

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ve
aynı tarihte sona eren yıla ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**



TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim şirketi

**31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ve
aynı tarihte sona eren yıla ait
finansal tablolar ve bağımsız denetęi raporu**

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

İçindekiler

Sayfa

Bağımsız denetçi raporu	1 - 3
Finansal durum tablosu	4
Kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Özkaynak değişim tablosu	6
Nakit akış tablosu	7
Finansal tablolara ilişkin notlar	8 - 43



Building a better
working world

Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere
Cad. Orjin Maslak Plaza No: 27
Sarıyer 34495
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kuruluna

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

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

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

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

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

4) Diğer Husus

Şirket'in TMS'lere uygun olarak 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarının denetimi başka denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Söz konusu denetim şirketi 30 Mart 2017 tarihli denetim raporunda olumlu görüş beyan etmiştir.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

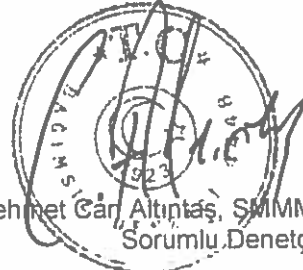
Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited


Mehmet Can Altıntaş, SMMM
Sorumlu Denetçi

28 Mart 2018
İstanbul, Türkiye

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
	Dipnot	Cari dönem 31 Aralık 2017	Geçmiş dönem 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	11.965.301	10.158.567
Finansal yatırımlar	4	324.000	294.300
Ticari alacaklar		3.307.524	3.186.299
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	67.250	24.554
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.240.274	3.161.745
Peşin ödenmiş giderler	9	695.167	583.624
Toplam dönen varlıklar		16.291.992	14.222.790
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	7	1.559	1.559
Finansal yatırımlar	4	1.183.449	1.183.449
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.940.000	2.770.000
Maddi duran varlıklar	11	299.916	355.996
Maddi olmayan duran varlıklar	12	156.958	159.695
Ertelenmiş vergi varlığı	25	300.528	333.662
Toplam duran varlıklar		5.882.410	4.804.361
TOPLAM VARLIKLAR		22.174.402	19.027.151
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar		906.017	861.911
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	280.239	112.980
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	625.778	748.931
Diğer borçlar		33.640	31.360
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5-8	8.652	6.372
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	24.988	24.988
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	13	995.254	950.789
Kısa vadeli karşılıklar		551.903	482.125
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	243.583	297.167
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	308.320	184.958
Ertelenmiş gelirler	16	468.950	506.063
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	812.017	818.873
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	87.259	47.373
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3.855.040	3.698.494
Uzun vadeli yükümlülükler			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	348.230	69.482
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		348.230	69.482
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.203.270	3.767.976
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	18	300.000	300.000
Sermaye düzeltme farkları		99.253	99.253
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	811.518	534.998
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(187.229)	46.588
Geçmiş yıllar karları		12.801.816	10.879.075
Dönem net kârı		4.145.774	3.399.261
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.971.132	15.259.175
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER		22.174.402	19.027.151

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	25.176.927	25.510.881
Satışların maliyeti (-)	20	(18.666.383)	(18.361.179)
Brüt kar		6.510.544	7.149.702
Genel yönetim giderleri (-)	21	(4.698.871)	(4.480.881)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	827.662	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(142.137)	(67.431)
Esas faaliyet karı		2.497.198	2.601.390
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	1.198.202	718.798
Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı		3.695.400	3.320.188
Finansman gelirleri	24	1.311.917	832.379
Vergi öncesi kar		5.007.317	4.152.567
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	25	(769.955)	(921.605)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(91.588)	168.299
Dönem karı		4.145.774	3.399.261
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(292.271)	39.972
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		58.454	(7.994)
- Ertelenmiş vergi gideri		58.454	(7.994)
Diğer kapsamlı gelir		(233.817)	31.978
Toplam kapsamlı gelir		3.911.957	3.431.239

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 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
					Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı	
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeleri	300.000	99.253	476.498	14.610	9.965.139	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	46.588	10.879.075	3.399.261	15.259.175
Transferler	-	-	276.520	-	3.122.741	(3.399.261)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(233.817)	-	4.145.774	3.911.957
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	(1.200.000)	-	(1.200.000)
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiye	300.000	99.253	811.518	(187.229)	12.801.816	4.145.774	17.971.132

