

ULAŞLAR

**TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI
TİCARET PAZARLAMA A.Ş.**

31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLAR ve DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	2
Öz Kaynak Değişim Tablosu	4
Nakit Akım Tablosu	5
Finansal Tablo Dipnotları	6-41

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları
Ticaret Pazarlama Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na**

1) Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") 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 Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve kira gelirleri	
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 23.900.000 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 14 no'lu dipnotta yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Şirket yönetiminin atadığı değerleme şirketinin değerleme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. -Kira gelirleri sözleşmeler ile kontrol edilmiştir. -Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin 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.

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Koç'tur.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 16 Şubat 2021 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak-31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

16 Şubat 2021, Ankara

Banden Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

Mehmet Koç

Sorumlu Denetçi

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Not	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar		10.936.670	14.816.502
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	9.339.699	3.830.875
Finansal Yatırımlar	12	-	9.394.915
Diğer Alacaklar	9	1.078.146	1.005.659
Diğer Dönen Varlıklar	13	518.825	585.053
Duran Varlıklar		24.576.456	15.859.582
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	23.900.000	14.875.590
Maddi Duran Varlıklar	15	662.857	743.814
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	13.599	15.126
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	-	225.052
TOPLAM VARLIKLAR		35.513.126	30.676.084
KAYNAKLAR	Not	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.682.599	3.368.580
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	396.063	2.326.475
Ticari Borçlar	8	2.727	2.860
Diğer Borçlar	9	42.728	39.507
Ertelenmiş Gelirler	19	1.137.778	920.731
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	103.303	79.007
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.724.283	2.145.992
Uzun Vadeli Borçlanmalar	11	72.231	952.737
Ertelenmiş Gelirler	19	21.820	940.911
Uzun Vadeli Karşılıklar		185.391	252.344
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	21	155.391	110.684
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	17	30.000	141.660
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	2.444.841	-
Özsermaye	22	31.106.244	25.161.512
Ödenmiş Sermaye		25.382.175	11.157.000
Paylara İlişkin Primler		1.934.762	1.934.762
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		2.823.316	2.827.149
- Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları		2.942.024	2.944.786
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(118.708)	(117.637)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.912.819	16.137.994
- Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul Satış Kazancı		1.871.926	16.097.101
- Yasal Yedekler		40.893	40.893
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		(6.865.715)	(5.837.087)
Net Dönem Karı (Zararı)		5.918.887	(1.058.306)
TOPLAM KAYNAKLAR		35.513.126	30.676.084

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.

01.01. – 31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

KAR veya ZARAR TABLOSU

	Not	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Kar veya Zarar Kısım			
Hasılat	23	-	-
Satışların Maliyeti (-)	23	-	-
Brüt Kar (Zarar)		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	24_25	(2.161.801)	(2.026.210)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	458.963	1.984.876
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(1.087.543)	(1.028.142)
Esas Faaliyet Karı /Zararı		(2.790.381)	(1.069.476)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	11.260.438	601.233
Finansman Öncesi Faaliyet Karı Zararı		8.470.057	(468.243)
Finansman Gelirleri	27	529.617	398.152
Finansman Giderleri (-)	27	(417.355)	(932.238)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zararı		8.582.319	(1.002.329)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	28	(2.663.432)	(55.977)
- Dönem vergi gelir/gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri		(2.663.432)	(55.977)
DÖNEM KARI/ZARARI		5.918.887	(1.058.306)
Pay başına kazanç	29	0,23	(0,04)

DiĞER KAPSAMLI GELİRLER TABLOSU

	Not	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
DÖNEM KARI/ZARARI		5.918.887	(1.058.306)
<u>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</u>			
MDV Yeniden Değerleme Artış/Azalışları	22	33.645	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	22	(1.339)	(25.667)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler		(6.461)	5.134
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi		268	5.134
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları) Vergi Etkisi	22	(6.729)	-
DiĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		25.845	(20.533)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		5.944.732	(1.078.839)
Pay başına kazanç		0,23	(0,04)

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.

01.01. – 31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

				Kar Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Giderler		Birikmiş Karlar			
	Not	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	MDV Değer Artış Fonu	Tan.Fay.Plan. Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
01.01.2019		11.157.000	1.934.762	2.961.665	(97.104)	16.137.994	(7.013.357)	1.159.391	26.240.351
Transferler		-	-	-	-	-	1.159.391	(1.159.391)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	22	-	-	-	(20.533)	-	-	(1.058.306)	(1.078.839)
31.12.2019		11.157.000	1.934.762	2.961.665	(117.637)	16.137.994	(5.853.966)	(1.058.306)	25.161.512
01.01.2020		11.157.000	1.934.762	2.944.786	(117.637)	16.137.994	(5.837.087)	(1.058.306)	25.161.512
Transferler		-	-	-	-	-	(1.058.306)	1.058.306	-
Toplam Kapsamlı Gelir	22	-	-	26.916	(1.071)	-	-	5.918.887	5.944.732
Sermaye Artırımı	22	14.225.175	-	-	-	(14.225.175)	-	-	-
31.12.2020		25.382.175	1.934.762	2.971.702	(118.708)	1.912.819	(6.895.393)	5.918.887	31.106.244

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.

