

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA VE
AYNI TARİHTE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

31 Mart 2020

Bu rapor 4 sayfa bağımsız denetim raporu ve 38 sayfa
finansal tablolar ve tamamlayıcı notlarından oluşmaktadır.



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar 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 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") 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 oluşturması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

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.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Not 2.8'e bakınız.

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirket'in hasılatı gayrimenkul değerleme hizmetlerinden elde ettiği gelirlerden oluşmaktadır. Gayrimenkul değerleme hizmetlerine ilişkin hasılatın tutarı ve zamanlaması TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı uyarınca Şirket bu sözleşmelere ilişkin edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde hasılatı finansal tablolara alır. Hesap dönemi sonunda gerçekleştirilen gayrimenkul değerleme hizmetlerinin farklı dönemlerde hasılat olarak kayıtlara alınma riski olması nedeniyle hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğunu değerlendirilmiştir. -Örneklem yöntemi ile seçilen satış işlemlerine ait müşteri sözleşmelerinin ve faturalarının temin edilmesi aracılığıyla verilen hizmetin gerçekleşme durumu incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğu ve hasılatın ilgili olduğu raporlama döneminde ve doğru tutarda finansal tablolara alınıp alınmadığı test edilmiştir. -Raporlama dönemi sonrasında verilen hizmetlerden örneklem yöntemi ile seçim gerçekleştirilmiş ve maddi doğrulama prosedürleri uygulanarak, söz konusu hizmetlere ait gelirlerin uygun raporlama döneminde finansal tablolara alınıp alınmadığı test edilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve 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.

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 bir 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 finansal 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 sağlayacak 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 ve yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK 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.

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



Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-38
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22
DİPNOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	22
DİPNOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23
DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	23-24
DİPNOT 8 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	25
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	25-26
DİPNOT 10 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	27
DİPNOT 11 KREDİLER	27
DİPNOT 12 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER	28
DİPNOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	28
DİPNOT 15 HASILAT.....	29
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	29-30
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	30
DİPNOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	30
DİPNOT 19 FİNANSMAN GİDERLERİ	30
DİPNOT 20 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	31-32
DİPNOT 21 FİNANSAL YATIRIMLAR	32
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	32-36
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	37-38
DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38
DİPNOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.481.289	3.076.108
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.932.321	559.344
Finansal Yatırımlar	21	--	445.677
Ticari Alacaklar	4	2.104.934	1.527.338
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>2.104.934</i>	<i>1.527.338</i>
Diğer Alacaklar	5	45.282	26.143
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>45.282</i>	<i>26.143</i>
Stoklar		--	732
Peşin Ödenmiş Giderler	6	169.726	103.014
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	20	--	81.444
Diğer Dönen Varlıklar	13	229.026	332.416
Duran Varlıklar		1.603.833	262.154
Diğer Alacaklar	5	49.450	46.532
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>49.450</i>	<i>46.532</i>
Maddi Duran Varlıklar	7	391.490	184.164
Kullanım Hakkı Varlıkları	7	1.153.415	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8	9.478	31.458
TOPLAM VARLIKLAR		6.085.122	3.338.262

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.409.425	1.256.691
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	118.514	--
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	188.415	--
Ticari Borçlar	4	1.236.807	591.711
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	--	244
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.236.807	591.467
Diğer Borçlar		30.146	13.902
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	14.695	11.206
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		15.451	2.696
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	445.030	370.049
Ertelenmiş Gelirler	6	114.026	82.259
Dönem Karı ve Vergi Yükümlülüğü	20	201	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		276.286	198.770
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	9	276.286	198.770
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.624.396	211.186
Uzun Vadeli Borçlanmalar	11	170.397	--
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	1.036.236	--
Uzun Vadeli Karşılıklar		303.354	198.704
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	9	303.354	198.704
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	114.409	12.482
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.033.821	1.467.877
ÖZKAYNAKLAR		2.051.301	1.870.385
Ödenmiş Sermaye	14	240.000	240.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		12.483	123.844
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		12.483	123.844
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	202.988	202.988
Geçmiş Yıllar Karları		1.303.553	1.564.132
Net Dönem Karı/(Zararı)		292.277	(260.579)
TOPLAM KAYNAKLAR		6.085.122	3.338.262