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait
nakit akış tablosu**
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
A. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Dönem karı		4.145.774	3.399.261
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	200.624	113.697
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	324.226	882.675
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		123.379	140.896
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	24	(1.301.601)	(823.114)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(1.198.202)	(718.798)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	25	861.543	753.306
Ticari alacaklardaki değişim		233.305	(164.692)
Diğer alacak ve dönen varlıklardaki değişim		(64.192)	(101.250)
Ticari borçlardaki değişim		44.106	22.105
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(92.075)	1.023.341
Yapılan düzeltmeler		3.276.887	4.527.427
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(53.404)	(47.134)
Vergi ödemeleri	25	(730.049)	(874.232)
Şüpheli alacaklardan tahsilat	6	(678.756)	-
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		1.814.678	3.606.061
B.Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(77.200)	(183.056)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(65.744)	(69.593)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		(142.944)	(252.649)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Ödenen temettüler	18	(1.200.000)	(600.000)
Alınan faizler		1.301.601	802.710
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışları		101.601	202.710
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		1.773.335	3.556.122
D. Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi			
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		1.773.335	3.556.122
E. 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	3	10.138.163	6.582.041
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	3	11.911.498	10.138.163

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

(Tüm tutarlar 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 değerlendirme işlemlerini gerçekleştirmektir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ("TSKB") tarafından 2002 yılının Kasım ayında gayrimenkul değerlendirme 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 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 115 kişidir (31 Aralık 2016: 116 kişi).

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket ve bağlı ortaklığı, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır.

Türkiye'de TTK mevzuatı uyarınca bağımsız denetime tabi olan şirketler, finansal tablolarını TTK'ya ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") göre hazırlar. TTK, bağımsız denetime tabi olacak olan şirketlerin Bakanlar Kurulu tarafından belirleneceğini hükme bağlamıştır. 23 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren "Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı" ile temelde aktif büyüklüğü, hasılat ve çalışan sayılarına dayalı bazı ölçütler esas alınarak, bağımsız denetime tabi olacak şirketler tespit edilmiştir. Şirket, bu Karar'da bahsi geçen ölçütleri aşmamakla birlikte, Şirket'in faaliyet alanının yine aynı kararın I Sayılı Listesinde tanımlanmış faaliyet alanlarından olan değerlendirme hizmeti olmasından ötürü bağımsız denetim kapsamındadır ve bu sebeple ilişikteki finansal tablolar, KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS'ne uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı adıyla yayımlanan muhasebe standartları ile Yorumlardan ve KGK tarafından yayımlanan özel ve istisnai diğer standartlar ile bu alana ilişkin olarak yapılan ek, yorum ve diğer düzenlemelerden oluşmaktadır.

Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılarak, TMS ve TFRS'lere uygunluk sağlaması amacıyla, bazı düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yansıtılmak suretiyle hazırlanmıştır. Düzeltme kayıtlarının başlıcaları: maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerinin revize edilmesi ve kıst bazında amortisman hesaplanması, ileriki dönemlerde oluşacak gelirlerin ertelenmiş gelir olarak kaydedilmesi, geliştirme projelerin maliyetlerinin aktifleştirilmesi, kıdem tazminatı ve diğer karşılıkların hesaplanmasıdır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar yayınlanmak üzere 28 Mart 2018 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Şirket yönetimi tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili düzenleyici kurumların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

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.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)**

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

İşletmenin sürekliliği

Grup finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihli TMS'ye göre hazırlanmış finansal tablolara baz olan muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarda aşağıdaki yeniden sınıflandırmalar yapılmıştır:

- a) 31 Aralık 2016 itibarıyla "Diğer alacaklar" hesabında muhasebeleştirilen 344.329 TL tutarındaki "Gelir tahakkukları", "İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar" hesabına sınıflanmıştır.
- b) 31 Aralık 2016 itibarıyla "Diğer alacaklar" hesabında muhasebeleştirilen 63.756 TL tutarındaki "İş avansları", "Peşin ödenmiş giderler" hesabına sınıflanmıştır.
- c) 31 Aralık 2016 itibarıyla "Kısa vadeli diğer borçlar" hesabında muhasebeleştirilen 818.873 TL tutarındaki "Ödenecek vergi ve fonlar", "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabına sınıflanmıştır.
- d) 31 Aralık 2016 itibarıyla "Kısa vadeli diğer borçlar" hesabında muhasebeleştirilen 282.079 TL tutarındaki "Alınan sipariş avansları", "Ertelenmiş gelirler" hesabına sınıflanmıştır.
- e) 31 Aralık 2016 itibarıyla "İlişkili taraflara ticari borçlar" hesabında muhasebeleştirilen 6.372 TL tutarındaki "Ortaklara borçlar", "Kısa vadeli diğer borçlar" hesabına sınıflanmıştır.
- f) 31 Aralık 2016 itibarıyla "Kısa vadeli karşılıklar" hesabında muhasebeleştirilen 306.382 TL tutarındaki "Gider tahakkukları", "İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar" hesabına sınıflanmıştır.
- g) 31 Aralık 2016 itibarıyla "Satışların maliyetleri" hesabında muhasebeleştirilmiş 1.840.373 TL tutarındaki "Belediye imar ve tapu harçları" giderleri, "hasılat" hesabında aynı tutarla yansıtma geliri olarak muhasebeleştirilmiş olan tutar ile netlenmiştir.