01.01. – 31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Not	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
A.İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Net Dönem Net Karı/Zararı		5.918.887	(1.058.306)
Dönem Net Karı Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15_16	127.590	141.836
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(68.292)	(178.328)
<i>Çalışanlara Sağl. Faydalara İlişkin Karşılıklar İlgili Düzeltmeler</i>	21	43.368	26.212
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	17	(111.660)	(107.029)
<i>Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler</i>		-	(97.511)
Faiz Gelir ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	27	(266.208)	(275.107)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		(514.151)	(309.433)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		247.943	34.326
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	14	(8.844.190)	117.222
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		165.679	767.826
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(50.500)	(15.000)
Vergi Gelir/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	2.663.432	55.977
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklarda Artış / Azalış		(26.296)	9.929.716
Ticari Borçlardaki Artış / Azalış	8	(133)	(29.045)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	24.296	4.481
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		3.221	3.000
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	19	(702.044)	(602.550)
Çalışanlara Sağl. Faydalara İlişkin Karşılıklar Kaps. Yapılan Ödemeler	21	-	(49.064)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.054.558)	8.812.658
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları:			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından nakit çıkışı	15_16	(11.463)	(3.796)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	215.500	295.000
Başka İşletmelerin Paylarının Alımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		9.049.695	(9.512.138)
Faiz Gelirleri		479.825	204.321
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		9.733.557	(9.016.613)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	-	750.000
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>		-	750.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	(2.974.426)	(3.107.381)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>		(2.974.426)	(3.107.381)
Ödenen Faizler	27	(195.749)	(382.968)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		(3.170.175)	(2.740.349)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış / artış		5.508.824	(2.944.304)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	7	3.830.875	6.775.179
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	7	9.339.699	3.830.875

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

NOT 1- ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. (“Şirket”) 1985 yılında ‘Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş.’ unvanıyla Ankara Ticaret Sicil Memurluğunda 58459 sicil numarası ile tescil ve ilan olunarak kurulmuştur.

Şirket 19.07.2011 tarih ve 7861 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan ve tescil olduğu üzere unvanını “Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.” olarak değiştirmiştir.

Şirket’in merkezi Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330 Sokak No:3/4 Çankaya / Ankara’dır.

Şirketin ana faaliyet konusu yurtiçinde turistik konaklama tesisi ve turizm işletmeciliği yapmaktır. Şirket 2015 yılı sonunda kadar faaliyetlerini kendisine ait 2 adet otel işletmesinde gerçekleştirmiştir. Ancak “Club Hotel Ulaşlar” isimli otel işletmesini 18 Ağustos 2017 tarihi itibarıyla arsa kapsamında devretmiştir. Faaliyetlerini sürdürüldüğü ikinci otel olan “Viva Ulaşlar Hotel” 2017 Ocak ayında 5 yıllık kira sözleşmesi ile kiralanmıştır.

Şirketin 31 Aralık 2020 itibarıyla çalışan personel sayısı 5’tir. (31.12.2019: 5)

Şirketin, hisse senetlerinin 30.07.2012 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa’da "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" suretiyle halka arzı gerçekleştirilmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 25.382.175 TL’dir. Sermaye yapısına ilişkin detaylar Not 22’de yer açıklanmıştır.

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 16 Şubat 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

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

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

şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Karşılaştırılmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 2020 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırılmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırılmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

şirket 2019 yılı kapsamlı gelirler tablosunda sınıflama değişiklik yapmış olup bu değişiklik şirketin özkaynak kalemleri arasındaki geçişten kaynaklanmıştır. Bu neden şirketin özkaynak toplamına etkisi olmamıştır.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. şirketin cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

şirket’in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır.

Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

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

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

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

TFRS 3’teki değişiklikler- işletme tanımı: 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle birlikte işletme tanımı yenilenmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu: 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir.

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”: 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir.

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

TFRS 3, TMS 16, TMS 17’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler: 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 “İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler”: Bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da yapılan değişiklikler”: Bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri dikkate alacağını belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması” TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’ daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu

Faz 2: 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir. Cari yılda şirketin şüpheli ticari alacakları haricinde ticari alacağı bulunmamaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır.

Hasılat

1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” Standardı yürürlüğe girmiştir. Bu standarda göre hasılat, aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında finansal tablolarda muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirketin ilgili faaliyet döneminde hasılat kalemi bulunmamaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 01.01.2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31.12.2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 01.01.2005 tarihinden itibaren satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömrün vergi yasalarında öngörülen faydalı ömür ile örtüştüğü kabul edilir. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası’na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Binalar	%2
Makine ve Teçhizat	%6-33
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerleme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerleme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerleme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerleme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerleme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

şirket mali tablolarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na belirtilen ekonomik ömürleri dikkate alarak amortisman hesaplamıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Maddi Olmayan Varlık Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Bilgisayar Programları	%33
İnternet Sitesi	%20

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına" göre yatırım amaçlı gayrimenkuller kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller; gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda muhasebeleştirilirler. Bu aşamadan sonra şirketler maliyet yöntemi ve gerçeğe uygun değer yönteminden biri seçerler.

