

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Bağımsız Denetçi Raporu

Arıkan Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, 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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) (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) Kilit Denetim Konuları

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



3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konuları

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

İlişkili Taraf İşlemleri

İlişkili taraf işlemleri işletmenin olağan iş akışı içinde gerçekleşebileceği gibi bazı durumlarda ilişkili taraf ilişkileri ve işlemlerinin niteliği, ilişkili olmayan taraflarla gerçekleştirilen benzer işlemlere göre finansal tablolarda daha yüksek "önemli yanlışlık" riskine sebep olabilir.

İlişkili taraflarla yapılan işlemler karmaşık olabilir veya ilişkili taraf işlemleri normal piyasa yapısı ve şartlarında gerçekleşmeyebilir.

İlişkili taraflarla olan ilişkilerin, işlemlerin ve taahhütler dahil olmak üzere mevcut bakiyelerin bilinmesi, finansal tablo kullanıcılarının işletmenin karşılaştığı riskler ve fırsatlar ile işletmenin faaliyetleri hakkında yapacakları değerlendirmeleri etkileyebilir. Bu sebeple ilişkili taraf işlemleri denetimimiz çerçevesinde kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.

Bu kilit denetim konusunu ele almak için denetim prosedürleri tasarlarken ilişkili taraf işlemlerine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu değerlendirme çerçevesinde Şirket'in;

- İlişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir.
- İlişkili taraf bakiyelerine doğrulama mektupları gönderilmesi.

İlişkili taraflardan alacak bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.

4) Diğer Hususlar

Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibarıyla sona eren dönemine ilişkin finansal tabloları Arılar Bağımsız Denetim ve YMM. A.Ş. tarafından denetlenmiştir.

5) 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.



6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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



6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile 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 Hakan EŞTÜRK'tür.

TTK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.


Hakan EŞTÜRK
Sorumlu Ortak Başdenetçi
Bursa, 25 / 03 / 2021

İçindekiler

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	19
5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	20
6. FİNANSAL BORÇLAR	20
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	21
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	21
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR	22
10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	23
11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	23
12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25
13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	25
14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	26
15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	26
16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	26
17. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	27
18. VERGİLER	27
19. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	28
20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	29
21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	30
22. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	31
23. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	31

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.770	48.428
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	26.036	50.703
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	1.840.602	608.354
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	75	-
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	8.055	8.779
Diğer Dönen Varlıklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	12	39.877	3.942
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.920.415	720.206
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	537.096	554.934
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	876	8.165
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	11.632	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		549.604	563.099
TOPLAM VARLIKLAR		2.470.019	1.283.305

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR	Ref		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	6	181.973	136.652
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	64.189	26.977
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			
- Banka Kredileri	6	86.344	60.873
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	15.941	9.862
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	78.236	60.185
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	41.312	32.565
Ertelenmiş Gelirler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	15.000	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11	81.153	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		564.148	327.114
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	6	-	15.938
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11	52.098	44.600
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	-	4.641
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		52.098	65.179
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		616.246	392.293
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	250.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	(48.204)	(45.888)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
- Yasal Yedekler	13	87.611	87.611
Geçmiş Yıllar Kârları	13	599.289	377.001
Dönem Net Kârı/Zararı		215.077	222.288
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.853.773	891.012
TOPLAM KAYNAKLAR		2.470.019	1.283.305

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 31 ARALIK 2020 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ ARASI
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
Hasılat	14	2.199.150	1.864.883
Satışların Maliyeti	14	(1.130.444)	(1.217.306)
Brüt Kar		1.068.706	647.577
Genel Yönetim Giderleri	15	(783.692)	(335.858)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	4.070	5.249
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	(26.907)	(9.499)
Esas Faaliyet Karı / Zararı		262.177	307.469
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / Zararı		262.177	307.469
Finansman Gelirleri	17	69.131	-
Finansman Giderleri	17	(48.032)	(43.704)
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)		283.276	263.765
Dönem Vergi Gideri	18	(85.362)	(41.848)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	18	17.163	371
DÖNEM KARI / (ZARARI)		215.077	222.288
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
<i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(1.426)	(5.633)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(890)	1.239
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.316)	(4.394)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		212.761	217.894

