

**ULAŞLAR TURİZM ENERJİ
TARIM GIDA ve İNŞAAT
YATIRIMLARI A.Ş.**
01 Ocak- 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine
Ait Finansal Tablolar,
Dipnotlar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Bağımsız Denetçi Görüşü	
Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özkaynak Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tablo Dipnotları	6-42

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.

Genel Kurulu'na

1) Görüş

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 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 2023 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
TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması	
Not 2'de belirtildiği üzere, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmıştır. TMS 29, mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahip olup, çeşitli yönetim tahminlerini de içermektedir. Şirket aynı zamanda, karşılaştırmalı bilgi olarak sunduğu 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim ve nakit akış tablolarını da TMS 29 çerçevesinde yeniden düzenlemiştir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29'un uygulanmasında kullanılan verilerin eksik veya hatalı olması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	TMS29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması, kontrollerin incelenmesi ve değerlendirilmesi, - Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TFRS'ye uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak örneklem yöntemiyle test edilmesi, - Yönetimin kullandığı muhakemelerin uygunluğunun, geçerli uygulamalarla karşılaştırılarak değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, - Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilerek; parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanmasının, enflasyon etkileri ve matematiksel doğruluk bakımından test edilmesi, - TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. - TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 220.000.000 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluştan tarafından yapılan değerleme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 14 no'lu dipnotta yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirketin toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve en önemli gelir kaynağı olması 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. - Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu 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 bildirmektediriz.

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 iletmış bulunmaktayız.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ayhan Çetinkaya'dır.

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 3 Mayıs 2024 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 2023 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.

3 Mayıs 2024, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

A member of Nexia International

Ayhan Çetinkaya

Sorumlu Denetçi

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Not	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar		245.973.094	42.645.574
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	23.027.355	6.616.206
Finansal Yatırımlar	12	930	30.362.119
Diğer Alacaklar		222.941.260	5.600.124
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		223.807	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	222.717.453	5.600.124
Diğer Dönen Varlıklar	13	3.549	67.125
Duran Varlıklar		235.599.877	194.592.895
Diğer Alacaklar	9	11.780.398	18.084.948
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	11.780.398	18.084.948
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	220.000.000	173.011.565
Maddi Duran Varlıklar	15	3.733.276	3.408.652
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		86.203	87.730
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	86.203	87.730
TOPLAM VARLIKLAR		481.572.971	237.238.469

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU (Devamı)

KAYNAKLAR	Not	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		224.699.006	7.427.945
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	-	24.609
Ticari Borçlar	8	32.897	77.806
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		-	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	32.897	77.806
Diğer Borçlar	9	217.619.675	187.469
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		217.445.375	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	174.300	187.469
Ertelenmiş Gelirler	19	6.252.674	6.555.782
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	793.760	369.839
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	-	212.440
Uzun Vadeli Yükümlülükler		42.514.652	37.637.712
Ertelenmiş Gelirler	19	12.505.347	19.828.995
Uzun Vadeli Karşılıklar		57.035	763.120
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	21	27.035	713.688
- <i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	30.000	49.432
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	29.952.270	17.045.597
Özsermaye	22	214.359.313	192.172.812
Ödenmiş Sermaye		25.382.175	25.382.175
Sermaye Düzeltmesi Farkları		135.663.468	135.663.468
Paylara İlişkin Primler		16.755.467	16.755.467
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		537.583	104.567
- <i>Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları</i>		557.320	231.295
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		(19.737)	(126.728)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		13.416.583	13.107.017
- <i>Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul Satış Kazancı</i>		12.728.448	12.728.448
- <i>Yasal Yedekler</i>		688.135	378.569
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		850.552	(31.773.196)
Net Dönem Karı (Zararı)		21.753.485	32.933.314
TOPLAM KAYNAKLAR		481.572.971	237.238.469

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

KAR veya ZARAR TABLOSU

	Not	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Kar veya Zarar Kısım			
Hasılat	23	-	-
Satışların Maliyeti (-)	23	-	-
Brüt Kar (Zarar)		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	24_25	(10.516.055)	(6.784.810)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	22.616.724	24.747.966
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(10.992.164)	(12.094.156)
Esas Faaliyet Karı /Zararı		1.108.505	5.869.000
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27	59.913.639	53.123.326
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	27	(4.792.685)	(503.533)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve İptalleri	27	(2.282.675)	10.461
Finansman Öncesi Faaliyet Karı Zararı		53.946.784	58.499.255
Finansman Gelirleri	28	-	1.554.825
Finansman Giderleri (-)	28	(2.839.177)	(70.379)
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları		(8.353.037)	(13.668.906)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zararı		42.754.570	46.314.794
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	29	(21.001.085)	(13.381.481)
- Dönem vergi gelir/gideri		(1.512.247)	(3.918.526)
- Ertelenmiş vergi gelir/gideri		(19.488.838)	(9.462.955)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / Zararı		21.753.485	32.933.313
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı		0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		21.753.485	32.933.313
Pay başına kazanç	30	0,8570	1,2975
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER TABLOSU	Not	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
DÖNEM KARI/ZARARI		21.753.485	32.933.313
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
MDV Yeniden Değerleme Artış/Azalışları, Vergi sonrası	22	326.025	231.295
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları, Vergi sonrası	22	106.991	(126.728)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		433.016	104.567
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		22.186.501	33.037.880