2.3 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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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, güncellenmenin 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
Not 10	Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri
Not 9	Yatırım amaçlı gayrimenkuller
Not 11	Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması

2.4 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 2017 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 sınıflandırılır.

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.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(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.

(b) Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde diğer faaliyet gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

(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 kullanılabılır oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanına tabi tutulurlar.

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

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

- Demirbaşlar 4-25 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 2017 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(c) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar programlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 15 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.

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.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(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, gruplanmak 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.

(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. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 5.001,76 TL tutarındadır (31 Aralık 2016: 4,297 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.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(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

(i) Kiralanan varlıklar

Varlığın sahipliğine ilişkin önemli bütün risk ve getirilerin Şirket'e devrildiği 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.

(ii) Kiralama ödemeleri

Faaliyet kiralamaları 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 değerlendirme 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.

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(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 zararı 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 edemediği 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.

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.

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(m) Gerçeğe uygun değer 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 kiralar tahmin edilen kira değerlerinden önemli ölçüde farklı çıkarsa gerçek kiraları 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.

31 Aralık 2017 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Konsolide Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)
- TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

ii) 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 uygulamaya 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 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu standartlar, değişiklikler ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

2. Konsolide Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

Şirket TFRS 9 için bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Değerlendirme sonuncunca söz konusu standardın ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmayacaktır.

- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);
- TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri
- TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)
- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)
- TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

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

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

- Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi
- Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi
- UFRS 16 Kiralama İşlemleri
- UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler
- UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)
- Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	9.741	16.841
Repo	2.066.595	1.303.327
Bankalar	9.888.965	8.838.399
-Vadesiz mevduatlar	333.318	1.346.920
-Vadeli mevduatlar	9.555.647	7.491.479
Toplam nakit ve nakit benzerleri	11.965.301	10.158.567

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	11.965.301	10.158.567
Faiz tahakkukları	(53.803)	(20.404)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	11.911.498	10.138.163

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2017	1 Aya Kadar	15,35	9.555.647
31 Aralık 2016	1 Aya Kadar	12	7.491.479

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2017	Pay %	31 Aralık 2016
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("TSKB GYO")	<0	324.000	<0	294.300
		324.000		294.300

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

4. Finansal yatırımlar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2017	Pay %	31 Aralık 2016
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

5. İlişkili taraf açıklamaları

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	64.900	2.463
Efes Varlık Yönetimi Anonim Şirketi ("Efes Varlık")	2.281	2.281
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	69	5.446
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	14.364
	67.250	24.554

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar ve diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	275.408	112.980
TSKB Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.831	-
	280.239	112.980

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	8.652	6.372
	8.652	6.372

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	2.416	2.416
	2.416	2.416

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
İş Finansal Kiralama A.Ş.	3.415	3.805
	3.415	3.805

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'de bulunan repo bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	6	1.950.292	1.950.292
			1.950.292	1.950.292
ABD Doları	1 aya kadar	6	30.252	114.335
			30.252	114.335
Avro	1 aya kadar	6	413	1.866
			413	1.866
İngiliz Sterlini	1 aya kadar	6	20	102
			20	102

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

Para birimi	Vade	31 Aralık 2016		
		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

31 Aralık 2017 itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı olan İş Bankası'nda 116.412 TL tutarında vadesiz mevduat hesabı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 233.552 TL).