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 ARALIK 2020 VE 1 OCAK- 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ ARASI
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler	250.000	(41.494)	87.611	324.398	52.603	673.118
Transferler	-	-	-	52.603	(52.603)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(4.394)	-	-	222.288	222.288
-Net dönem karı	-	-	-	-	222.288	222.288
-Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	(4.394)	-	-	-	(4.394)
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	250.000	(45.888)	87.611	377.001	222.288	891.012
Transferler	-	-	-	222.288	(222.288)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(2.316)	-	-	215.077	212.761
-Net dönem karı	-	-	-	-	215.077	215.077
-Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	(2.316)	-	-	-	(2.316)
Sermaye arttırımı	750.000	-	-	-	-	750.000
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler	1.000.000	(48.204)	87.611	599.289	215.077	1.853.773

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 31 ARALIK 2020 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ ARASI
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
Dönem Karı (Zararı)	215.077	222.288
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	190.102	46.557
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	34.603	34.274
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	86.166	10.275
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.059	2.379
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	68.274	(371)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(444.990)	(244.021)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	24.667	(24.653)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	(1.232.248)	(296.584)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	(75)	7.621
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	724	5.542
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	6.079	137
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	18.051	29.426
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış (azalış)	8.747	20.998
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	15.000	-
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	(35.935)	13.492
Sermaye Nakit Girişleri (Çıkışları)	750.000	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(85.437)	33.593
Vergi iadeleri (ödemeleri)	(85.437)	33.593
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(9.476)	(45.815)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(9.476)	(45.815)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	92.066	(17.638)
Kredilerden Nakit Girişleri	70.792	-
Diğer finansal borçlanmalardan nakit giriş ve çıkışları	37.212	22.109
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(15.938)	(39.747)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	(42.658)	(5.036)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	48.428	53.464
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5.770	48.428

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Arıkan Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi "Şirket" 26.05.2009 tarihinde Bursa'da kurulmuştur.

Şirket'in kayıtlı adresi Altınova Mah. İstanbul Cad. No: 424/5 Buttim İş Merkezi Ofis No: 5146-5147 No:2/4-5 Osmangazi/BURSA'dır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	Pay Oranı	31 Aralık 2020	Pay Oranı	31 Aralık 2019
Emrah Aydoğdu	25,00%	250.000	25,00%	62.500
Cenk Bilek	25,00%	250.000	25,00%	62.500
Üstün Arı	23,50%	235.000	23,50%	58.750
Okan Özkan	18,50%	185.000	18,50%	46.250
Kemal Özkan	5,00%	50.000	5,00%	12.500
Onur Özkan	1,50%	15.000	1,50%	3.750
Sibel Arı	1,50%	15.000	1,50%	3.750
Nominal Sermaye	100,00%	1.000.000	100,00%	250.000

Şirket gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi alanında faaliyet göstermektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'te çalışan toplam personel sayısı 14'tür. (31 Aralık 2019: 11)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kullanılan Para Birimi

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

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

2.3. Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de gelecek dönemlerde ileriye yönelik olarak uygulanır.

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

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

a. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii) ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin kar veya zarar tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi değerlendirilmektedir.

TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler; 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

- TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.

- TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla kar ve zarar tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

a) Kayıtlara alınacak ertelenen vergi varlığı tutarının tespiti, ilerideki dönemlerdeki vergilendirilebilir karın tutarı ve zamanlaması konularında önemli tahminler ve yönetim değerlendirmeleri yapılmasını gerektirir.

b) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

c) Muhasebe politikaları gereğince karşılıklar Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır. Şirket, sonuçları belirsiz çeşitli yasal süreçlere, taleplere ve düzenleyici müzakerelere tabidir. Şirket, diğer faktörlerin yanında olumsuz sonuçların gerçekleşme olasılığını ve zararı makul bir şekilde tahmin edebilme olasılığını değerlendirir. Bu faktörlerdeki öngörülemeyen olaylar ve değişiklikler, Şirket'in muhasebeleştirdiği herhangi bir husus veya karşılığın (daha önce muhtemel olduğu düşünülmeyen veya makul bir hesaplama yapılamadığı için karşılık ayırmadığı) artmasını veya azalmasını gerektirebilir.

