlıkların defter değerleri maruz kalınan azami kredi riskini göstermektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski temel olarak her bir müşterinin kendi bireysel özelliklerinden etkilenmektedir. Ancak yönetim, Şirket'in müşteri bazındaki kredi riskini etkileyebilecek faktörleri, müşterilerin faaliyet gösterdiği sektör ve ülkeleri içeren risklerini de içerecek şekilde değerlendirir.

Müşterilerin kredi riskleri analiz edilirken müşteriler; özel veya tüzel kişi olması, toptan satış yapan, perakende satış yapan müşteri veya son kullanıcı olması, coğrafi yeri, sektörü, yaşlandırma profili, vadesi ve geçmiş dönemlerde finansal zorlukların varlığını içeren kredi özelliklerine göre sınıflandırılmıştır. Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli bafa gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık uyulmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Piyasa riski

Piyasa riski, döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket, geçerli para birimi olan TL'den farklı olan bir para biriminden özellikle ilişkili taraflara yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimleri ABD Doları ve Avro'dur.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz unsuru taşıyan varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.



Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve türevi kısıllıkla ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınımadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletimdeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Şirket'in politikası, yatırımcı, kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır. Yönetim adı hisse senetlerine ödenecek temettü tutarına ilave olarak sermaye karlılığını izlemektedir.

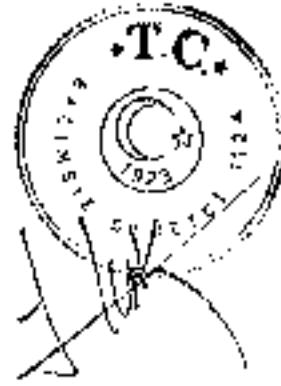


ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLENE VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutar tutanak TL olarak gösterilmiştir)

Kredi riski

FİNANSAL varlıkların kaynaklı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) *	--	392.782	570.165	963.630	399.344
-Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A) Vadesi geçmiş veya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	392.782	570.165	963.630	399.344
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	--	--	--	--	--
-Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	17.458	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	(17.458)	--	--	--
- Net değerler teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla mevcut kalanlar azami kredi riski aşağıdaki gibidir

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla mevcut kalanlar azami kredi riski (A+B+C+D) *	--	349.430	613.015	331.915	598.724
-Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	349.430	613.015	331.915	598.724
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	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
B) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
1 Ocak bakiyesi	2020				2019
Dönem içi artış/(azalış)	17.458				--
Tahsil edilen tutar	17.458				--
31 Aralık bakiyesi	17.458				--



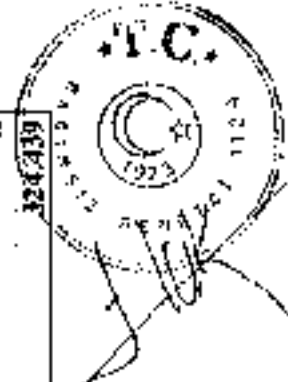
ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

Likidite riski

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödenme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlanmalar	267.290	267.290	267.290	--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	847.123	821.390	171.983	649.407	--
Uzun vadeli borçlanmalar	960.816	960.816	--	--	960.816
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	666.423	666.423	--	666.423	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	--	--	--	--
Toplam finansal yükümlülükler	2.741.652	2.715.919	439.273	1.315.830	960.816

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlanmalar	216.785	216.785	216.785	--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	178.465	178.465	37.367	141.098	--
Uzun vadeli borçlanmalar	324.439	324.439	--	--	324.439
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	631.178	631.178	--	631.178	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.132	2.132	2.132	--	--
Toplam finansal yükümlülükler	1.352.999	1.352.999	256.284	772.276	324.439



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

Piyasa riski

Kar riski

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonunu aşağıdaki tabloda belirlenen yabancı para bazı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
	TL Karşılığı (Satım para birimi)	TL Karşılığı (Satım para birimi)
	ABD Doları	ABD Doları
1. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	353.680	51.091
2. Dönen Varlıklar (1)	353.680	51.091
3. Duran Varlıklar	--	--
4. Toplam Varlıklar (2+3)	353.680	51.091
5. Kısa Vadeli Yükümlülükler	--	--
6. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--
7. Toplam Yükümlülükler (5+6)	--	--
Toplam (4-7)	353.680	51.091
	48.182	8.601



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2020 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

Duyarlılık analizi

Şirket'in kur riski genel olarak TL'nin Avro ve ABD Doları karşısındaki değer değişikliklerinden oluşmaktadır.

Kur riskinin ölçülebilmesi için yapılan duyarlılık analizinin temeli, kurum genelinde yapılan toplam para birimi açıklamasını yapmaktır. Toplam yabancı para pozisyonu, yabancı para birimi bazlı tüm kısa vadeli ve uzun vadeli satın alım sözleşmeleri ile tüm varlıklar ve yükümlülükleri içermektedir. Analiz net yabancı para yatırımlarını içermemektedir.

31 Aralık 2020		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybemesi
1- Usd net varlık / yükümlülüğü	35.368	(35.368)
2- Usd riskinden korunan kısım (-)		
3- Usd net etki (1-2)	35.368	(35.368)
TOPLAM	35.368	(35.368)

31 Aralık 2019		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybemesi
1- Usd net varlık / yükümlülüğü	5.109	(5.109)
2- Usd riskinden korunan kısım (-)		
3- Usd net etki (1-2)	5.109	(5.109)
TOPLAM	5.109	(5.109)

Faiz riski

Sabit faizli kalemlerin gerçeğe uygun değer riski:

Şirket'in, gerçeğe uygun değerleri kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülük ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeli altında kaydedilen riskten korunma amaçlı türev enstrümanları (vadeli faiz oranı takasları) bulunmamaktadır. Bu nedenle, raporlama dönemi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kar veya zararı etkilemeyecektir.

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayeyi net finansal borç/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin, toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.



31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net borç/yatırımlar sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam finansal yükümlülükler	586.865	198.367
Nakit ve nakit benzerleri	(2.388.422)	(1.322.804)
Net borç	2.975.287	1.521.171
Toplam özkaynak	4.324.084	2.828.826
Toplam sermaye	7.299.371	4.349.997
Net borç/Toplam Sermaye	41%	35%

46. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini halî durumda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in spekülâtif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçları da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaytının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

47. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019; Yoktur).