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

	2017	2016
İlişkili taraflara verilen hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	111.566	201.961
İş Finansal Kiralama A.Ş.	17.688	1.493
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	11.366	10.078
Bayek Tedavi Sağlık Hiz. İşlet. A.Ş.	2.515	-
Türkiye Şişe Ve Cam Fabrikaları Anonim Şirketi	-	18.163
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	15.284
Efes Varlık Yönetim Anonim Şirketi ("Efes Varlık")	-	12.082
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	-	5.074
	143.135	264.135

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar 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:

	2017	2016
İlişkili taraflardan alınan hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	836.377	798.348
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	629.001	442.002
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	305.220	232.076
İş Net Elektronik Bilgi Üret. Dağ. Tic. Ve İlet. Hiz. A.Ş.	32.696	32.256
İş Finansal Kiralama A.Ş.	75.346	11.352
Anadolu Hayat Emeklilik	33.360	-
Anavarza Otelcilik A.Ş.	-	592
	1.912.000	1.516.626

(b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 1.268.118 TL (31 Aralık 2016: 1.211.370 TL) tutarındadır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

6. Ticari alacak ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.240.274	3.161.745
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	67.250	24.554
Şüpheli alacaklar	1.098.164	1.452.694
Şüpheli alacaklar karşılığı	(1.098.164)	(1.452.694)
	3.307.524	3.186.299

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
Dönem başı	1.452.694	570.019
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	324.226	882.675
Şüpheli alacaklardan tahsilat	(678.756)	-
	1.098.164	1.452.694

Ticari alacaklar üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	625.778	748.931
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	280.239	112.980
	906.017	861.911

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

7. Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	1.559	1.559
	1.559	1.559

8. Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ortaklara borçlar (Not 5)	8.652	6.372
Diğer	24.988	24.988
	33.640	31.360

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait giderler	551.422	419.676
İş avansları	90.874	63.756
Verilen sipariş avansları	52.871	100.192
	695.167	583.624

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.940.000	2.770.000
	3.940.000	2.770.000

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

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

	2017	2016
1 Ocak bakiyesi	2.770.000	2.080.000
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 23)	1.170.000	690.000
31 Aralık bakiyesi	3.940.000	2.770.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri; Şirket'in ilişkili tarafı olmayan, bağımsız bir değerleme şirketi tarafından tespit edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla; maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2016 bakiyesi	633.691	271.550	905.241
İlaveler	179.557	3.499	183.056
31 Aralık 2016 bakiyesi	813.248	275.049	1.088.297
1 Ocak 2017 bakiyesi	813.248	275.049	1.088.297
İlaveler	72.650	4.550	77.200
Çıkışlar	(2.275)	-	(2.275)
31 Aralık 2017 bakiyesi	883.623	279.599	1.163.222
Amortisman			
1 Ocak 2016 bakiyesi	420.799	216.315	637.114
Dönem amortisman giriş	70.087	25.100	95.187
31 Aralık 2016 bakiyesi	490.886	241.415	732.301
1 Ocak 2017 bakiyesi	490.886	241.415	732.301
Dönem amortisman giriş	107.381	24.762	132.143
Dönem amortisman çıkışı	(1.138)	-	(1.138)
31 Aralık 2017 bakiyesi	597.129	266.177	863.306
Net defter değerleri			
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	322.362	33.634	355.996
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiye	286.494	13.422	299.916

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

12. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla; maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Bilgisayar Yazılımları	Toplam
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak 2016 bakiyesi	174.958	174.958
İlave	69.593	69.593
31 Aralık 2016 bakiyesi	244.551	244.551
1 Ocak 2017 bakiyesi	244.551	244.551
İlave	65.744	65.744
31 Aralık 2017 bakiyesi	310.295	310.295
<u>Amortisman</u>		
1 Ocak 2016 bakiyesi	66.346	66.346
Dönem amortisman giriş	18.510	18.510
31 Aralık 2016 bakiyesi	84.856	84.856
1 Ocak 2017 bakiyesi	84.856	84.856
Dönem amortisman giriş	68.481	68.481
31 Aralık 2017 bakiyesi	153.337	153.337
<u>Net defter değerleri</u>		
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	159.695	159.695
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiye	156.958	156.958

13. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Personel maaş tahakkukları	508.868	540.529
Çalışanlar ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar	486.386	410.260
	995.254	950.789

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

14. 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 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde muhasebeleştirilen kira gideri 920.282 TL'dir (31 Aralık 2016: 776.645 TL).

