



TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi

30 Mart 2017

Bu rapor 2 sayfa bağımsız denetçi raporu ve 45 sayfa
finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin açıklayıcı
dipnotları içermektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Nakit Akış Tablosu

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar



Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok.
No:29 Beykoz 34805 İstanbul
Tel +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz.

Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

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

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi’nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.
- 2) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of KPMG International Cooperative


Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi



30 Mart 2017
İstanbul, Türkiye

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	10,158,567	6,586,366
Finansal yatırımlar	4	294,300	265,500
Ticari alacaklar	6	2,841,970	3,559,953
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6	26,970	23,052
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2,815,000	3,536,901
Diğer alacaklar	7	408,083	436,111
Peşin ödenmiş giderler	15	519,868	386,505
Toplam dönen varlıklar		14,222,788	11,234,435
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar		1,557	1,557
Finansal yatırımlar	4	1,183,449	1,183,449
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2,770,000	2,080,000
Maddi duran varlıklar	10	355,996	268,127
Maddi olmayan duran varlıklar	11	159,695	108,612
Ertelenmiş vergi varlığı	22	333,662	173,357
Toplam duran varlıklar		4,804,359	3,815,102
TOPLAM VARLIKLAR		19,027,147	15,049,537
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	6	561,901	539,796
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6	123,157	162,925
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	438,744	376,871
Diğer borçlar	8	1,125,940	585,111
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	1,125,940	585,111
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		950,789	490,872
Kısa vadeli karşılıklar	12	788,507	654,078
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	297,167	198,981
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	491,340	455,097
Ertelenmiş gelirler	14	223,980	191,500
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	47,373	57,257
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3,698,490	2,518,614
Uzun vadeli yükümlülükler			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	69,482	102,987
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		69,482	102,987
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3,767,972	2,621,601
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	16	300,000	300,000
Sermaye düzeltme farkları		99,253	99,253
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	534,998	476,498
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		46,587	14,609
Geçmiş yıllar karları		10,879,076	9,965,140
Dönem net kârı		3,399,261	1,572,436
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		15,259,175	12,427,936
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER		19,027,147	15,049,537

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	<i>Dipnot</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	27,351,254	18,301,625
Satışların maliyeti (-)	18	(20,201,552)	(13,972,982)
Brüt kar		7,149,702	4,328,643
Genel yönetim giderleri (-)	19	(4,480,881)	(3,289,176)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(67,431)	(31,739)
Esas faaliyet karı		2,601,390	1,007,728
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	718,798	282,000
Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı		3,320,188	1,289,728
Finansman gelirleri	21	832,379	629,434
Vergi öncesi kar		4,152,567	1,919,162
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	22	(921,605)	(380,211)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	22	168,299	33,485
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		3,399,261	1,572,436
Dönem karı		3,399,261	1,572,436
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
<u>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</u>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		39,972	(14,336)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(7,994)	2,867
- Ertelenmiş vergi gideri	22	(7,994)	2,867
Diğer kapsamlı gelir		31,978	(11,469)
Toplam kapsamlı gelir		3,431,239	1,560,967

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar		Özkaynaklar toplamı
				Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı		
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeleri	300,000	99,253	476,498	26,078	7,080,649	2,884,491	10,866,969	
Transferler	-	-	-	-	2,884,491	(2,884,491)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(11,469)	-	1,572,436	1,560,967	
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	300,000	99,253	476,498	14,609	9,965,140	1,572,436	12,427,936	
Transferler	-	-	58,500	-	1,513,936	(1,572,436)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	31,978	-	3,399,261	3,431,239	
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	(600,000)	-	(600,000)	
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	300,000	99,253	534,998	46,587	10,879,076	3,399,261	15,259,175	

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	2016	2015
A. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Dönem karı		3,399,261	1,572,436
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19	113,697	169,888
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	882,675	236,737
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		140,896	331,602
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(823,114)	(616,885)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9, 20	(718,798)	(282,000)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	753,306	346,726
Ticari alacaklardaki değişim		(164,692)	(863,036)
Diğer alacak ve dönen varlıklardaki değişim		(101,250)	(444,853)
Ticari borçlardaki değişim		22,105	(164,111)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		1,023,341	(134,449)
Yapılan düzeltmeler		4,527,427	152,055
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(47,134)	(106,502)
Vergi ödemeleri	22	(874,232)	(322,954)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		3,606,061	(277,401)
B. Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(183,056)	(60,823)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(69,593)	(29,831)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(252,649)	(90,654)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Ödenen temettüler	16	(600,000)	-
Alınan faizler		802,710	612,560
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışları		202,710	612,560
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		3,556,122	244,505
D. Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		3,556,122	244,505
E. 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	3	6,582,041	6,337,536
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	3	10,138,163	6,582,041

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Finansal tablo dipnotları

Dipnot	Açıklama	Sayfa
1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-21
3	Nakit ve nakit benzerleri	22
4	Finansal yatırımlar	22
5	İlişkili taraf açıklamaları	23-25
6	Ticari alacak ve borçlar	25-26
7	Diğer alacaklar	26
8	Diğer borçlar	26
9	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	26-27
10	Maddi duran varlıklar	27
11	Maddi olmayan duran varlıklar	28
12	Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar	29-30
13	Taahhütler	31
14	Ertelenmiş gelirler	31
15	Diğer varlık ve yükümlülükler	32
16	Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemleri	32
17	Hasılat	33
18	Satışların maliyeti	33
19	Genel yönetim giderleri	33
20	Yatırım faaliyetlerinden gelirler	33
21	Finansman geliri / gideri	34
22	Gelir vergileri	34-37
23	Finansal araçlar	38-39
24	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	40-44
25	Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar	45
26	Raporlama döneminden sonraki olaylar	45

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerleme işlemlerini gerçekleştirmektir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ("TSKB") tarafından 2002 yılının Kasım ayında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek amacıyla kurulan Şirket, 2003 yılı Şubat ayında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen "Değerleme Şirketleri" listesine alınmıştır.

Şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17 Aralık 2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi alan ilk şirketlerden birisidir.

Şirket'in merkez adresi Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sk. No:1 Beyoğlu'dur.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 116 kişidir (31 Aralık 2015: 107 kişi).

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

(a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 20 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

(b) Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçme esasları 2.5 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

(c) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Bu finansal tablolar Şirket'in geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL olarak, Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'na, Vergi Usul Kanunu'na ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ve ekindeki Tek Düzen Hesap Planına uygun olarak hazırlamaktadır.

(d) Yabancı para

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, Şirket'in geçerli para birimine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen yabancı para, parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin yabancı para cinsinden tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket, ilişkideki finansal tablolarını KGK tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türk Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlamıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tablolar Şirket yönetimi tarafından 30 Mart 2017 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurul'unun finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli TMS'ye göre hazırlanmış finansal tablolara baz olan muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler

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

31 Aralık 2015 itibarıyla "Ticari alacaklar" hesabıyla netlenen 16,457 TL tutarındaki "Verilen sipariş avansları" kalemi "Peşin ödenmiş giderler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2015 itibarıyla "Diğer borçlar" hesabında yer alan 302,947 TL tutarındaki "Personele Borçlar" kalemi "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2015 itibarıyla "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" hesabında yer alan 9,094,559 TL tutarındaki "Olağanüstü yedekler" kalemi "Geçmiş yıllar karları" hesabına sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2015 itibarıyla "Esas faaliyetlerden diğer giderler" hesabında yer alan 63,000 TL tutarındaki "Finansal varlık değer artışı/azalışı" kalemi "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2015 itibarıyla nakit akış tablosunda "Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler" kaleminde yer alan faiz gelir tahakkuklarına ve "Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları" kalemine 612,560 TL tutarındaki dönem içinde alınan faizler bakiyesi dahil edilmiştir.

31 Aralık 2015 itibarıyla nakit akış tablosunda "Ticari alacaklardaki değişim" kaleminde yer alan verilen sipariş avanslarından kaynaklanan 16,457 TL tutarındaki net nakit çıkışı "Diğer alacak ve dönen varlıklardaki değişim" kalemine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2015 itibarıyla nakit akış tablosunda "Diğer alacak ve dönen varlıklardaki değişim" kaleminde yer alan 63,000 TL tutarındaki finansal varlıkların değer azalışı "Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler" kalemine sınıflanmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, muhasebe politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen mesleki kanaatler, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen gelecek dönemlerde muhasebeleştirilir. Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan muhasebe politikalarına uygulanan kritik mesleki kanaatlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gelecek finansal yılda önemli bir düzeltme yapılması riskini içeren tahminler ve varsayımlarla ilgili belirsizliklere ait bilgiler aşağıdaki dipnotlarda açıklanmıştır:

Not 10 Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 11 Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

(a) Finansal araçlar

(i) *Türev olmayan finansal varlıklar*

Şirket, kredi ve alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dahil bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

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

Finansal araçlar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar aktif piyasada kayıtlı olmayan, sabit veya değişken ödemeli finansal varlıklardır. Bu tür varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını takiben, krediler ve alacaklar, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek gösterilmektedir.

Krediler ve alacaklar, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacakları içerir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, gerçeğe uygun değerlerinde değişim riskinin çok az olduğu, nakit bakiyeler ve alındığı gün vadesi üç ay veya daha kısa süreli mevduat hesaplarından oluşur ve Şirket tarafından kısa vadeli yükümlülüklerin finansmanı için kullanılır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(a) Finansal araçlar

(i) *Türev olmayan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Şirket, borsada işlem gören sermaye piyasası araçlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde en iyi alış fiyatını kullanmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve kontrol gücü ve önemli bir etkisinin olmadığı özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar, bu varlıkların satın alma taahhüdünün gerçekleştiği tarihte kayda alınır. Bu tarihten itibaren bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlerle ilgili kar ve zararlar özkaynaklar içinde muhasebeleştirilir.

(ii) *Türev olmayan finansal yükümlülükler*

Bütün finansal yükümlülükler, ilk olarak Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket, türev olmayan finansal yükümlülüklerini diğer finansal yükümlülükler kategorisine sınıflamaktadır. Bu tür finansal yükümlülükler, ilk olarak, gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin çıkarılmasıyla muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını takiben finansal yükümlülükler, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

Diğer finansal yükümlülükler ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

Ticari ve diğer borçlar, ilk kayıt tarihinde makul değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Şirket yöneticileri ticari ve diğer borçların finansal durum tablosundaki mevcut değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

(iii) *Sermaye*

Adi hisse senetleri

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(b) Maddi duran varlıklar

(i) *Muhasebeleştirme ve ölçüm*

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

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

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

Satın alınan yazılım, ilgili ekipmanın kullanılabilmesi için tamamlayıcı unsur olduğunda ekipmanın parçası olarak aktifleştirilir. Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

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

(ii) *Sonradan oluşan maliyetler*

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

(iii) *Amortisman*

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

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

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

- Demirbaşlar 4-25 yıl
- Taşıtlar 5 yıl
- Özel maliyetler 5-10 yıl

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(c) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar programlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 3 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrü 3-15 yıldır.