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	17.427.166	17.364.024
Satışların Maliyeti (-)	15	(14.623.631)	(16.071.906)
Brüt Kar		2.803.535	1.292.118
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	16	--	(5.500)
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(2.111.108)	(1.742.585)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	84.999	82.099
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(97.262)	(98.028)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		680.164	(471.896)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	173.461	286.318
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	18	(171.330)	(113.111)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		682.295	(298.689)
Finansman Giderleri (-)	19	(257.933)	(26.616)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		424.362	(325.305)
Vergi (Gideri)/Geliri		(132.085)	64.726
- Dönem Vergi Gideri	20	(2.318)	(108.693)
- Ertelenmiş Vergi Geliri	20	(129.767)	173.419
Dönem Karı/(Zararı)		292.277	(260.579)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	9	(139.201)	222.118
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) Ertelenmiş Vergi Etkisi	20	27.840	(44.424)
Diğer Kapsamlı Gelir		(111.361)	177.694
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		180.916	(82.885)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

			Kar veya zarardan Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar			
	Not	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler		240.000	(53.850)	202.988	1.165.673	398.459	1.953.270
Transferler					398.459	(398.459)	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	177.694	--	--	(260.579)	(82.885)
Ödenen Temettüler		--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler	14	240.000	123.844	202.988	1.564.132	(260.579)	1.870.385
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler		240.000	123.844	202.988	1.564.132	(260.579)	1.870.385
Transferler		--	--	--	(260.579)	260.579	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	(111.361)	--	--	292.277	180.916
Ödenen Temettüler		--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	14	240.000	12.483	202.988	1.303.553	292.277	2.051.301

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dipnot Referansları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem karı/(zararı)	292.277	(260.579)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.207.490	(265.459)
Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler	380.084	120.473
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	134.029	85.270
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(51.790)	(23.223)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	257.933	12.000
Finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişimlerden sebebiyle oluşan kayıp/kazanç ile ilgili düzeltmeler	(11.985)	(149.984)
Ticari alacaklara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	74.857	15.310
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	132.085	(64.726)
Finansal yatırımlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	445.677	--
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(577.596)	553.566
Faaliyet ile ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	81.333	(168.576)
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler	732	187
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(66.712)	11.897
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	645.096	(172.317)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	35.457	(310.161)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	74.981	(132.743)
Toplam Düzeltmeler	1.846.458	(483.606)
Çalışanlara sağlanan saydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(89.064)	(114.045)
Vergi ödemeleri	(2.117)	(74.439)
Alınan faiz	14.116	23.223
Faaliyetlerde(n) elde edilen/kullanılan net nakit	1.769.393	(648.867)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	--	2.966
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(288.699)	(24.939)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(287.348)	(11.977)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(1.351)	(12.962)
Başka işletmelerin veya fonlarının paylarının satışından kaynaklanan nakit girişleri	--	428
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(288.699)	(21.545)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	288.911	--
Kiralamaya ilişkin ödemeler	(345.518)	--
Ödenen faiz	(51.110)	--
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(107.717)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ AZALIŞ (A+B+C)	1.372.977	(670.412)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ (A+B+C+D)	1.372.977	(670.412)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	559.344
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	1.932.321

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Şirket”) 2005 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket’in kuruluş amacı yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerleme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemektir.

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Bayar Caddesi Sıtmapınar Sk. No:17/11 Kozyatağı Kadıköy İstanbul’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 68’dir. (31 Aralık 2018: 65).