İptal edilemez faaliyet kiralamalarına ilişkin taahhütler

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla iptal edilemez faaliyet kiralamalarına ilişkin taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bir ile beş yıl arasında	1.104.311	820.704
	1.104.311	820.704

Kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	243.583	297.167
Dava karşılıkları	308.320	184.958
	551.903	482.125

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, dava karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
Dönem başı	184.958	134.958
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	123.362	50.000
	308.320	184.958

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

14. 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	348.230	69.482
	348.230	69.482

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 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla 30 günlük maaşın üzerinden en fazla 5.001,76 TL'ye göre (31 Aralık 2016: 4.297 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 yükümlülüğünün 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2017 tarihindeki karşılık yıllık yüzde 7 enflasyon oranı ve yüzde 12 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık yüzde 4,67 iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: yıllık yüzde 6,5 enflasyon oranı ve yüzde 11 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık yüzde 4,23 iskonto oranı).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar (devamı)

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir

	2017	2016
Dönem başı	69.482	102.987
Hizmet maliyeti	31.543	33.447
Faiz maliyeti	8.338	20.154
Aktüeryal kayıp	292.271	(39.972)
Ödenen tazminatlar	(53.404)	(47.134)
Dönem sonu	348.230	69.482

15. Taahhütler

Verilen teminatlar

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

Verilen teminat mektupları	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Halk Bankası Anonim Şirketi	200.000	200.000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	250.000	-
Türkiye Vakıflar Bankası	60.000	-
	510.000	200.000

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.

16. Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları	349.728	282.073
Gelecek aylara ait gelirler	119.222	223.990
	468.950	506.063

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 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

17. Diğer yükümlülükler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	812.017	818.873
	812.017	818.873

18. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2017	%	31 Aralık 2016
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 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in 300.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 300.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 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 ulaşıncaya 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 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 811.518 TL'dir (31 Aralık 2016: 534.998 TL).

Temettü

2017 yılında Şirket tarafından ortaklara 1.200.000 TL tutarında temettü dağıtılmıştır (31 Aralık 2016: 600.000 TL'dir).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

19. Hasılat

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Yurtiçi satışlar	25.137.216	25.826.556
Diğer gelirler	107.259	147.879
Eksi: İskontolar	(67.548)	(463.554)
Net hâsılat	25.176.927	25.510.881

20. Satışların maliyeti

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

	2017	2016
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	10.559.736	10.680.923
Personel giderleri	8.053.875	7.530.249
Diğer çeşitli giderler	52.772	150.007
	18.666.383	18.361.179

(*) Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetlerin 8.295.786 TL'lik kısmı temsilci ekspertiz giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 8.699.294 TL).

21. Genel yönetim giderleri

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

	2017	2016
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.386.367	2.130.947
Personel giderleri	1.235.032	1.031.328
Şüpheli alacak karşılık giderleri	324.226	882.765
Eğitim giderleri	103.006	119.864
Amortisman ve itfa payı giderleri	200.624	113.697
Dava karşılıkları	123.362	50.000
Müşavirlik giderleri	105.536	99.764
Bilgisayar program giderleri	53.164	37.044
Vergi, resim ve harç giderleri	18.981	15.472
Diğer	148.573	-
	4.698.871	4.480.881

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri

	2017	2016
Şüpheli alacaklardan tahsilat	678.756	-
İzin karşılığı iptali	53.584	-
Diğer gelirler	95.322	-
	827.662	-

Diğer faaliyet giderleri

	2017	2016
Geçmiş dönem mutabakat farkları	103.937	-
Reeskont faiz giderleri	18.995	54.822
Diğer giderler	19.205	12.609
	142.137	67.431

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	2017	2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	1.170.000	690.000
Finansal varlık değer artış / (azalışları)	28.202	28.798
	1.198.202	718.798

24. Finansman geliri

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

	2017	2016
Faiz gelirleri	1.301.601	823.114
Kur farkı gelirleri	10.316	9.265
	1.311.917	832.379

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

25. Gelir vergileri

Cari vergi yükümlülüğü:	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Cari kurumlar vergisi karşılığı	769.955	921.605
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(682.696)	(874.232)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	87.259	47.373

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Vergi gideri:		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	769.955	921.605
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	91.588	(168.299)
Toplam vergi gideri	861.543	753.306

Kurumlar vergisi

Şirket Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %20’dir. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen Geçici 10’ncu madde uyarınca %20’lik kurumlar vergisi oranı, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannamesi, hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın 25’inci günü akşamına kadar verilir ve ayın sonuna kadar ödenir.

Türkiye’de şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %20 oranında (2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemleri için %22) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

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 2017 tarihli****finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)****(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)****25. Gelir vergileri (devamı)****Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri**

Şirket, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin TMS uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TMS ve Vergi Kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20 (2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemleri için %22)'dir (2016: %20).