(d) Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller

Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller ilk kayıtlara alındığında maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(e) Varlıklarda değer düşüklüğü

(i) *Türev olmayan finansal varlıklar*

Finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir. Bir finansal varlık eğer ilk kayıtlara alınmasını takiben gerçekleşen bir veya daha fazla olay ile nesnel olarak değer düşüklüğü kanıtı oluşmuş ve bu olayların gelecekte beklenen nakit akışları üzerinde güvenilir bir şekilde belirlenebilir bir etkisi varsa değer düşüklüğü oluştuğu varsayılır.

Finansal varlıkların değer düşüklüğüne neden olan nesnel kanıt, borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi, Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını, borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını, bu kişilerin ödeme durumlarında olumsuz durumlar ortaya çıkması veya menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması durumlarını kapsayabilir. İlave olarak, hisse senetlerine dayalı bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin, maliyet bedelinin altına önemli ölçüde veya uzun süreli kalıcı olarak düşmesi de değer düşüklüğünün nesnel kanıtıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(e) Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

(i) *Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)*

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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

Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

(ii) *Finansal olmayan varlıklar*

Şirket, her bir raporlama tarihinde, yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Belirsiz faydalı ömre sahip varlıklar için geri kazanılabilir tutar her sene aynı dönemde tahmin edilir.

Bir varlıkla ilgili nakit yaratan birimin ("NYB") defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur. Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplamak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da NYB'lere ayrılır.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(f) Çalışanlara sağlanan faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 4,297 TL tutarındadır (31 Aralık 2015: 3,828 TL). Not 11'de açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Diğer tüm çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin giderler kar veya zararda kayda alınır.

(g) Karşılıklar

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

(h) Hasılat

(i) Hizmet sunumu

Asıl faaliyet konusuna ilişkin, verilen hizmetlerden elde edilen hasılat, işlemin raporlama dönemi sonundaki tamamlanma düzeyi dikkate alınarak kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket, SPK Mevzuatına tabi olan şirketler başta olmak üzere, yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer tüm kamu ve özel kurum/kuruluşlar ile şahıslara yönelik gayrimenkul değerlendirme hizmeti sunmaktadır.

(i) Kiralama işlemleri

(ii) Kiralanan varlıklar

Varlığın sahipliğine ilişkin önemli bütün risk ve getirilerin Şirket'e devrolduğu kiralama işlemleri yoluyla kullanılan varlıklar finansal kiralama olarak sınıflandırılmıştır. İlk olarak finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden ölçülür. İlk kayıtlara alınmasını takiben ise ilgili varlık için geçerli olan muhasebe politikalarına göre muhasebeleştirilir.

Diğer kiralamalar altında kullanılan varlıklar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır ve Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(i) Kiralama işlemleri (devamı)

(ii) Kiralama ödemeleri

Faaliyet kiralama kapsamında yapılan ödemeler kira süresince doğrusal yöntemle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Alınan kira teşvikleri kira süresince toplam kira giderlerinin bir parçası olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama kapsamında yapılan asgari kira ödemeleri, finansal giderler ve kalan yükümlülüğün azaltılması olarak paylaştırılır. Finansal giderler, yükümlülüğün kalan bakiyesi üzerinden sabit dönem faiz oranı belirlenecek şekilde kira süresince her bir döneme dağıtılır.

(j) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, yatırımlardan elde edilen faiz ve değerleme gelirlerini ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarını içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte (kayıtlı menkul kıymetlerde bu tarih eski temettü tarihidir) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(k) Vergi

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

(i) Dönem vergisi

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

(ii) Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(k) Vergi

(ii) Ertelenmiş vergi (devamı)

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

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

(iii) Vergi riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gereken ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

(II) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar 2016 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümler

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(II) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Eylül 2016'da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki Değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9'un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)'den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014'de yayımlanan UFRS 9 Standardı UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda UMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(I) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

Yeni UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK tarafından yayınlanmıştır. Bu standart kiralama işlemlerini yöneten mevcut UMS 17 Kiralama İşlemleri, UFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi ve UMS Yorum 15 Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler standartlarının ve yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında da değişikliklere sebep olmaktadır. UFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve operasyonel kiralama işlemlerinin bilanço dışında gösterilmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiralayanlar için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihi kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağına belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler – Açıklama İnisiyatifi

UMSK'nın geniş kapsamlı açıklama inisiyatifinin bir parçası olarak finansal tablolardaki gösterim ve açıklamaları iyileştirmek amacıyla UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, finansman aktiviteleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlanmış olacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(II) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığına, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şekline etkileneceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler; ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar verilmek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(I) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir

Yıllık iyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi

UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması"

UFRS'leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.

UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar"

UFRS 12'nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığının eklenmesi.

UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişimi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamalarına imkan tanınması.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(m) Gerçeğe uygun değerin belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler ölçme ve açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlülüğe özgü dipnotlarda sunulmuştur.

(i) Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlardan borsaya kote olanlar, raporlama tarihinde oluşan piyasa fiyatlarıyla finansal tablolara yansıtılmaktadır. Diğer finansal yatırımlar ise gerçeğe uygun değerleme metodları kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen finansal varlıklar maliyet değerleriyle takip edilmektedir.

(ii) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değerler, satın alma gününde istekli bir alıcı ile istekli bir satıcının bilgili, ihtiyatlı ve hiçbir baskı altında kalmadan davrandığı piyasa şartlarındaki muvazaasız bir işlemle el değiştirmesinde ortaya çıkacak piyasa değeridir.

Aktif bir piyasada cari fiyatların var olmaması durumunda değerlendirme, gayrimenkulün kiraya verilmesiyle elde edilmesi beklenen tahmini nakit akışlarının toplamı göz önünde bulundurularak hazırlanır. Gayrimenkulün brüt değerlemesine ulaşmak için, beklenen kira değerlerine bir piyasa getiri oranı uygulanır. Eğer gerçek kiralara tahmin edilen kira değerlerinden önemli ölçüde farklı çıkarsa gerçek kiralara yansıtacak şekilde düzeltmeler yapılır.

Değerlemeler, uygun olduğu durumlarda, gerçekten ikamet eden veya kira taahhüdünü yerine getirecek veya boş kalmasına izin verildikten sonra ikamet etmesi muhtemel kiracıların türünü; tamir ve sigorta sorumluluklarının Şirket ve kiracı arasındaki dağılımını ve gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü yansıtır. Kira değerlendirmesi veya kira sözleşmesinin yenilenmesi beklenen intikal artışı ile karara bağlanmamış ise; tüm bildirimlerin, uygun olduğu durumlarda karşı bildirimlerin, zamanı geldiğinde geçerli bir şekilde yapıldığı varsayılır.

(iii) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacakların gerçeğe uygun değerleri gelecekteki nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile indirgenmesiyle bulunacak değer olarak tahmin edilir. Belirli bir faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar indirgenme etkisinin önemsiz olması durumunda orijinal fatura tutarından değerlendirilir. Bu gerçeğe uygun değerler ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir.

(iv) Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler

Diğer türev olmayan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri, ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir. Gerçeğe uygun değer, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile bugünkü değere indirgenmesi ile hesaplanmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

3 Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kasa	16,841	8,686
Repo	1,303,327	729,006
Bankalar	8,838,399	5,848,674
-Vadesiz mevduatlar	1,346,920	499,208
-Vadeli mevduatlar	7,491,479	5,349,466
Toplam nakit ve nakit benzerleri	10,158,567	6,586,366

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	10,158,567	6,586,366
Faiz tahakkukları	(20,404)	(4,325)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	10,138,163	6,582,041

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2016	1 Aya Kadar	12	7,491,479
			7,491,479
31 Aralık 2015	1 Aya Kadar	10.25	5,349,466
			5,349,466

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı riskleri ve duyarlılık analizleri Not 23'te açıklanmıştır.

4 Finansal yatırımlar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2016	Pay %	31 Aralık 2015
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("TSKB GYO")	<0	294,300	<0	265,500
		294,300		265,500

Satılmaya hazır finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2016	Pay %	31 Aralık 2015
Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi	1.85	1,177,080	1.85	1,177,080
İş Faktoring Anonim Şirketi	<0	3,969	<0	3,969
Sürdürülebilir Danışmanlık Anonim Şirketi ("SDAŞ")	1	2,400	1	2,400
		1,183,449		1,183,449

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

5 İlişkili taraf açıklamaları

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	14,364	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	5,446	-
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	2,463	20,301
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	2,416	-
Efes Varlık Yönetimi Anonim Şirketi ("Efes Varlık")	2,281	2,751
	26,970	23,052

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar ve diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	112,980	115,669
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	6,372	47,256
İş Finansal Kiralama A.Ş.	3,805	-
	123,157	162,925

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'de bulunan repo bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	6	1,300,483	1,300,483
			1,300,483	1,300,483
ABD Doları	1 aya kadar	6	498	1,751
			498	1,751
Avro	1 aya kadar	6	156	580
			156	580
İngiliz Sterlini	1 aya kadar	6	20	86
			20	86

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

5 İlişkili taraf açıklamaları

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2015				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	6	678,011	678,011
			678,011	678,011
ABD Doları	1 aya kadar	6	17,207	50,031
			17,207	50,031
Avro	1 aya kadar	6	265	843
			265	843

31 Aralık 2016 itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı olan İş Bankası'nda 233,552 TL tutarında vadesiz mevduat hesabı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 57,055 TL).