Şirket’in ortakları sırasıyla; Tayfun Özpak, Ebru Başaran, Recep Derya Bilgiç, Cengiz Öğretir ve Aykut Dilibal’dır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Mart 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan Elektronik Finansal Raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

Şirket’in finansal tabloları, TFRS”lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGK”) tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

2.3 Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklik dışında, Şirket’in finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl itibarıyla finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikalarıyla aynıdır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

a) TFRS 16 Kiralamalar

Şirket ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır. TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Şirket, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Şirket, TFRS 16'yı ilk geçişte tüm kolaylaştırıcı hükümlerden yararlandığından kullanım hakkı varlığı ve kiralama borcunun eşit tutarda çıkmasıyla sonuçlanan kısmi geriye dönük yaklaşımı uygulamıştır. Buna göre, 2018 için TMS17 ve ilgili yorumlar kapsamında sunulan karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

A. Kiralama Tanımı

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

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

B. Kiracı olarak

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

i. Daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar

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

Geçiş sırasında, TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için, kira yükümlülüğü, geri kalan kira ödemelerinin kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür. Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdakilerden birine göre ölçülmüştür:

- İlk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını TFRS 16'ya geçiş tarihinde değer düşüklüğü testine tabi tutmuş ve kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne dair herhangi bir gösterge olmadığı sonucuna varmıştır.

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

- 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi olan kiralamalar için kullanım hakkı varlıklarını ve borçlarını muhasebeleştirmek için kısa vadeli kiralamalar muafiyetini uygulamıştır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

a) TFRS 16 Kiralamalar (devam)

B. Kiracı olarak (devamı)

- Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa vadeli makine kiralamaları ve düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

- İlk uygulama tarihinde kullanım hakkı varlığını ölçerken başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dahil edilmemiştir.

- Sözleşmenin uzatma veya sonlandırma seçenekleri içermesi durumunda, kiralama süresi belirlenirken bunlara ilişkin Yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

ii. Daha önce finansal kiralama olarak sınıflandırılmış kiralamalar

TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar için, 1 Ocak 2019'daki kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüğünün defter değeri, TFRS 16'nın uygulamaya başlamasından hemen önce TMS 17 uyarınca kiralanmış varlığın ve kira yükümlülüğünün defter değeri üzerinden belirlenir.

C. Finansal tablo etkileri

Geçiş etkisi

TFRS 16'ya geçiş etkisi aşağıda özetlenmiştir.

	1 Ocak 2019
Kullanım hakkı varlıkları	1.430.658
Kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.430.658

Şirket, kiralama borçlarını ölçerken, 1 Ocak 2019 tarihindeki alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir. Uygulanan ağırlıklı ortalama oran Avro için % 4,4, TL için %15,84'tür.

2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

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

TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

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

Şirket, TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

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

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

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

UMSK tarafından Eylül 2019’da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7’yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanarak TFRS 9’a bölüm 6.8 eklenmiş ve 7.2.26 paragrafı değiştirilmiştir. UMSK, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları aşağıdaki şekilde iki grup olarak sınıflandırmıştır:

- değişiklik öncesi hususlar — reformdan önceki dönemde finansal raporlamayı etkileyen konular ve
- değişikliğe ilişkin hususlar — mevcut bir faiz oranı göstergesi yeniden düzenlendiğinde veya değiştirildiğinde finansal raporlamayı etkileyebilecek konular.

UMSK, değişiklik öncesi konuların daha öncelikli olduğunu düşünerek projenin ilk aşamasındaki aşağıdaki riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini daha önce ele almaya karar vermiştir:

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

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Şirket, yukarıda belirtilen istisnaları, Gösterge Faiz Oranı Reformundan doğrudan etkilenen tüm korunma ilişkilerine uygulayacaktır.

Şirket tarafından bu değişiklikler 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar (devamı)

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

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in hissedarları ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile bunlarla ilişkili kişi ve kuruluşlar, ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir (Not 24).

Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

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

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

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

Önemli finansman bileşeni

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

Değişken bedel

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

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

Sözleşme değişiklikleri

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

Şirket'in çeşitli hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

Finansman giderleri

Finansman giderleri, finansal yükümlülüklerin (ticari, borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderleri ile borçlanmalar ve kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler için tahakkuk eden faiz giderlerini içerir

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

Finansman giderleri (devamı)

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

Faiz geliri/gideri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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 kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta ve maliyet değeri üzerinden 1-5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

Kiralama işlemleri

1 Ocak 2019 itibarıyla geçerli olan muhasebe politikaları

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

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

(i) Kiracı olarak

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

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

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

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama işlemleri (devamı)

(i) Kiracı olarak (devamı)

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

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

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamayan kullanım hakkı varlıklarını maddi duran varlıklar içerisinde ve kira yükümlülüklerini “Kredi ve Borçlar” içerisinde olacak şekilde finansal durum tablosunda sunmaktadır.

Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

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

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama işlemleri (devamı)

1 Ocak 2019'dan önce geçerli olan muhasebe politikası

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

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

(i) Kiracı olarak

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

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

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

Finansal Araçlar

Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Ticari alacaklar finansal tablolara ilk defa oluştukları zaman alınırlar. Diğer tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler, Şirket finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda muhasebeleştirilir.

Önemli bir finansman bileşeni içeren ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki kalemlerin edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Yeniden sınıflandırma ve sonraki muhasebeleştirme

İlk kayıtlara alınırken finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyetinden ölçülen, gerçeğe uygun değer ("GUD") değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak yatırımları ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılırlar.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Bir finansal varlık, aşağıda belirtilen koşulların her iki şartı birden sağlaması durumunda ve gerçeğe uygun değer değişimi kar ya da zarara yansıtılan finansal varlık kategorisinde tanımlanmamışsa, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak yatırımının ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu seçim her bir yatırım için ayrı ayrı yapılır.

İtfa edilmiş maliyetinden veya yukarıda açıklandığı şekilde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen bütün finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bu bütün türev finansal varlıkları da kapsar.

İlk defa finansal tablolara alınması sırasında bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanması mümkündür. Ancak bunun için bu tanımlamanın, aksi halde ortaya çıkacak muhasebe uyumsuzluğu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması gerekir.

Finansal varlıklar: İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, iş modelinin amaçları konusunda değerlendirmelerini finansal varlığın tutulduğu portföy seviyesinde yapar çünkü bu işin nasıl yönetildiğini ve yönetime bilginin hangi yöntemlerle sağlandığını en iyi şekilde yansıtmaktadır.

Gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak ölçülür.

Finansal varlıklar: Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesi

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket'in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar: Sonraki muhasebeleştirme ve kazanç ve kayıplar

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, 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 riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri "Krediler ve Alacaklar" kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

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 varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır. Sözleşmeye bağlı hükümler değiştirildiğinde ve yeniden yapılandırılmış yükümlülüğün sözleşmeye bağlı nakit akışlarında önemli bir değişiklik söz konusuysa, Şirket, finansal yükümlülüğü kayıtlardan çıkarır ve yeni bir finansal yükümlülük yeniden yapılandırılmış hükümlere göre, gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınır.

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

Değer düşüklüğü

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket aşağıda belirtilen kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;
- sözleşme varlıkları (TFRS 15’de tanımlanan şekliyle).

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar;

- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır ve

İlk muhasebeleştirmeden sonra kredi riski artmayan banka bakiyeleri;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Şirket, ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ’leri seçmiştir.

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

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'lerin Ölçümü

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

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket, beklenen kredi zararlarını karşılamak için basitleştirilmiş yaklaşımı uygular (TFRS 9, tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığının kullanılmasını gerektirir). Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanarak hesaplanmıştır.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Değer Düşüklüğünün Sunumu

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden 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.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

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, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

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 yasallaşmış 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 varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'un 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.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

Kıdem tazminatları (devamı)

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.

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.9 Önemli Muhasebe, Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımlar

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Gelir Tahakkuku:

Şirket, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.273.879 TL ve 511.243 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır. Söz konusu gelir tahakkuku, TFRS 15 *Hasılat* uyarınca hizmet sunumuna ilişkin işlemlerin sonucu güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği için, raporlama dönemi sonu itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	1.699	556
Bankadaki nakit	1.580.668	558.788
-Vadeli mevduatlar	1.574.293	156.634
-Vadesiz mevduatlar	6.375	402.154
Likit yatırım fonları	349.954	--
	1.932.321	559.344

Vadeli mevduata uygulanan faiz oranı %9,75'dir.