şirket halka açılma ve sonraki tarihlerde gerek kullanım amaçlı olsun gerekse yatırım amaçlı olsun tüm gayrimenkullerini prensip olarak gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak değerlendirilmiştir. Değerlemelerde SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerinin hizmetlerinden yararlanılmıştır. Bu şirketler değerlemede en az 3 değerlendirme yöntemini kullanarak sonuca varmışlardır. Bu gayrimenkullerden elde edilen gelirler Yatırım Gelirleri içerisinde raporlanmıştır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Tüm faiz giderleri tahakkuk yöntemine göre Kar veya Zarar Tablosu’na alınır ve finansman giderleri içinde raporlanır. Kullanılan yabancı para cinsinden kredilerle ilgili olarak gerçekleşen kur farkları (olumlu, olumsuz) finansman maliyetleri ile ilişkilendirilir. Kullanıma hazır hale getirilmesi önemli ölçüde uzun zaman isteyen varlıkların iktisabı için katlanılan finansman maliyetleri varlığın maliyetine ilave edilir.

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanmıştır.

Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi ve Muhasebe Standartları Kurumu (KGK) IASB tarafından yapılan düzenlemenin aynısını, Türkiye Finansal Raporlama Standardı TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı olarak 19 Ocak 2017 tarihli Resmî Gazete’de yayınlattırılmıştır. IASB yeni düzenlenen bu standartta da değişiklikler yapmış olup, KGK bu değişiklikleri de 19.12.2017 tarihli Resmî Gazete’de yayınlatarak yürürlüğe koymuştur. Esas Tebliğ bütün hükümleri ile 1.1.2018 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için zorunlu olarak uygulanacaktır. Değişiklik ise 1.1.2019 tarihinden itibariyle zorunlu olarak uygulanmaktadır.

Bu standart finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerleme dönemlerinde nasıl değerleneceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler. Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değeri düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceğı ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeriindeki değışimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleşmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla “beklenen hakların net şimdiki değeri” yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoaya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu’nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kar Zarar Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

Pay Başına Kazanç

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımını olmadan mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur. Yıl içerisinde şirket sermayesi ve hisse adedinde herhangi bir değişim söz konusu değildir.

İlişkili Taraflar

Şirket’in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket’in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket’i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket’in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket’in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlölüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

şirketimizde ilişkili taraf olarak kabul edilebilecek kişi veya kurum olarak şirket ortakları, Yönetim Kurulu üyeleri ve Anadolu Girişim Holding Anonim şirketi bulunmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler ile Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlölükleri

Cari yıl vergi borcu, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlölüğünü içermektedir.

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın14’üncü gününe kadar beyan edip 17’inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Geçici vergi, devlete karşı olan herhangi bir başka mali borçlara da mahsup edilebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25’inci günü akşamına kadar bağılı bulunan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değışebilir.

Ertelenen Vergi Varlığı/Ertelenen Vergi Yükümlölüğü

Ertelenen vergi varlık ve yükümlölükleri, bilanço kalemlerinin TMS/TFRS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile vergi yasalarına göre değerleri arasındaki geçici farkların etkileri dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, doğuş zamanlarının, vergi yasaları ile muhasebe standartlarında farklı düzenlenmesinden kaynaklanır.

Ertelenen vergi yükümlölüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlölüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Eğer aktiflerin yeniden değerlendirilmiş değerleri veya TMS/TFRS'lere göre bulunan değeri, vergi değerlerinden yüksekse vergilendirilebilir geçici farklara, aksi ise yani muhasebe değerleri vergi değerlerinden küçük ise, indirilebilir geçici farklara neden olurlar. Yine pasiflerde muhasebe değeri vergi değerlerinden yüksek ise indirilebilir geçici farkları, küçük ise vergilendirilebilir geçici farklara neden olurlar. Bu farklar aktif veya pasifler bilanço dışına çıktıklarında veya amortisman ve itfa gibi nedenlerle ileri bir tarihte ortadan kalkarlar. İşte vergilendirilebilir geçici farklar bu farkların ortadan kalkacağı beklendiği tarihte beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ve indirilebilir geçici farklarda farkın ortadan kalkacağı beklendiği tarihteki beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmasına neden olurlar.

Türkiye'de kurumlar vergisinde tek bir oran (%22) geçerli olduğundan farklara ilişkin ertelenen vergiler bu oran üzerinden hesaplanır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan istisnalar bu oranı değiştirebilir. Ertelenen 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.

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

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

Ertelenen 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.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir. Diğer taraftan farklara neden olan işlem gelir veya gider olarak Kar Zarar'da muhasebeleştirilmiş ise bunların ertelenmiş vergi etkileri de dönem vergisini düzeltici bir şekilde bir vergi geliri veya gideri şeklinde muhasebeleştirilir.