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflara verilen hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
İlişkili taraflara verilen hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	201,961	149,516
Türkiye Şişe Ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi	18,163	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	15,284	20,879
Efes Varlık Yönetim Anonim Şirketi ("Efes Varlık")	12,082	9,093
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	10,078	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	5,074	9,599
İş Finansal Kiralama A.Ş.	1,493	-
İş Net Elektronik Bilgi Üret. Dağ. Tic. Ve İlet. Hiz. A.Ş.	-	4,000
	264,135	193,087

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

5 İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(a) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan alınan hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
İlişkili taraflardan alınan hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	798,348	568,589
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	442,002	115,669
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	232,076	217,476
İş Net Elektronik Bilgi Üret. Dağ. Tic. Ve İlet. Hiz. A.Ş.	32,256	36,810
İş Finansal Kiralama A.Ş.	11,352	-
Anavarza Otelcilik A.Ş.	592	-
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	-	1,625
Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi ("İş Bankası")	-	827
	1,516,626	940,996

(b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 1,211,370 TL (31 Aralık 2015: 987,801 TL) tutarındadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

6 Ticari alacak ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2,815,000	3,536,901
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	26,970	23,052
Şüpheli alacaklar	1,452,694	570,019
Şüpheli alacaklar karşılığı	(1,452,694)	(570,019)
	2,841,970	3,559,953

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Dönem başı	570,019	333,282
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	882,675	236,737
	1,452,694	570,019

Ticari alacaklar üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

6 Ticari alacak ve borçlar (devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	438,744	376,871
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	123,157	162,925
	561,901	539,796

Ticari borçlar başlıca, ticari alımlardan ve devam eden harcamalardan kaynaklanan ödenmemiş tutarları kapsamaktadır.

7 Diğer alacaklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelir tahakkukları ⁽¹⁾	344,329	400,653
Diğer	63,754	35,458
	408,083	436,111

⁽¹⁾ Gelir tahakkukları gerek satış sözleşmeleri dolayısıyla gerekse diğer nedenlerle, hizmeti cari dönemde verilen ancak 2017 yılında faturalandırılmış olup, bu sebeple tahsilatı gelecek dönemde yapılacak olan gelirlere ilişkin alacaklardır.

8 Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1,125,940	585,111
	1,125,940	585,111

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kamu idarelerine borçlar ⁽¹⁾	818,873	521,834
Alınan sipariş avansları	282,079	38,289
Diğer	24,988	24,988
	1,125,940	585,111

⁽¹⁾ Ücretlerden kesilen gelir vergisi, katma değer vergisi, ve benzeri vergi ve fon borçlarından oluşmaktadır.

9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2,770,000	2,080,000
	2,770,000	2,080,000

Yatırım amaçlı gayrimenkul, İstanbul Pendik'te bulunan arsayı içermektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak bakiyesi	2,080,000	1,735,000
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 20)	690,000	345,000
31 Aralık bakiyesi	2,770,000	2,080,000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri; Şirket'in ilişkili tarafı olmayan, bağımsız bir değerleme şirketi tarafından 2016 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerleme yöntemi tekniklerine göre seviye 2 kapsamındadır.

10 Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla; maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2015 bakiyesi	572,878	271,540	844,418
İlaveler	58,683	2,140	60,823
Çıkışlar	-	-	-
Transferler	2,130	(2,130)	-
31 Aralık 2015 bakiyesi	633,691	271,550	905,241
1 Ocak 2016 bakiyesi	633,691	271,550	905,241
İlaveler	179,557	3,499	183,056
Çıkışlar	-	-	-
Transferler	-	-	-
31 Aralık 2016 bakiyesi	813,248	275,049	1,088,297
Amortisman			
1 Ocak 2015 bakiyesi	320,875	167,818	488,693
Dönem amortisman giriş	99,924	48,497	148,421
Dönem amortisman çıkışı	-	-	-
31 Aralık 2015 bakiyesi	420,799	216,315	637,114
1 Ocak 2016 bakiyesi	420,799	216,315	637,114
Dönem amortisman giriş	70,087	25,100	95,187
Dönem amortisman çıkışı	-	-	-
31 Aralık 2016 bakiyesi	490,886	241,415	732,301
Net defter değerleri			
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	212,892	55,235	268,127
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	322,362	33,634	355,996

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

11 Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla; maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Bilgisayar Yazılımları	Toplam
Maliyet		
1 Ocak 2015 bakiyesi	145,127	145,127
İlaveler	29,831	29,831
Çıkışlar	—	—
Transferler	—	—
31 Aralık 2015 bakiyesi	174,958	174,958
1 Ocak 2016 bakiyesi	174,958	174,958
İlaveler	69,593	69,593
Çıkışlar	—	—
Transferler	—	—
31 Aralık 2016 bakiyesi	244,551	244,551
Amortisman		
1 Ocak 2015 bakiyesi	52,682	52,682
Dönem amortisman giriş	13,664	13,664
Dönem amortisman çıkışı	—	—
31 Aralık 2015 bakiyesi	66,346	66,346
1 Ocak 2016 bakiyesi	66,346	66,346
Dönem amortisman giriş	18,510	18,510
Dönem amortisman çıkışı	—	—
31 Aralık 2016 bakiyesi	84,856	84,856
Net defter değerleri		
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	108,612	108,612
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	159,695	159,695

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

12 Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Kiracı durumunda Şirket

Kiralama sözleşmeleri:

Kiralama sözleşmeleri, Şirket'in kiralamış olduğu araçlara ve faaliyetlerini sürdürmek için çeşitli bölgelerde açmış olduğu Bölge Müdürlükleri'ne ve Merkez yönetim binasına ilişkindir. Şirket'in kiralama dönemi sonunda kiraladığı varlıkları satın alma hakkı yoktur.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde muhasebeleştirilen kira gideri 776,645 TL'dir (31 Aralık 2015: 713,956 TL).