d) Şirket, binalarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde, yetkili bir gayrimenkul değerleme şirketinin görüşü doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.6.1. Hasılat

Satışlar, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürünle ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Satışlar önemli riskler ve faydalar mallar alıcıya geçtiğinde kayıtlara yansıtılır. Hasılat tutarı güvenilir bir biçimde ölçülebildiğinde, işleme ilişkin ekonomik faydanın Şirket tarafından elde edilmesinin muhtemel olduğunda ve aşağıda belirtildiği gibi her bir Şirket aktivitesiyle ilgili belirli kriterlerin gerçekleşmesi durumunda hasılat olarak kaydedilir. Şirket tahminlerini, müşterinin türünü, işlemin türünün ve her bir kontratın maddelerini dikkate alarak tarihsel sonuçlara dayandırır.

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi esasına göre kaydedilir. Bir alacak için değer düşüklüğü karşılığı ayrıldığında, Şirket ilgili alacağın taşınan değerini, söz konusu alacağın orijinal etkin faiz oranını baz alarak iskonto ettiği gelecekteki tahmin edilen nakit akışına, geri kazanabilir değerine indirmekte ve bu iskontoyu faiz geliri olarak kaydetmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.6.2. Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/ticari borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

2.6.3. İlişkili Taraflar

Finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.6.4. Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıklar, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.6.5. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre mali tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

2.6.6. Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını, makul değer değişimi gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıklar, krediler ve alacaklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar kategorileri altında sınıflandırmıştır. Bahsi geçen sınıflandırma ilgili finansal varlığın satın alım amacına bağlı olarak yapılmaktadır. Şirket yönetimi, finansal varlıkların sınıflandırma işlemini ilgili varlıkların finansal tablolara ilk yansıtıldığı tarih itibarıyla yapmaktadır. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Şirket'in finansal varlıkları krediler ve alacaklar olarak sınıflandırılmıştır.

Krediler ve alacaklar, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve sabit veya belirli ödemelerden oluşan türev olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Krediler ve alacaklar, alım-satım amacıyla tutulmadan, Şirket'in herhangi bir borçluya doğrudan para, mal veya hizmet tedarik ettiğinde ortaya çıkmaktadır. Vadeleri finansal durum tablosu (bilanço) tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, bu varlıklar dönen varlıklar içinde, 12 aydan fazla ise duran varlıklar içinde gösterilmektedir. Krediler ve alacaklar, finansal durum tablosunda (bilançoda) ticari diğer alacaklar ile nakit ve nakit benzerleri kalemlerinden oluşmaktadır. Krediler ve alacaklar, işlem tarihindeki, işlem masrafı ile birlikte makul değerleri üzerinden kaydedilir. Krediler ve alacaklar sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli krediler ve alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmektedir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.6. Finansal Araçlar (devamı)

- Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

(a) İtfa edilmiş maliyet üzerinden gösterilen finansal varlıklar:

Şirket, bir ya da bir grup finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığını gösteren nesnel bir göstergenin var olup olmadığını, her raporlama döneminin sonunda değerlendirir. Bir şirket ya da bir grup finansal varlık değer düşüklüğüne uğrarsa, değer düşüklüğünden kaynaklanan zarar ancak değer düşüklüğüne ilişkin varlığın ilk kayda alınmasından sonra ortaya çıkan ve söz konusu finansal varlıkların geleceğe ait tahmini nakit akışları üzerinde bir etkisinin olduğu bir ya da daha fazla olayın sebep olduğu nesnel bir kanıt varsa finansal tablolara yansıtılır.

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

(b) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

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

Şirket'in gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkları bulunmamaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.6. Finansal Araçlar (devamı)

(c) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkları bulunmamaktadır.