Türkiye’de mali zararlar beş yıl boyunca ileriye taşınarak, eğer yeterli kar elde edilmiş ise bu kardan düşülebilir. Bu nedenle mali zararlar nedeniyle ilerde tasarruf edilebileceği beklenen vergi tutarı kadar ertelenmiş vergi alacağının doğması beklenir ve muhasebeleştirilir.

Nakit Akımın Raporlanması

şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, şirket’in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlölükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

şirket’in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlölüğünün bulunması, bu yükümlölüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlölük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlölük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlölükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlölük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlölük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

şirket şarta bağlı yükümlölüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlölüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.4. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Finansal tabloların TMS’ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Karşılıklar

Not 2.3’te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirketin geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Ertelenmiş Vergi

Şirket, stratejik plan ve bütçe çalışmalarında ileriki dönemlerde kurumlar vergisi hesaplamalarından mahsuplaştıracağını öngördüğü mali zararlarından ertelenmiş vergi varlığı yaratmaktadır.

c) Maddi varlıklar ve maddi olmayan varlıklar faydalı ömürleri

Not 2.3’te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

d) Şüpheli ticari alacak karşılığı

Ticari alacaklar ve diğer alacaklardaki değer düşüklüğü kaybı, şirket yönetiminin ticari alacaklar tutarının hacmi, geçmiş deneyimler ve genel ekonomik koşullar ile ilgili değerlendirmesine dayanmaktadır. Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda 1.062.796 TL şüpheli ticari alacaklar karşılığı bulunmaktadır.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

NOT 6- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından gerçek kişi ortakları ve Anadolu Girişim Holding A.Ş. ilişkili taraf olarak nitelendirilmektedir. Cari dönemde İlişkili Taraflardan herhangi bir alacak veya borç bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi içerisinde Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere yapılan maaş, ücret, huzur hakkı vb. ödemelerin toplamı 1.191.689 TL’dir. (31.12.2019: 973.960 TL)

NOT 7- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kasa	819	1.130
- TL Kasa	819	1.130
Bankalar	9.338.880	3.829.745
- Vadesiz Mevduat (TL)	11.580	18.315
- Vadesiz Mevduat (USD)	-	5
- Vadeli Mevduat (TL)	1.982.877	2.040.757
- Vadeli Mevduat (USD)	7.344.423	1.770.668
TOPLAM	9.339.699	3.830.875

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.062.796	1.062.796
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	(1.062.796)	(1.062.796)
TOPLAM	-	-

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Satıcılar	2.727	2.860
TOPLAM	2.727	2.860

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	300	126.660
Diğer Alacak Senetleri	1.137.778	920.731
Alacak Reeskontu (-)	(52.194)	(34.326)
Diğer Alacaklar	3.677	1.840
TFRS 9 Karşılıkları (-)	(11.415)	(9.246)
TOPLAM	1.078.146	1.005.659

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Diğer Çeşitli Borçlar	229	206
Ödenecek Vergi ve Fonlar	42.499	39.301
TOPLAM	42.728	39.507

NOT 10- STOKLAR

31.12.2020 Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

NOT 11- FİNANSAL BORÇLAR

Şirketin finansal borçlarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	Faiz Oranı (%)	TL	Faiz Oranı (%)	TL
Kısa Vadeli Borçlanmalar				
- USD Banka Kredileri	-	-	4,95-5,94	2.017.952
- TL Banka Kredileri	18,48	334.497	18,48	277.747
- Kredi Kartı Borçları	-	61.566	-	30.776
TOPLAM		396.063		2.326.475

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	Faiz Oranı (%)	TL	Faiz Oranı (%)	TL
Uzun Vadeli Borçlanmalar				
- USD Banka Kredileri	-	-	5,94	549.314
- TL Banka Kredileri	18,48	72.231	18,48	403.423
TOPLAM		72.231		952.737

Krediler için verilen ipotek ve teminatlar Dipnot 17’de gösterilmektedir. Şirketin banka kredilerinin vadelerine göre ödeme tablosu aşağıdaki gibidir.

<u>31.12.2020</u>	<u>TL</u>
Vadesi 1 yıla kadar olan	334.497
Vadeli 2 yıla kadar olan	72.231
	406.728

NOT 12 – FİNANSAL YATIRIMLAR

(31.12.2020: Yoktur.)

<u>31.12.2019</u>	<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değerleme Farkı</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>
Alım Satım Amaçlı Hisse Senetleri	9.512.137	(117.222)	9.394.915
Toplam	9.512.137	(117.222)	9.394.915

NOT 13- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	14.804	12.508
Devreden KDV	353.355	486.290
Vadeli Mevduat Stopaj Kesintileri	144.252	76.255
İş Avansları	6.414	10.000
TOPLAM	518.825	585.053

NOT 14- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gerçeğe Uygun Değer ile Değerlenen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

<u>Niteliği</u>	<u>Adresi</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Villa	Çankaya/Ankara	800.000	635.590
Otel	Okurcalar/Antalya	22.935.000	14.000.000
Mesken	Mahmutlar/Alanya	165.000	120.000
Mesken	Mahmutlar/Alanya	-	120.000
Toplam		23.900.000	14.875.590

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tamamı Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30 Haziran 2020 itibariyle gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiştir. Değerleme sonucunda ortaya çıkan 9.189.410 TL’lik gerçeğe uygun değer artış kazancı ertelenen vergi etkisi mahsup edildikten sonra cari dönemin gelir tablosu hesaplarına değer artış karı olarak yansıtılmıştır. Şirket yönetimi gayrimenkul değerleme şirketi tarafından tespit edilen gayrimenkul değerlerinin mevcut piyasa şartlarına uygun olduğunu düşünmektedir.