İptal edilemez faaliyet kiralamalarına ilişkin taahhütler

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla iptal edilemez faaliyet kiralamalarına ilişkin taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bir ile beş yıl arasında	820,704	647,070
	820,704	647,070

Kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	297,167	198,981
Dava karşılıkları	150,000	100,000
Diğer kısa vadeli karşılıklar	341,340	355,097
	788,507	654,078

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

12 Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar (devamı)

Kısa vadeli karşılıklar (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık giderleri finansal tablolarda satışların maliyeti ve genel yönetim giderleri hesaplarında gösterilmiştir.

Uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	69,482	102,987
	<u>69,482</u>	<u>102,987</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket’te bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, hizmet süresini dolduran ve emeklilik yaşına gelmiş personele kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır.

Bu ödemeler 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 30 günlük maaşın üzerinden en fazla 4,297 TL’ye göre (31 Aralık 2015: 3,828 TL) çalışılan yıl başına emeklilik ya da fesih günündeki orana göre hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı cari bazda hesaplanır ve finansal tablolara yansıtılır. Karşılık Şirket’in çalışanlarının emekliliklerinden kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplama Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") , Şirket’in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Temel varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2016 tarihindeki karşılık yıllık yüzde 6.5 enflasyon oranı ve yüzde 11 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık yüzde 4.23 iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: yıllık yüzde 6 enflasyon oranı ve yüzde 10.50 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık yüzde 4.25 iskonto oranı).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

13 Taahhütler

Verilen teminatlar

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

<i>Verilen teminat mektupları</i>	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Halk Bankası Anonim Şirketi	200,000	200,000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	–	60,000
Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi	–	60,000
T-Bank A.Ş.	–	15,343
TTA Gayrimenkul A.Ş.	–	12,000
	<u>200,000</u>	<u>347,343</u>

Şirket'in, bankalar için verdiği ekspertiz hizmeti nedeniyle, bankalara ve üçüncü şahıslara vereceği her türlü zarar ve ziyanda, her türlü hata ve ihmal nedeniyle bankaların uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanda, ayrıca protesto çekmeye ve davaya konu olmasına gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek, teminat bankalar tarafından gelir kaydedilmektedir. Sözleşmenin süresinin dolması ve/veya sözleşmenin feshedilmesinden sonra, bağlayıcı bir anlaşma olmaması halinde, teminat Şirket'e iade edilmektedir.

14 Ertelenmiş gelirler

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Ertelenmiş gelirler	223,980	191,500
	<u>223,980</u>	<u>191,500</u>

Ertelenmiş gelirler gerek satış sözleşmeleri dolayısıyla gerekse diğer nedenlerle, müşterilerden alınan avanslar gibi karşılığının tamamı veya bir kısmı, içinde bulunulan dönemde tahsil edilen ancak hizmeti henüz verilmediği için gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

15 Diğer varlık ve yükümlülükler

Peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelecek aylara ait giderler	519,868	386,505
	519,868	386,505

16 Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2016	%	31 Aralık 2015
TSKB	99.99	299,996	99.99	299,996
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	00.01<	1	00.01<	1
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	00.01<	1	00.01<	1
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	00.01<	1	00.01<	1
TSKB A.Ş. Memur Müstahdemleri Yardım ve Emekli Sandığı Vakfı	00.01<	1	00.01<	1
	100	300,000	100	300,000

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in 300,000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 300,000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 300,000 TL olan sermayesi 300,000 adet nominal pay).

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları

TMS 19 standardı gereğince diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşınca kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, SPK düzenlemelerine göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/10'u oranında, yasal kayıtlara göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda ise Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 534,998 TL'dir (31 Aralık 2015: 476,498 TL).

Temettü

2016 yılında Şirket tarafından ortaklara 600,000 TL tutarında temettü dağıtılmıştır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

17 Hasılat

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Yurtiçi satışlar	27,814,808	18,360,061
Eksi: İskontolar	(463,554)	(58,436)
Net hâsılat	27,351,254	18,301,625

⁽¹⁾ Diğer satışlar ağırlıklı olarak harç gelirlerden oluşmaktadır.

18 Satışların maliyeti

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler ⁽¹⁾	10,680,923	7,073,607
Personel giderleri	7,530,249	5,434,539
Belediye imar ve tapu harçları	1,840,373	1,118,539
Diğer çeşitli giderler	150,007	346,297
20,201,552	13,972,982	

⁽¹⁾ Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetlerin 8,699,294 TL'lik kısmı temsilci ekspertiz giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 4,715,131 TL).