TFRS 9 kapsamında yapılan sınıflandırmalara ilişkin değişikliklerin finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır.

2.6.7. Pay Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.6.8. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.6.9. Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır. Bu kapsamda Şirket aleyhine açılmış olan yasal takip ve tazminat davalarını değerlendirmiş olup, kaybetme olasılığının %50'den daha fazla olduğunu tahmin ettikleri için gerekli karşılığı ayırmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.9. Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Karşılıklar (devamı)

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.

- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

Şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.10. Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Şirket tek bir faaliyet alanında (gayrimenkul değerlendirme) ve tek bir coğrafi bölgede (Türkiye) faaliyet göstermektedir.

2.6.11. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

2.6.12. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.12. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış veya önemli ölçüde yasalaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.12. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

2.6.13. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Tanımlanmış Fayda Planı - Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye’de Sosyal Güvenlik Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.6.14. Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.14. Nakit Akış Tablosu (devamı)

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

2.6.15. Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.7. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların TFRS' ye uygun olarak hazırlanabilmesi, yönetimin raporlanan varlık ve yükümlülükleri, koşullu borçları, gelir ve giderleri etkileyebilecek tahminler yapmasını gerektirmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklı olabilir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	2.100	1.300
Bankadaki nakit	3.670	47.128
Toplam	5.770	48.428

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cenk Bilek	460.151	149.096
Emrah Aydoğdu	460.151	151.846
Üstün Arı	432.542	153.869
Okan Özkan	340.511	129.818
Kemal Özkan	92.030	14.829
Sibel Arı	27.609	4.448
Onur Özkan	27.609	4.448
Toplam	1.840.602	608.354

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ücret	204.603	406.136
Toplam	204.603	406.136

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Müşterilerden alacaklar	26.036	50.703
Toplam	26.036	50.703

b. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar	15.941	9.562
Diğer ticari borçlar	-	300
Toplam	15.941	9.862

6. FİNANSAL BORÇLAR

a. Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kredili mevduat hesabı borçları	181.973	136.652
Kredi kartı borçları	64.189	26.977
Toplam	246.162	163.629

31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile kısa vadeli kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	17,18% - 18,76%	181.973	181.973
Toplam			181.973

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile uzun vadeli kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	15,48% - 16,87%	136.652	136.652
Toplam			136.652

b. Uzun Vadeli Finansal Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	86.344	60.873
Toplam	86.344	60.873

31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	11,47% -	86.344	86.344
Toplam			86.344

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	15,48% - 16,87%	60.873	60.873
Toplam			60.873

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

c. Uzun Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	-	15.938
Toplam	-	15.938

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile uzun vadeli kredileri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile uzun vadeli kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

	Faiz Aralığı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	11,57% - 12,38%	15.938	15.938
Toplam			15.938

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vergi dairesinden alacaklar	75	-
Toplam	75	-

b. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	41.312	32.565
Toplam	41.312	32.565

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler	8.055	7.505
Verilen sipariş avansları	-	1.274
Toplam	8.055	8.779

Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları	15.000	-
Toplam	15.000	-

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Binalar	572.221	-	-	572.221
Demirbaşlar	159.677	9.476	-	169.153
Toplam	731.898	9.476		741.374
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	65.932	11.444	-	77.376
Demirbaşlar	111.032	15.870	-	126.902
Toplam	176.964	27.314		204.278
Maddi duran varlıklar, net	554.934			537.096

Maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 58.000 TL'dir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Binalar	572.221	-	-	572.221
Demirbaşlar	113.862	45.815	-	159.677
Toplam	686.083	45.815	-	731.898
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	54.488	11.444	-	65.932
Demirbaşlar	92.468	18.564	-	111.032
Toplam	146.956	30.008	-	176.964
Maddi duran varlıklar, net	539.127			554.934

Maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 22.230 TL'dir.