NOT 15- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirketin Maddi Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

31.12.2020

<u>DURAN VARLIKLAR</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>Girışler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Değerlemeler</u>	<u>31.12.2020</u>
Arsalar	14.936	-	-	7.200	22.136
Binalar	48.623	-	-	23.440	72.063
Tesis, Makine ve Cihazlar	45.300	-	-	-	45.300
Taşıtlar	730.482	-	-	-	730.482
Demirbaşlar	871.380	11.463	-	-	882.843
Özel Maliyetler	22.222	-	-	-	22.222
TOPLAM	1.732.943	-	-	-	1.775.046

<u>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>Dönem Gideri</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Değerlemeler</u>	<u>31.12.2020</u>
Binalar	(2.404)	(1.463)	-	3.005	(862)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(28.390)	(4.318)	-	-	(32.708)
Taşıtlar	(241.399)	(81.608)	-	-	(323.007)
Demirbaşlar	(694.714)	(38.676)	-	-	(733.390)
Özel Maliyetler	(22.222)	-	-	-	(22.222)
TOPLAM	(989.129)	(94.772)	-	3.005	(1.112.189)
Maddi Duran Varlıklar	743.814				662.857

Gayrimenkuller üzerinde bulunan rehin ve ipotekler Dipnot 17’de belirtilmiştir. Şirket, Aydınlikevler Ankara adresinde depo olarak kullandığı bir adet gayrimenkulü 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yeniden değerletmiştir. Söz konusu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.

01.01. – 31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2019

<u>DURAN VARLIKLAR</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>Girışler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2019</u>
Arsalar	14.936	-	-	14.936
Binalar	48.623	-	-	48.623
Tesis, Makine ve Cihazlar	45.300	-	-	45.300
Taşıtlar	730.482	-	-	730.482
Demirbaşlar	867.584	3.796	-	871.380
Özel Maliyetler	22.222	-	-	22.222
TOPLAM	1.729.147	3.796	-	1.732.943

<u>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>Dönem Gideri</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2019</u>
Binalar	(1.202)	(1.202)	-	(2.404)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(24.072)	(4.318)	-	(28.390)
Taşıtlar	(159.791)	(81.608)	-	(241.399)
Demirbaşlar	(641.533)	(53.181)	-	(694.714)
Özel Maliyetler	(22.222)	-	-	(22.222)
TOPLAM	(848.820)	(140.309)		(989.129)
Maddi Duran Varlıklar	880.327			743.814

Gayrimenkuller üzerinde **bulunan rehin ve ipotekler Dipnot 17’de** belirtilmiştir.

NOT 16- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**31.12.2020**

<u>MODV</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>Girişler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2020</u>
Bilgisayar Programları	38.645	-	-	38.645
	38.645	-	-	38.645

<u>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>Dönem Gideri</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2020</u>
Bilgisayar Programları	(23.518)	(1.528)	-	(25.046)
	(23.518)	(1.528)	-	(25.046)
M. O. Duran Varlıklar	15.126			13.599

31.12.2019

<u>MODV</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>Girişler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2019</u>
Bilgisayar Programları	38.645	-	-	38.645
	38.645	-	-	38.645

<u>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>Dönem Gideri</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2019</u>
Bilgisayar Programları	(21.993)	(1.526)	-	(23.519)
	(21.993)	(1.526)	-	(23.519)
M. O. Duran Varlıklar	16.652			15.126

NOT 17- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a. Karşılıklar:**

Şirket aleyhine Alanya İş Mahkemesi’nde açılmış 1 adet işçilik hizmet tespiti davası bulunmaktadır. Söz konusu dava için toplam 30.000 TL karşılık ayrılmıştır. 31 Aralık 2020 itibariyle toplam karşılık tutarı 30.000 TL’dir. (31.12.2019: 141.660 TL)

b. Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31.12.2020 Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

c. Pasifte yer almayan rehin, ipotek ve teminatlar:

30.12.2020	TL	USD	Euro	Toplam TL Karşılığı
Şirket tarafından verilen Teminat Rehlin İpotek(TRİ)'ler				
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı				
<i>Teminat mektupları</i>	-	-	-	-
<i>İpotekler</i>	-	-	-	-
<i>Rehinler</i>	-	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

31.12.2019	TL	USD	Euro	TL Karşılığı
Şirket tarafından verilen Teminat Rehlin İpotek (TRİ)'ler				
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı				
<i>Teminat mektupları</i>	-	-	-	-
<i>İpotekler</i>	-	4.500.000	-	26.730.900
<i>Rehinler</i>	-	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	-	4.500.000	-	26.730.900

NOT 18- TAAHHÜTLER

31.12.2020 Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

NOT 19- ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Gelecek Aylara Ait Gelirler *	1.137.778	920.731
TOPLAM	1.137.778	920.731

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Gelecek Yıllara Ait Gelirler *	21.820	940.911
TOPLAM	21.820	940.911

* Ertelenmiş Gelirler Viva Ulaşlar Otel'in çek ile tahsil edilen kira gelirlerinden meydana gelmektedir.