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacak aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Müşteri cari hesapları	831.055	1.016.095
Şüpheli ticari alacaklar	74.857	15.310
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(74.857)	(15.310)
Gelir tahakkukları(*)	1.273.879	511.243
	2.104.934	1.527.338

(*) Şirket, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.273.879 TL ve 511.243 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır.

Ticari alacaklar için ortalama vade 19 gündür (2018: 19 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. notta verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	1.189.307	553.852
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	--	244
Gider tahakkukları	47.500	37.615
	1.236.807	591.711

Ticari borçlar için ortalama vade bir aydan kısadır (2018: bir aydan kısa).

5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personelden alacaklar	45.282	26.143
Toplam Kısa Vadeli Alacaklar	45.282	26.143
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	49.450	46.532
Toplam Uzun Vadeli Alacaklar	49.450	46.532
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 24)	14.695	11.206
Diğer borçlar	--	244
Toplam Kısa Diğer Borçlar	14.695	11.450

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER****a) Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait giderler	52.586	41.668
Personel Avansları	37.300	22.625
Verilen sipariş avansları	36.184	6.681
İş avansları	34.865	31.797
Gelecek yıllara ait giderler	8.791	243
	169.726	103.014

b) Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları	114.026	82.259
	114.026	82.259

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	Arsa	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Taşıtlar	Toplam
<u>Maliyet</u>					
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	39.625	519.983	183.468	--	743.076
Alımlar	--	8.603	--	278.745	287.348
Çıkışlar	--	(5.052)	--	--	(5.052)
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	39.625	523.534	183.468	278.745	1.025.372
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	--	429.018	129.894	--	558.912
Dönem Gideri	--	51.582	14.055	14.052	79.689
Çıkışlar	--	(4.719)	--	--	(4.719)
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	--	475.881	143.949	14.052	633.882
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri	39.625	47.653	39.519	264.693	391.490

Amortisman giderleri, satışların maliyeti (Not:15) ve genel yönetim giderinde (Not:16) muhasebeleştirilmiştir.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

	Arsa	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet				
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	39.625	514.302	183.468	737.395
Alımlar	--	11.977	--	11.977
Çıkışlar	--	(6.296)	--	(6.296)
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	39.625	519.983	183.468	743.076
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	--	365.041	109.589	474.630
Dönem Gideri	--	69.124	20.305	89.429
Çıkışlar	--	(5.147)	--	(5.147)
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	--	429.018	129.894	558.912
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	39.625	90.965	53.574	184.164

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Demirbaşlar	4-10 yıl
Özel Maliyetler	3-5 yıl

i. Kullanım Hakkı Varlıklar

	Binalar	Taşıtlar	Toplam
Alımlar	1.355.078	75.401	1.430.479
Amortisman	(216.855)	(60.209)	(277.064)
	1.138.223	15.192	1.153.415

ii. Kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar

	2019
2019 – TFRS 16 kapsamındaki kiralamalar	
Kiralama işleminden faiz gideri	206.823
Kısa vadeli kiralamaya ilişkin giderler	570.210
2018 – Faaliyet kiralaması TMS 17	
Kiralama giderleri	462.652

iii. Nakit akış tablosunda muhasebeleştirilen tutar

	2019
Kiralamalar için toplam nakit çıkışı	345.518

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Toplam
Maliyet		
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	176.707	176.707
Alımlar	1.351	1.351
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	178.058	178.058
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	145.249	145.249
Dönem Gideri	23.331	23.331
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	168.580	168.580
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri	9.478	9.478
	Haklar	Toplam
Maliyet		
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	163.137	163.137
Alımlar	13.570	13.570
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	176.707	176.707
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi	114.205	114.205
Dönem Gideri	31.044	31.044
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	145.249	145.249
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri	31.458	31.458

Haklar, şirket içi yazılım geliştirme maliyetlerini kapsamaktadır. İtfa paylarının tamamı genel yönetim giderlerine (Not 16) dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömür
Haklar	3-5 yıl

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	79.736	99.110
Ödenecek vergi ve fonlar	195.379	134.669
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	169.915	136.270
	445.030	370.049

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılığı	276.286	198.770
	276.286	198.770