Birikmiş geçici farklar ve yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Şüpheli alacak karşılığı	(1.098.164)	(1.435.795)	241.596	287.159
İzin karşılığı	(243.583)	(297.167)	53.588	59.433
Kıdem tazminatı karşılığı	(348.230)	(169.482)	69.646	33.896
Bağlı menkul kıymetler	(128.128)	(156.330)	6.406	31.266
Gelir tahakkukları	96.660	344.325	(21.265)	(68.866)
Gider tahakkukları ve dava karşılıkları	(424.335)	(306.385)	93.354	61.277
Ticari alacak reeskontu	(53.163)	(54.820)	11.696	10.964
Ertelenmiş gelir	(119.222)	(223.980)	26.229	44.796
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	148.553	183.615	(32.682)	(36.723)
Yatırım amaçlı gayrimenkul	2.960.800	1.790.800	(148.040)	(89.540)
			300.528	333.662
Ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü, net			300.528	333.662

Ertelenmiş verginin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak bakiyesi	333.662	173.357
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(91.588)	168.299
Diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilen	58.454	(7.994)
31 Aralık bakiyesi	300.528	333.662

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

25. Gelir vergileri (devamı)

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:

	2017	2016
Dönem karı	4.145.774	3.399.261
Toplam gelir vergisi gideri	(861.543)	(753.306)
Vergi öncesi kar	5.007.317	4.152.567
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(650.404)	(830.513)
Yatırım amaçlı gayrimenkul vergi oranı etkisi	(148.040)	(89.540)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(119.551)	(91.833)
Diğer düzeltmelerin etkisi	56.452	258.580
Dönem vergi gideri	(861.543)	(753.306)

26. 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.

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

26. Finansal araçlar (devamı)

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.

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 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

27. 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 2017					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	67.250	3.143.614	-	-	11.955.560
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	67.250	3.143.614	-	-	11.955.560
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)	-	1.098.164	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.098.164)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2016 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	24.554	2.817.416	-	-	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	24.554	2.817.416	-	-	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 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

27. 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:

	2017	2016
1 Ocak bakiyesi	1.452.694	570.019
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	324.226	882.675
İptal edilen karşılıklar	(678.756)	-
31 Aralık bakiyesi	1.098.164	1.452.694

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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2017	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	673.642	673.642	673.642	-	-	-
Ticari borçlar	363.177	363.177	363.177	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	276.825	276.825	276.825	-	-	-
Diğer borçlar	33.640	33.640	33.640	-	-	-
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	586.889	586.889	586.889	-	-	-
Ticari borçlar	442.549	442.549	442.549	-	-	-
İlişkili taraflara borçlar	112.980	112.980	112.980	-	-	-
Diğer borçlar	31.360	31.360	31.360	-	-	-

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

27. 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 2017		31 Aralık 2016	
	Not	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	11.965.301	11.965.301	10.158.567	10.158.567
Ticari Alacaklar	6	3.210.864	3.210.864	2.841.970	2.841.970
Diğer Alacaklar-uzun vadeli	7	1.559	1.559	1.557	1.557
Finansal Yükümlülükler		1.668.896	1.668.896	1.537.678	1.537.678
Ticari Borçlar	6	640.002	640.002	555.529	555.529
Diğer Borçlar-kısa vadeli	8	33.640	33.640	31.360	31.360
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	13	995.254	995.254	950.789	950.789
		13.508.828	13.508.828	11.464.416	11.464.416

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

31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Varlıklar			
-Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar	324.000	-	-

Piyasa Riski

Kur riski

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu yabancı para nakit benzerlerinden ve ticari alacaklar bakiyesinden kaynaklanmaktadır.

	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2017)	117.013	30.781	633	209
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2016)	71.015	14.960	4.707	209
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
Ticari alacaklar (31 Aralık 2017)	28.441	7.526	12	-
Ticari alacaklar(31 Aralık 2016)	-	-	-	-

31 Aralık 2017 tarihli
finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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 2017				
	Kar/zarar		Ozkaynaklar	
	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	(14.449)	(14.449)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	(14.449)	(14.449)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	(291)	(291)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)				
6- TL net etki (4+5)	(291)	(291)	-	-
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	(106)	(106)	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)				
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	(106)	(106)	-	-
Toplam (3+6+9)	(14.846)	(14.846)	-	-

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2016				
	Kar/zarar		Ozkaynaklar	
	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)	-	-

28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.