NOT 20- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2020	31.12.2019
Çalışanlara Ücret Tahakkukları	30.392	26.565
Huzur Hakkı Tahakkukları	58.123	39.419
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	14.788	13.023
TOPLAM	103.303	79.007

NOT 21- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kıdem Tazminatı Karşılığı: Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %10 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutulur. İskonto oranı 31.12.2020 tarihi itibarıyla %14 olarak belirlenmiştir.

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.117,17 TL’dir. Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı	110.684	107.869
Faiz Maliyeti	16.603	8.821
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	26.765	17.391
Ödemeler	-	(49.064)
Aktüaryal Kazanç / Kayıp	1.339	25.667
Dönem Sonu	155.391	110.684

NOT 22 – ÖZKAYNAKLAR

22.a Ödenmiş Sermaye

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla esas sermayesi 25.382.175 TL’dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 25.382.175 adet hisseden oluşmaktadır.

Ayrıca şirket, 22.03.2012 tarihi itibarıyla, sermaye tavanı 50.000.000 TL olmak üzere, kayıtlı sermaye sistemine geçmek için başvuruda bulunmuştur. Yapılan başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 08.05.2012 tarihi itibarıyla, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafında da 09.05.2012 tarihi itibarıyla kabul edilerek onaylanmıştır. Söz konusu değişiklik 17.05.2012 tarih ve 8070 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

<u>Hissedarlar</u>	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Tevfik Meftun Ulaş	2.800.000	11,03%	1.301.000	11,66%
Tevfik Mutlu Ulaş	2.825.000	11,13%	991.000	8,89%
Cüneyt Ulaş	3.056.875	12,04%	1.490.000	13,35%
Anadolu Girişim Holding A.Ş.	11.375	0,04%	5.000	0,04%
Halka Arz Hissedarları	16.688.925	65,76%	7.370.000	66,06%
TOPLAM	25.382.175	100%	11.157.000	100%

Şirket 50.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 11.157.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı iç kaynaklardan (gayrimenkul satış kazancı) karşılanmak suretiyle 11.157.000 TL’den 25.382.175 TL’ye çıkarılmasına karar vermiştir. İhraç edilecek 14.225.175 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi 14 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Her biri 1 TL nominal değerde olan 25.382.175 adet hissenin, 170.625 adeti nama yazılı A Grubu, 11.375 adeti nama yazılı B Grubu ve 25.200.175 adeti de nama yazılı C Grubu olmak üzere 3 farklı hisseye ayrılmıştır. A ve B grubu hisselerin şirket yönetimine katılma hakları bulunmaktadır. A grubu hisseler Tevfik Meftun Ulaş, Tevfik Mutlu Ulaş ve Cüneyt Ulaş, B grubu hisseler Anadolu Girişim Holding A.Ş.’nin elinde bulundurmaktadır.

Şirket ortaklarından Anadolu Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş., adına kayıtlı hisseler İstanbul Güneşli Vergi Dairesi tarafından yapılan bildirim doğrultusunda 2019 yılı içerisinde haciz işlemi tesis edilmiştir.

22.b Paylara İlişkin Primler

Şirketin, hisse senetlerinin 30.07.2012 tarihinde İMKB Birincil Piyasa'da "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" suretiyle halka arzından ve daha önceki dönemde gerçekleştirilen hisse geri alımlarından kaynaklı paylara ilişkin primlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	1.623.693	1.623.693
Geri Alınan Payların Satış Kazancı	311.069	311.069
Toplam	1.934.762	1.934.762

22.c Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler**Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları**

Şirketin yeniden değerlendirilen gayrimenkulleri nedeniyle toplam 2.942.024 TL değer artışı bulunmaktadır. Önceki yılda yeniden sınıflandırılan ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına alınan bu gayrimenkullerden Viva Ulaşlar Otel ve Alanya'da bulunan meskenlerin daha önceki yıllardaki değer artışları özkaynaklar içerisinde bu hesapta bırakılmıştır (TMS 40 61. ve 62. Paragraf). Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışına ilişkin detaylar aşağıda açıklanmıştır.