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kullanılmayan izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
1 Ocak itibarıyla karşılıklar	198.770	277.478
İlave karşılıklar	87.616	49.927
İptaller (-)	(2.000)	(78.553)
Dönem içi kullanımlar (+)	(8.100)	(50.082)
31 Aralık itibarıyla bakiyeler	276.286	198.770

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı:

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %12,2 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,86 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %5,02).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ikramiye karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla bakiyeler	198.704	449.442
Hizmet maliyeti	21.466	19.426
Faiz maliyeti	24.947	15.917
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	139.201	(222.118)
Ödenen kıdem tazminatları	(80.964)	(63.963)
	303.354	198.704

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****10. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ****Karşılıklar**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayırmış olduğu karşılıklar haricinde karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Davalar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine toplam 1.476.919 TL tutarında 3 tane devam eden dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturması öngörülmemektedir.

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	852.000	--	--	--
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam	852.000	--	--	--

31 Aralık 2018	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.070.000	--	--	--
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam	1.070.000	--	--	--

11. KREDİLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla krediler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</u>		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	118.514	--
Toplam	118.514	--
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	170.397	--
	170.397	--
Toplam	288.911	--

	31 Aralık 2019				
	Para Birimi	Vade Tarihi	Nominal Faiz Oranı (%)	Nominal Değer	Kayıtlı Değeri
Teminatl bank kredileri	TL	2019 - 2022	17	287.118	288.911
				287.118	288.911

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****12. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	188.415	--
1-10 yıl arası	1.036.236	--
Toplam	1.224.651	--

13. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer KDV	188.076	268.885
Diğer çeşitli alacaklar	40.950	63.531
	229.026	332.416

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a) Sermaye**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye tablosu aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2019	%	31 Aralık 2018
Recep Derya Bilgiç	%20	48.000	%20	48.000
Aykut Dilibal	%20	48.000	%20	48.000
Cengiz Öğretir	%20	48.000	%20	48.000
Tayfun Özpak	%20	48.000	%20	48.000
Ebru Başaran	%20	48.000	%20	48.000
	%100	240.000	%100	240.000

Şirketin 2019 yılındaki sermayesi 240.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 240.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2018: hisse başı 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal Yedekler	202.988	202.988
	202.988	202.988

31 Aralık 2019 itibarıyla, Şirket'in birikmiş karları 1.383.221 TL tutarında olağanüstü yedeklerden ve 79.668 TL tutarında geçmiş yıl zararlarından oluşmaktadır.

Kar Dağıtımı:

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Şirket, 2019 yılı içerisinde temettü ödenmesi yapmama kararını almıştır

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****15. HASILAT**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yurtiçi satışlar	17.407.433	17.517.037
Yurtdışı satışlar	28.813	--
Satış iadeleri	(9.080)	(153.013)
	17.427.166	17.364.024

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personel giderleri	6.388.363	6.921.866
Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri (*)	5.794.283	6.582.182
Vergi, resim ve harçlar	858.658	638.250
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 7, 8)	196.668	--
Araç gideri	263.583	479.791
Kira gideri	422.168	191.829
Yakıt gideri	188.920	166.949
Yemek giderleri	123.000	253.337
Ulaşım giderleri	43.025	81.553
Diğer	344.963	756.149
	14.623.631	16.071.906

(*) Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri sözleşmeli olarak çalışılan gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve meslek mensuplarından oluşmaktadır.

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim gideri ve pazarlama gideri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri	2.111.108	1.742.585
Pazarlama giderleri	--	5.500
	2.111.108	1.748.085

a) Genel Yönetim Giderleri

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personel gideri	971.519	817.160
Vergi, resim ve harç	197.385	107.447
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 7, 8)	183.416	95.022
Ofis giderleri	182.639	62.480
Kira giderleri	148.042	270.823
Danışmanlık giderleri	131.547	116.502
Yakıt giderleri	51.444	41.309
Elektrik, su, telefon, doğalgaz giderleri	42.264	40.502
Sigorta giderleri	33.883	33.308
Araç giderleri	17.558	17.414
Proje giderleri	13.250	6.175
Temsil ve ağırlama giderleri	9.878	27.164
Noter giderleri	2.625	4.103
Diğer	125.658	103.176
	2.111.108	1.742.585