19 Genel yönetim giderleri

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2,130,947	1,697,438
Personel giderleri	1,031,328	820,293
Şüpheli alacak karşılık giderleri	882,765	286,737
Eğitim giderleri	119,864	75,471
Amortisman ve itfa payı giderleri	113,697	169,888
Müşavirlik giderleri	99,764	26,404
Dava karşılıkları	50,000	100,000
Bilgisayar program giderleri	37,044	39,078
Vergi, resim ve harç giderleri	15,472	21,672
Diğer	--	52,195
4,480,881	3,289,176	

20 Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	690,000	345,000
Finansal varlık değer artışı / (azalışları)	28,798	(63,000)
718,798	282,000	

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

21 Finansman geliri

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansman geliri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Faiz gelirleri	823,114	616,885
Kur farkı gelirleri	9,265	12,549
	832,379	629,434

22 Gelir vergileri

Kurumlar vergisi

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı yüzde 20’dir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve maddi duran varlıkların satışlarından elde edilen gelirlerin yüzde 75’i satış tarihinden itibaren beş yıl içinde sermaye artışında kullanılmak üzere özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olur. Geriye kalan yüzde 25’lik kısım kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak 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 yeniden 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 daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 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 gözönünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

22 Gelir vergileri (devamı)

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 dağıtımı 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 alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

Vergi geliri/(gideri)

Cari vergi yükümlülüğü:

Cari kurumlar vergisi karşılığı

Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar

Dönem karı vergi yükümlülüğü

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Cari kurumlar vergisi karşılığı	921,605	380,211
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(874,232)	(322,954)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	47,373	57,257

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Vergi gideri:		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	921,605	380,211
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	(168,299)	(33,485)
Toplam vergi gideri	753,306	346,726

Ertelenmiş vergi gelirinin yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Kar veya zararda muhasebeleştirilen kısım	Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2016
İzin karşılığı	39,796	19,637	-	59,433
Şüpheli alacak karşılığı	110,606	176,553	-	287,159
Kıdem tazminatı karşılığı	20,597	21,293	(7,994)	33,896
Piyasa değerlemesi	37,026	(5,760)	-	31,266
Dava karşılıkları	20,000	(20,000)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	(55,040)	(34,500)	-	(89,540)
Ticari alacak reeskontu	-	10,964	-	10,964
Gelir tahakkuku	(80,131)	11,265	-	(68,866)
Hizmet üretim maliyeti gider tahakkuku	71,019	(9,742)	-	61,277
Ertelenmiş Gelirler	38,300	6,496	-	44,796
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(28,816)	(7,907)	-	(36,723)
	173,357	168,299	(7,994)	333,662

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

22 Gelir vergileri (devamı)

Vergi geliri/(gideri) (devamı)

	1 Ocak 2015	Kar veya zararda muhasebeleştirilen kısım	Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2015
İzin karşılığı	24,252	15,544	—	39,796
Şüpheli alacak karşılığı	63,258	47,348	—	110,606
Kıdem tazminatı karşılığı	47,869	(30,139)	2,867	20,597
Piyasa değerlemesi	24,426	12,600	—	37,026
Dava karşılıkları	10,000	10,000	—	20,000
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	(37,790)	(17,250)	—	(55,040)
Gelir tahakkuku	—	(80,131)	—	(80,131)
Hizmet üretim maliyeti gider tahakkuku	36,303	34,716	—	71,019
Ertelenmiş Gelirler	—	38,300	—	38,300
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(31,313)	2,497	—	(28,816)
	137,005	33,485	2,867	173,357

Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde raporlanan vergi karşılığı, vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

	%	2016	%	2015
Dönem karı		3,399,261		1,572,436
Toplam gelir vergisi gideri		(753,306)		(346,726)
Vergi öncesi kar		4,152,567		1,919,162
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(20.0)	(830,513)	(20.0)	(383,832)
Yatırım amaçlı gayrimenkul vergi oranı etkisi	2.5	103,500	2.7	51,750
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(2.2)	(91,833)	(1.8)	(33,699)
Vergiden muaf gelirlerin vergi etkisi	0.2	9,569	1.2	22,384
Diğer düzeltmelerin etkisi	1.4	55,971	(0.2)	(3,329)
Dönem vergi gideri	(18.1)	(753,306)	(18.1)	(346,726)

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

22 Gelir vergileri (devamı)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi, bilanço yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki vergi indirimine konu olmayan şerefiye ve muhasebeye ve vergiye konu olmayan ilk defa kayıtlara alınan varlık ve yükümlülük farkları hariç geçici farklar üzerinden hesaplanır.

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

31 Aralık 2016			
	Varlıklar	Yükümlülükler	Net tutar
İzin karşılığı	59,433	—	59,433
Kıdem tazminatı karşılığı	33,896	—	33,896
Bağlı menkul kıymetler	31,266	—	31,266
Şüpheli alacak karşılığı	287,159	—	287,159
Yatırım amaçlı gayrimenkul	—	(89,540)	(89,540)
Gelir tahakkukları	—	(68,866)	(68,866)
Ticari alacak reeskontu	10,964	—	10,964
Hizmet üretim maliyeti gider tahakkuku	61,277	—	61,277
Ertelenmiş gelir	44,796	—	44,796
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	64,733	(101,456)	(36,723)
Toplam ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	593,524	(259,862)	333,662

31 Aralık 2015			
	Varlıklar	Yükümlülükler	Net tutar
İzin karşılığı	39,796	—	39,796
Kıdem tazminatı karşılığı	20,597	—	20,597
Bağlı menkul kıymetler	37,026	—	37,026
Şüpheli alacak karşılığı	110,606	—	110,606
Dava karşılıkları	20,000	—	20,000
Yatırım amaçlı gayrimenkul	—	(55,040)	(55,040)
Gelir tahakkukları	—	(80,131)	(80,131)
Hizmet üretim maliyeti gider tahakkuku	71,019	—	71,019
Ertelenmiş gelir	38,300	—	38,300
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	64,271	(93,087)	(28,816)
Toplam ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	401,615	(228,258)	173,357

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

23 Finansal araçlar

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.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul değerleme sektöründe faaliyet göstermektedir. Çoğunluk olarak, Türkiye'nin sektörde bilinen bankaları Şirket müşteri portföyünü oluşturmaktadır.