	<u>Aydınlikevler Depo</u>	<u>Viva Ulaşlar Otel</u>	<u>Alanya Mesken</u>	<u>Toplam</u>
Değer Artış Fonu	60.090	3.580.342	37.098	3.677.530
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (-)	(12.018)	(716.068)	(7.420)	(735.506)
Net Değer Artış Fonu	48.072	2.864.274	29.678	2.942.024

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

Finansal Durum Tablosu'nda bu kalem altında kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında ileriye yönelik olarak yapılan tahminlerde meydana gelen hatalar raporlanmaktadır. Şirket bu yükün hesaplamasında ortaya çıkan aktüeryal kazanç veya kayıpları öz kaynaklar içerisinde muhasebeleştirmiştir. Bu kalemdeki değişimler aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Dönem başı	(117.637)	(97.104)
Dönem içi Kazanç / Kayıplar	(1.339)	(25.667)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	268	5.134
Aktüeryal Kazanç / Kayıplar	(118.708)	(117.637)

22.d Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir. Şirketin yasal kayıtlarına göre;

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	40.893	40.893
Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul Satış Karları	1.871.926	16.097.101
Toplam	1.912.819	16.137.994

22.e Geçmiş Yıllar Kar ve Zararları (-)

Geçmiş Yıl Kâr / Zararları, Olağanüstü Yedekler ve Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararlarından oluşmaktadır. Halka açık Şirketler, temettü dağıtımlarını SPK’nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

SPK’nın 27.01.2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir. Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Şirketin yıllar itibariyle geçmiş yıllar kar/zararları aşağıda açıklanmıştır.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Olağanüstü Yedekler	79.687	79.687
Geçmiş Yıllar (Karları/Zararları)	(6.975.080)	(5.933.653)
MDV Satış Düzeltmeleri (*)	29.678	16.879
Toplam	(6.865.715)	(5.837.087)

(*) Şirketin 2019 ve 2020 yılında satmış olduğu gayrimenkullere ilişkin özkaynakta yer alan değer artış fonları doğrudan geçmiş yıl karlarına ilave edilmiştir. Cari dönemde geçmiş yıl kar/zararına yazılan tutar 29.678 TL’dir. (31.12.2019: 16.879 TL)

NOT 23- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

31.12.2020: Yoktur. (31.12.2019: Yoktur)

NOT 24- FAALİYET GİDERLERİ

	31.12.2020	31.12.2019
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.161.801)	(2.026.210)
TOPLAM	(2.161.801)	(2.026.210)

NOT 25- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31.12.2020	Genel Yönetim Giderleri
Malzeme Giderleri	(7.420)
Personel Giderleri ve Ücretler	(1.586.792)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(286.637)
Vergi, Resim ve Harçlar	(72.420)
Amortisman Giderleri	(85.890)
Bakım Onarım ve Proje Giderleri	(1.116)
Taşıt ve Akaryakıt Giderleri	(60.880)
Temsil Ağırlama Giderleri	(1.211)
Kira Giderleri	(49.450)
Diğer Çeşitli Giderler	(9.985)
TOPLAM	(2.161.801)

31.12.2019	Genel Yönetim Giderleri
Malzeme Giderleri	(4.386)
Personel Giderleri ve Ücretler	(1.416.579)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(264.172)
Vergi, Resim ve Harçlar	(67.233)
Amortisman Giderleri	(86.024)
Bakım Onarım ve Proje Giderleri	(362)
Taşıt ve Akaryakıt Giderleri	(35.430)
Temsil Ağırlama Giderleri	(1.142)
Kira Giderleri	(47.850)
Diğer Çeşitli Giderler	(103.032)
TOPLAM	(2.026.210)

NOT 26- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Şirketin dönem sonları itibarıyla Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kur Farkı Gelirleri	444.332	1.958.420
Diğer Gelirler	14.631	26.456
TOPLAM	458.963	1.984.876

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kur Farkı Giderleri (-)	(1.076.896)	(1.128.312)
Diğer Gider ve Zararlar (-)	(3.537)	-
TFRS 9 Karşılıkları / İptal	(7.110)	100.170
TOPLAM	(1.087.543)	(1.028.142)

<u>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Maddi Duran Varlık Satış Karı	50.500	15.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Farkı	9.189.410	-
Finansal Yatırım Gerçeğe Uygun Değer Farkı	-	(117.222)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kiraları	954.217	770.970
Menkul Kıymet Satış Karı	1.453.231	1.823
Menkul Kıymet Satış Zararı	(345.220)	(13.524)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Doğan Giderler ve Zararlar (-)	(41.700)	(55.814)
TOPLAM	11.260.438	601.233

NOT 27- FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

<u>Finansal Gelirler</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Faiz Gelirleri	479.825	204.321
Kredi Kur Farkı Gelirleri	15.466	88.719
Reeskont Gelirleri	34.326	105.112
TOPLAM	529.617	398.152

Finansal Giderler (-)	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti (-)	(16.603)	(8.821)
Faiz Giderleri (-)	(153.188)	(342.814)
Kur Farkı Giderleri (-)	(190.747)	(540.738)
Komisyon Giderleri (-)	(4.623)	(5.539)
Reeskont Giderleri (-)	(52.194)	(34.326)
TOPLAM	(417.355)	(932.238)

NOT 28- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ

Cari yıl vergi borcu, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TFRS ve TMS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirketin vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici farklar ile bu farklar için hesaplanan ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri aşağıdaki tabloda detayları ile açıklanmıştır.