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (devamı)**

b) Pazarlama Giderleri

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Promosyon giderleri	--	5.500
	--	5.500

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer olağandışı gelir ve karlar	43.565	62.891
Reeskont faiz gelirleri	37.674	--
İştiraklerden temettü geliri	--	7.853
Kambiyo karları	3.760	11.355
	84.999	82.099

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Karşılık Giderleri	59.547	15.310
Komisyon giderleri	19.761	65.854
Diğer olağandışı gider ve zararlar	17.954	4.864
Reeskont faiz giderleri	--	12.000
	97.262	98.028

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Menkul kıymet satış karları	159.345	263.095
Faiz gelirleri	14.116	23.223
	173.461	286.318

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Menkul kıymet satış zararları	171.330	113.111
	171.330	113.111

19. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kiralamaya ilişkin faiz giderleri	206.823	--
Kısa vadeli borçlanma giderleri	51.110	26.616
	257.933	26.616

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(2.318)	(108.693)
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.117	190.137
	(201)	81.444

Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 (2018: %22) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yapılan Kanun değişikliği ile 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir. 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 devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

2019 yılında uygulanan vergi oranı %22’dir (2018: %22).

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22’dir (31 Aralık 2018: %22).

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)**

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş vergi varlığı(yükümlülüğü) hareketleri		
Gelir tahakkukları	(280.253)	(112.473)
Maddi duran varlık amortisman, diğer maddi olmayan duran varlıkların itfa farkları	(2.151)	(11.253)
Gider tahakkukları	10.450	8.275
Vadeli satışlardan kaynaklanan finansman gideri	1.057	10.185
Kıdem tazminatı karşılıkları	66.738	43.715
Kullanılmamış izin karşılığı	60.783	43.729
Diğer	28.967	5.340
	(114.409)	(12.482)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlığı)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	01 Ocak-31 Aralık 2019	01 Ocak-31 Aralık 2018
Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü) hareketleri		
01 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(12.482)	(141.477)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(129.767)	173.419
Diğer kapsamlı gelir adı altında muhasebeleştirilen	27.840	(44.424)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(114.409)	(12.482)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-31 Aralık 2019	01 Ocak-31 Aralık 2018
Vergi Karşılığının Mutabakatı		
Faliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar/(zarar)	424.362	(325.305)
Gelir vergisi %22	93.360	(71.567)
Vergi etkisi:	38.725	6.841
<i>Kanunen kabul edilmeyen giderler</i>	41.524	11.564
<i>Vergiye tabi olmayan gelirler</i>	--	1.728
<i>Diğer</i>	(2.799)	(6.451)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	132.085	(64.726)

21. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Borsada işlem gören hisse senetleri	--	445.677
	--	445.677

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in temel finansal araçları nakit ve kısa vadeli mevduatlar oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

a) Sermaye risk yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Şirket yönetimi ve yönetim kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

b.1) Kredi riski yönetimi

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2019					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	2.104.934	--	94.732	1.580.668
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		2.104.934		94.732	1.580.668
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	74.857	--	--	--
-Değer düşüklüğü(-)	--	(74.857)	--	--	--
-Net değerlerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--
	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2018					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	1.527.338	--	72.675	558.788
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		1.527.338		72.675	558.788
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	15.310	--	--	--
-Değer düşüklüğü(-)	--	(15.310)	--	--	--
-Net değerlerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır.

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir. Şirket, müşterilerini çeşitlendirerek ve ağırlıklı olarak finans kurumları ile çalışarak kredi riskini minimize etmeye çalışmaktadır.

b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit girişlerinin sürekliliğini ve değişkenliğini uzun vadeli banka kredileri aracılığıyla sağlamayı amaçlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
31 Aralık 2019					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	288.911	366.272	32.318	96.954	237.000
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.224.651	2.008.198	89.649	265.244	1.653.305
Ticari borçlar	1.236.807	1.236.807	1.236.807	--	--
Diğer borçlar	30.146	30.146	30.146	--	--
	2.780.515	3.641.423	1.388.920	362.198	1.890.305