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2020	İlaveler	Düzeltilmeler	31 Aralık 2020
Haklar	24.247	-	-	24.247
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3.150	-	-	3.150
Toplam	27.397	-	-	27.397
Birikmiş Amortismanlar				
Haklar	19.232	4.139	-	23.371
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	-	1.312	1.838	3.150
Toplam	19.232	5.451	1.838	26.521
Maddi olmayan duran varlıklar, net	8.165			876

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	İlaveler	31 Aralık 2019
Haklar	24.247	-	24.247
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3.150	-	3.150
Toplam	27.397	-	27.397
Birikmiş Amortismanlar			
Haklar	14.966	4.266	19.232
Toplam	14.966	4.266	19.232
Maddi olmayan duran varlıklar, net	12.431		8.165

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personel ücretleri	66.311	45.984
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	11.925	14.201
Toplam	78.236	60.185

b. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İzin karşılıkları	81.153	-
Toplam	81.153	-

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR(devamı)

c. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	52.098	44.600
Toplam	52.098	44.600

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Faiz oranı	17,00%	14,00%
Enflasyon oranı	14,67%	10,50%
İskonto oranı	2,03%	3,17%

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	44.600	27.279
Cari dönem hizmet maliyeti	5.013	10.275
Faiz maliyeti	1.059	1.413
Ödenen tazminat	-	-
Aktüeryal farklar	1.426	5.633
31 Aralık itibarıyla karşılık	52.098	44.600

Kıdem tazminatı tavanı 6 ayda bir revize edilmekte olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 7.117 TL'dir. (31 Aralık 2019 – 6.730 TL) Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	39.877	3.942
Toplam	39.877	3.942

13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a. Sermaye

Arıkan Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 25 TL kayıtlı nominal bedeldeki 1.000.000 (31 Aralık 2019: 250.000) hissedenden oluşmaktadır.

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

Ortaklar	Pay Oran	31 Aralık 2020	Pay Oran	31 Aralık 2019
Emrah Aydoğdu	25,00%	250.000	25,00%	62.500
Cenk Bilek	25,00%	250.000	25,00%	62.500
Üstün Arı	23,50%	235.000	23,50%	58.750
Okan Özkan	18,50%	185.000	18,50%	46.250
Kemal Özkan	5,00%	50.000	5,00%	12.500
Onur Özkan	1,50%	15.000	1,50%	3.750
Sibel Arı	1,50%	15.000	1,50%	3.750
Nominal Sermaye	100,00%	1.000.000	100,00%	250.000

b. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(48.204)	(45.888)
Toplam	(48.204)	(45.888)

c. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	87.611	87.611
Toplam	87.611	87.611

d. Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş yıl karları	599.289	377.001
Toplam	599.289	377.001

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Yurt içi satışlar	2.208.907	1.858.992
Diğer gelirler	15.279	5.891
Satıştan iadeler	(25.036)	-
Toplam	2.199.150	1.864.883
Satışların maliyeti	(1.130.444)	(1.217.306)
Brüt kar	1.068.706	647.577

15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Personel giderleri	280.982	242.365
Araç kira giderleri	229.197	-
Danışmanlık giderleri	85.254	29.974
İzin karşılık giderleri	81.153	-
Üyelik ve aidat giderleri	12.791	10.256
Vergi resim ve harçlar	7.882	10.198
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	5.013	10.275
Noter giderleri	2.385	754
Diğer giderler	79.035	32.036
Toplam	783.692	335.858

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

a. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
İade gelirleri	315	5.249
Diğer	3.755	-
Toplam	4.070	5.249

b. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Vergi giderleri	8.551	9.499
Araç giderleri	18.356	-
Toplam	26.907	9.499

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

17. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

a. Finansman Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Faiz gelirleri	69.131	-
Toplam	69.131	-

b. Finansman Giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Finansman masrafları	24.926	30.129
Kredi faiz giderleri	22.047	12.162
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	1.059	1.413
Toplam	48.032	43.704

18. VERGİLER

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı %22’dir (2019: %22). 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.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

a. Vergi Geliri / (Gideri)

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Cari dönem vergi gideri	(85.362)	(41.848)
Ertelenen vergi geliri / (gideri)	17.163	371
Vergi geliri / (gideri)	(68.199)	(41.477)