	Geçici Farklar		Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Maddi Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Değerleri Arasındaki Farklar	18.512.525	5.479.362	(4.072.756)	(1.205.460)
Ticari Alacaklar	(1.104.805)	(1.104.805)	243.057	243.057
Diğer Alacaklar	(63.705)	(43.668)	14.015	9.607
Mali Zararın Tasarruf Etkisi	9.382.814	8.279.969	2.064.219	1.821.593
Banka Kredileri	3.305	50.408	727	11.090
Nakit ve Nakit Benzerleri	(16.928)	(10.322)	3.724	2.271
Finansal Yatırımlar	0	(117.222)	0	25.789
Dava Karşılıkları	30.000	141.660	6.600	31.165
Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.005	(36.363)	1.401	(7.273)
Aktüaryal Kazanç Kayıp	(148.386)	(147.047)	29.677	29.409
Maddi Duran Varlıklar Değerleme Artışları	3.677.530	3.680.983	(735.506)	(736.197)
			(2.444.841)	225.052

	31.12.2020	31.12.2019
Dönembaşı Ert. Vergi	225.052	275.895
Ertelenen Vergi Gelir Gideri	(2.663.432)	(55.977)
Geçmiş Yıl Zararları ile İlişkilendirilen	(7.420)	-
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen	959	5.134
Toplam	(2.444.841)	225.052

NOT 29- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirketin sermayesi her biri 1 TL değerli 25.382.175 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/zarar miktarı, net dönem kâr/zararının, şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin cari yılda yapmış olduğu sermaye artırımının tamamı iç kaynaklardan olduğu için hisse başı kazanç hesaplamasında ağırlıklı ortalama hesaplanmamıştır. Ancak karşılaştırılabilir olması amacıyla önceki dönem hisse başına kazanç hesaplaması cari dönem hisse adediyle yeniden hesaplanmıştır.

	31.12.2020	31.12.2019
Net Dönem Karı/Zararı	5.918.887	(1.058.306)
Hisse Senedi Sayısı	25.382.175	25.382.175
1 hissenin nominal değeri	1 TL	1 TL
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	0,2332	(0,04)

NOT 30- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski**

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirketin maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-
Vadesi üzerinden 12 aydan fazla geçmiş	1.062.796
Toplam	1.062.796
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.

01.01. – 31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2020	Alacaklar				Banka Mevduatları	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	-	-	-	1.078.146	9.338.880	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	1.078.146	9.338.880	-
B. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş	-	1.062.796	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü	-	(1.062.796)	-	-	-	-

31.12.2019	Alacaklar				Banka Mevduatları	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	-	-	-	1.005.659	3.829.745	9.394.915
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	1.005.659	3.829.745	9.394.915
B. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş	-	1.062.796	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü	-	(1.062.796)	-	-	-	-

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.

01.01. – 31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31.12.2020

A. Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.627.892	426.390	1.107.451	94.051	-
Banka Kredileri	468.294	141.945	254.118	72.231	-
Ertelenmiş Gelirler	1.159.598	284.445	853.333	21.820	-
B. Beklenen Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	148.758	148.758	-	-	-
Ticari Borçlar	2.727	2.727	-	-	-
Diğer Borçlar	42.728	42.728	-	-	-
Çalışanlara Borçlar	103.303	103.303	-	-	-
C. Türev Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-

31.12.2019

A. Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	5.140.854	1.798.328	1.448.878	1.893.648	-
Banka Kredileri	3.279.212	1.568.145	758.330	952.737	-
Ertelenmiş Gelirler	1.861.642	230.183	690.548	940.911	-
					-
B. Beklenen Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	120.237	120.237	-	-	-
Ticari Borçlar	2.860	2.860	-	-	-
Diğer Borçlar	39.507	39.507	-	-	-
Çalışanlara Borçlar	79.007	79.007	-	-	-
C. Türev Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.

01.01. – 31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

Şirket’in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020			31.12.2019		
	TL Karşılığı	USD	Euro	TL Karşılığı	USD	Euro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.340.500	1.000.000	-	1.776.536	299.070	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	1.137.778	155.000	-	920.731	155.000	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	8.478.278	1.155.000	-	2.697.267	454.070	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	0	0	0	0	0	0
9. Toplam Varlıklar (4+8)	8.478.278	1.155.000	0	2.697.267	454.070	0
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	2.017.950	339.100	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.137.778	155.000	-	920.731	155.000	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	1.137.778	155.000	0	2.938.681	494.100	0
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	549.316	92.308	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	21.820	2.973	-	940.910	158.397	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	21.820	2.973	0	1.490.226	250.705	0
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.159.598	157.973	0	4.428.907	744.805	0
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	7.318.680	997.027	0	(1.731.640)	(290.735)	0
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	7.318.680	997.027	0	(1.731.640)	(290.735)	0
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-

31.12.2020	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları’ nın TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	731.868	(731.868)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	731.868	(731.868)	-	-
Euro’ nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	731.868	(731.868)		

31.12.2019	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları’ nın TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(172.702)	172.702	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(172.702)	172.702	-	-
Euro’ nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	(172.702)	172.702		

NOT 31- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2020: Yoktur.

NOT 32- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

31.12.2020: Yoktur.