Bu alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin belirlemiş olduğu kredi politikası kapsamında her bir şirketin standart ödemesi, rapor teslimat dönemleri ve koşulları ile ilgili teklif sunulmadan önce her bir yeni müşterinin kredi itibarı bireysel olarak analiz edilmektedir.

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'in zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir. Şirket, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları veya faiz oranları 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 birimleri olan başlıca TL'den farklı olan bir para biriminden yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimleri ABD Doları ve Avro'dur. Şirket, kur riskine maruz kalmamak için yabancı para cinsinden olan varlıklarını uygun şartlarda TL'ye çevirmektedir.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz getiren varlıkları üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket, elinde bulundurduğu ve kullanmadığı nakit varlıklarını vadeli mevduat olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, fon alım-satımı gerçekleştirmektedir. Bunlar haricindeki gelirleri ve faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları büyük oranda piyasa faiz oranlarındaki değişikliklerden bağımsızdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

23 Finansal araçlar (devamı)

Finansal risk yönetimi (devamı)

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 tüzel kişilikle 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 kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket'in standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- 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

Yönetim Kurulu'nun politikası 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.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2016	26,970	2,815,000	-	408,083	10,141,726
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)					
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	26,970	2,815,000	-	408,083	10,141,726
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)	-	1,452,694	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,452,694)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar					Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2015						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	23,052	3,536,901	-	436,111	6,577,680	
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	23,052	3,536,901	-	436,111	6,577,680	
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)	-	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	570,019	-	-	-	
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	(570,019)	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski (devamı)

Değer düşüklüğü

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak bakiyesi	570,019	333,282
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	882,675	236,737
31 Aralık bakiyesi	1,452,694	570,019

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2016	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1,687,841	1,687,841	1,687,841	—	—	—
Ticari borçlar	438,744	438,744	438,744	—	—	—
İlişkili taraflara borçlar	123,157	123,157	123,157	—	—	—
Diğer borçlar	1,125,940	1,125,940	1,125,940	—	—	—
Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2015	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1,124,907	1,124,907	1,124,907	—	—	—
Ticari borçlar	376,871	376,871	376,871	—	—	—
İlişkili taraflara borçlar	162,925	162,925	162,925	—	—	—
Diğer borçlar	585,111	585,111	585,111	—	—	—

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın hazır taraflar arasında, zorunlu satış ya da tasfiye dışında, yürürlükteki bir işlem ile değiştirilebileceği tutardır ve eğer mevcutsa, kote edilmiş piyasa fiyatı ile en iyi şekilde açıklanır.

		31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Not	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri
Finansal Varlıklar		13,930,045	13,930,045	10,970,492	10,970,492
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	10,158,567	10,158,567	6,586,366	6,586,366
Ticari Alacaklar	6	2,841,970	2,841,970	3,559,953	3,559,953
Diğer Alacaklar-kısa vadeli		408,083	408,083	436,111	436,111
Diğer Alacaklar-uzun vadeli		1,557	1,557	1,557	1,557
Peşin ödenmiş giderler	15	519,868	519,868	386,505	386,505
Finansal Yükümlülükler		2,638,630	2,638,630	1,615,779	1,615,779
Ticari Borçlar	6	561,901	561,901	539,796	539,796
Diğer Borçlar-kısa vadeli	8	1,125,940	1,125,940	585,111	585,111
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		950,789	950,789	490,872	490,872
		11,291,415	11,291,415	9,354,713	9,354,713

Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Varlıklar			
-Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar	294,300	—	—

Piyasa Riski

Kur riski

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu yabancı para nakit ve benzerlerinden bakiyesinden kaynaklanmaktadır.

	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2016)	71,015	14,960	4,707	209
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2015)	85,749	26,115	3,077	9

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Piyasa Riski (devamı)

Kur riski (devamı)

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.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2016				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	5,265	(5,265)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	5,265	(5,265)		
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	1,746	(1,746)		
5- Avro riskinden korunan kısım (-)				
6- TL net etki (4+5)	1,746	(1,746)		
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	90	(90)		
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)				
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	90	(90)		
Toplam (3+6+9)	7,101	(7,101)		

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2015				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	7,593	(7,593)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	7,593	(7,593)		
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	978	(978)		
5- Avro riskinden korunan kısım (-)				
6- TL net etki (4+5)	978	(978)		
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	4	(4)		
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)				
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	4	(4)		
Toplam (3+6+9)	8,575	(8,575)		

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

25 Nakit akış tablosuna ilişkin açıklamalar

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda Şirket'in işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları 3,606,061 TL (31 Aralık 2015: işletme faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları 277,401 TL), yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışı 252,649 TL (31 Aralık 2015: 90,654 TL), finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışı 202,710 TL (31 Aralık 2015: 612,560 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Şirket dönem içerisinde 600,000 TL tutarında temettü ödemesi yapmıştır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

26 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.