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar
31 Aralık 2018			
Türev olmayan finansal yükümlülükler			
Ticari borçlar	591.711	591.711	591.711
Diğer borçlar	13.902	13.902	13.902
	605.613	605.613	605.613

b.3) Faiz riski

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerindeki faize duyarlı finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	6.375	402.154
Finansal yükümlülükler	1.513.562	--
	1.519.937	402.154

Finansal araçların gerçeğe uygun değer riski:

Şirket'in, faize dayalı gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüğü ve değişken faizli finansal araçları bulunmadığından faiz riskine maruz kalmamaktadır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski*

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

Kur riski

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı işlemler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Avro</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Avro</u>
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	--	--	--	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	77.705	12.830	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	77.705	12.830	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	77.705	12.830	--	--
19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(77.705)	(12.830)	--	--
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	--	--	--	--

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski (devamı)*Kur riski (devamı)

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TL'nin belirtilen para birimleri karşısında %10 değer kaybetmesinin özkaynaklar ile kar/zararı ne tutarda arttıracığı aşağıda gösterilmektedir. Bu analizde diğer tüm değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmaktadır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2019				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro kurunun % 10 değişmesi halinde				
1- Avro net varlık/yükümlülüğü	(7.770)	7.770	(7.770)	7.770
2- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- Avro Net Etki (1+2)	(7.770)	7.770	(7.770)	7.770
TOPLAM	(7.770)	7.770	(7.770)	7.770

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019					
Finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar(Nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Nakit ve nakit benzerleri	1.932.321	--	--	1.932.321	3
Ticari alacaklar	2.104.934	--	--	2.104.934	4
Finansal yatırımlar	--	--	--	--	21
Diğer alacaklar	94.732	--	--	94.732	5
Finansal yükümlülükler					
Borçlanmalar	--	--	288.911	288.911	11
Kiralama işlemleri	--	--	1.224.651	1.224.651	12
Ticari borçlar	--	--	1.236.807	1.236.807	4
Diğer borçlar	--	--	30.146	30.146	22

31 Aralık 2018					
Finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar(Nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Nakit ve nakit benzerleri	559.344	--	--	559.344	3
Ticari alacaklar	1.527.338	--	--	1.527.338	4
Finansal yatırımlar	--	445.677	--	445.677	21
Diğer alacaklar	72.675	--	--	72.675	5
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	591.711	591.711	4
Diğer borçlar	--	--	13.902	13.902	22

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)****Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)**

Şirket'in finansal yatırımları alım satım amaçlı hisse senetlerinden oluşmaktadır ve gerçeğe uygun değerleri Borsa İstanbul'un ilgili yıl sonu kapanış seansı ağırlıklı ortalama fiyatı kullanılarak değerlendirilmiştir.

31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Likit yatırım fonları	349.954	--	--	349.954
	349.954	--	--	349.954

31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal Yatırımlar	445.677	--	--	445.677
	445.677	--	--	445.677

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçların özeti aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2019	
	Borçlar	
	Ticari	Ticari olmayan
Recep Derya Bilgiç	--	--
Ebru Başaran	--	3.370
Tayfun Özpak	--	826
Cengiz Öğretir	--	5.908
Aykut Dilibal	--	4.591
Özgür Öğretir	--	--
	--	14.695

	31 Aralık 2018	
	Borçlar	
	Ticari	Ticari olmayan
Recep Derya Bilgiç	--	218
Ebru Başaran	--	--
Tayfun Özpak	--	3.244
Cengiz Öğretir	--	6.030
Aykut Dilibal	--	1.714
Özgür Öğretir	244	--
	244	11.206

	1 Ocak-31 Aralık 2019	1 Ocak-31 Aralık 2018
Hizmet alımları		
Özgür Öğretir	--	244
Belgin Bayer	--	--
	--	244

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalar 1.479.964 TL'dir (2018: 1.274.262 TL).

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Dünyada ve ülkemizde yayılan Covid-19 salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. Bu salgının ekonomik etkilerinin raporlama tarihi itibarıyla belirsiz olması nedeniyle, Şirket'in operasyonları dolayısıyla finansal tabloları üzerindeki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.