18. VERGİLER (devamı)

b. Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "zamanlama farklılıkları"nın bilanço yöntemine göre, vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları suretiyle hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, Tebliğ ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20'den %22'ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Birikmiş Geçici Zamanlama Farkları		
İzin karşılıkları	81.153	-
Kıdem tazminatı karşılıkları	52.098	44.600
Finansal yükümlülükler	318	966
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(75.411)	(66.661)
Toplam	58.158	(21.095)
Ertelenen Vergi Varlık / (Yükümlülükleri)		
İzin karşılıkları	16.231	-
Kıdem tazminatı karşılıkları	10.420	9.812
Finansal yükümlülükler	63	212
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(15.082)	(14.665)
Ertelenen vergi varlık / (yükümlülükleri), net	11.632	(4.641)

19. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net dönem karının ilgili dönem içinde mevcut hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Pay başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Net dönem karı / (zararı)	215.077	222.288
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	40.000	10.000
Pay başına kazanç / (kayıp)	5,38	22,23

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket ayrıca banka kredi sözleşmelerine göre sermaye ile ilgili bazı rasyolara uymak zorundadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden (cari ve cari olmayan kredilerin bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyle) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam borçlar	332.506	240.440
Nakit ve nakit benzerleri	(5.770)	(48.428)
Net borç	326.736	192.012
Toplam özkaynaklar	1.853.773	891.012
Net Borç / Özkaynak oranı	17,63%	21,55%

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de faiz riski, kredi riski finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal Risk Faktörleri (devamı)

1.Likidite Risk Yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in ortaklarından Sn. Üstün Arı'nın sahibi ve maliki bulunduğu beheri 25,00 TL nominal değerindeki payların tamamını sırasıyla; 3.334 adet Emrah Aydoğdu'ya 150.030,00-TL bedelle, 3.333 adet Cenk Bilek'e 149.985,00-TL bedelle ve 2.733 adet Okan Özkan'a 122.985,00-TL bedelle devir ve teslim ettiğini bildirmiştir.

Sn. Sibel Arı'nın sahibi ve maliki bulunduğu 600 adet, beheri 25,00 TL nominal değerindeki payların tamamını 27.000,00-TL bedelle Okan Özkan'a devir ve teslim ettiğini bildirmiştir.

Sn. Onur Özkan'ın sahibi ve maliki bulunduğu 600 adet, beheri 25,00 TL nominal değerindeki payların tamamını 27.000,00-TL bedelle Okan Özkan'a devir ve teslim ettiğini bildirmiştir.

Sn. Kemal Özkan'ın sahibi ve maliki bulunduğu 2.000 adet, beheri 25,00 TL nominal değerindeki payların tamamını 90.000,00-TL bedelle Okan Özkan'a devir ve teslim ettiğini bildirmiştir.

Şirket'in maliki bulunduğu Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Altınova mahallesi, 3195 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın/ana taşınmazın C5 blok, 4099/10602500 arsa payı, 1ÇK kat, 1506 nolu bağımsız bölümünün Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. tarafından, şirketin lehine açılmış ve açılacak krediler ile verilmiş ve verilecek teminat mektupları, kefalete dayalı taahhütlerinden doğmuş ve doğacak borçların teminatını oluşturmak üzere adı geçen banka lehine 1.derecede, 285.000,00-TL bedelle ipotek edilmesine ve Şirket'in maliki bulunduğu Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Altınova mahallesi, 3195 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın/ana taşınmazın C5 blok, 3766/10602500 arsa payı, 1ÇK kat, 1505 nolu bağımsız bölümünün Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. tarafından, şirketin lehine açılmış ve açılacak krediler ile verilmiş ve verilecek teminat mektupları, kefalete dayalı taahhütlerinden doğmuş ve doğacak borçların teminatını oluşturmak üzere adı geçen banka lehine 1.derecede, 255.000,00-TL bedelle ipotek edilmesine karar verilmiştir.

22. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

23. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Nakit akış tablolarında gösterilen "Karşılıklarda artış ve azalışlar"daki değişimlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	86.166	10.275
Toplam	<u>86.166</u>	<u>10.275</u>