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU					Kar Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Giderler		Birikmiş Karlar			Özkaynaklar
	Not	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	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	
01.01.2022		25.382.175	135.663.468	16.755.467	-	-	11.539.774	(103.750.404)	73.544.451	159.134.931
Transferler		-	-	-	-	-	1.567.243	71.977.208	(73.544.451)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	22	-	-	-	231.295	(126.728)	-	-	32.933.314	33.037.881
31.12.2022		25.382.175	135.663.468	16.755.467	231.295	(126.728)	13.107.017	(31.773.196)	32.933.314	192.172.812
01.01.2023		25.382.175	135.663.468	16.755.467	231.295	(126.728)	13.107.017	(31.773.196)	32.933.314	192.172.812
Transferler		-	-	-	-	-	309.566	32.623.748	(32.933.314)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	22	-	-	-	326.025	106.991	-	-	21.753.485	22.186.501
31.12.2023		25.382.175	135.663.468	16.755.467	557.320	(19.737)	13.416.583	850.552	21.753.485	214.359.313

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Not	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
A.İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Net Dönem Net Karı/Zararı		21.753.485	32.933.314
Dönem Net Karı Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15_16	183.076	331.573
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.145.764	(89.746)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>2.145.764</i>	<i>(89.746)</i>
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		98.502	158.103
<i>Çalışanlara Sağl.Faydalara İlişkin Karşılıklar İlgili Düzeltmeler</i>	21	<i>98.502</i>	<i>158.103</i>
Faiz Gelir ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	28	205.477	(2.492.012)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(1.396.378)</i>	<i>(2.496.858)</i>
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>1.601.855</i>	<i>4.846</i>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	14	(46.988.436)	(45.795.813)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(46.988.436)</i>	<i>(45.795.813)</i>
Vergi Gelir/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	29	21.001.085	13.381.481
Parasal Pozisyon Kazanç Kayıpları İle İlgili Diğer Düzeltmeler		(8.981.913)	(7.120.315)
		(10.582.960)	(8.693.416)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Finansal Yatırımlardaki Artış/ Azalış	12	30.361.189	(30.362.119)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklarda Artış / Azalış		(211.791.986)	12.000.395
Ticari Borçlardaki Artış / Azalış	8	(44.909)	55.175
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	423.921	83.439
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		217.432.206	50.146
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	19	(7.626.757)	(12.121.671)
Çalışanlara Sağl. Faydalara İlişkin Karşılıklar Kaps. Yapılan Ödemeler	21	(433.134)	-
Ödenen Vergiler		(1.233.408)	(3.326.864)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		16.504.162	(42.314.915)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları:			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından nakit çıkışı	15_16	-	(3.161)
Faiz Gelirleri		1.396.378	942.033
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		1.396.378	938.872
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	(24.609)	(217.399)
<i>Diğer Ödemeler</i>		<i>(24.609)</i>	<i>(217.399)</i>
Ödenen Faizler	28	(1.464.782)	(4.846)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.489.391)	(222.245)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış / artış		16.411.149	(41.598.287)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	7	6.616.206	48.214.493
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	7	23.027.355	6.616.206

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 14.06.2023 tarih ve 10852 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan ve tescil olduğu üzere unvanını “Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları 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 otel işletmelerinde gerçekleştirmiştir. Şirket cari dönem itibariyle sahip olduğu Okurcalar Antalya’da yer alan otel işletmesi 2017 Ocak ayından itibaren kiraya vermektedir.

Şirketin 31 Aralık 2023 itibariyle çalışan personel sayısı 2’dir. (31.12.2022: 5 kişi)

Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesi 25.382.175 TL’dir. Sermaye yapısına ilişkin detaylar Not 22’de yer açıklanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 3 Mayıs 2024 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 no’lu “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 Muhasebe Standartları (“TMS”) ve 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.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. 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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 23 Kasım 2023 tarihli duyuruda Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir. Bu duyuruya ilişkin olarak 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Son iki yıl için, ilişikteki finansal tabloları yeniden düzenlemek için kullanılan söz konusu endeksler ve dönüştürme endeksi aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Dönüştürme endeksi
31 Aralık 2023	1,859.38	1,000
31 Aralık 2022	1,128.45	1,648

TFRS, fonksiyonel para birimi hiperenflasyonist olan bir işletmenin finansal tablolarının, tarihi maliyet veya cari maliyet yaklaşımına göre TMS 29 hükümlerine uygun olarak yeniden düzenlenmesini ve para birimi her zaman hiperenflasyonist olmuş gibi geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirmektedir. TMS 29’daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi cinsinden raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerektiğidir. Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamlar aynı cari ölçüm birimine göre yeniden ifade edilir.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

-Raporlama tarihinde cari olan tutarlar üzerinden taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, raporlama tarihinde parasal birim cinsinden ifade edildikleri için yeniden ifade edilmezler.

-Bilanço tarihinde parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya uygulanabilir olması durumunda en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar olan ilgili dönüştürme katsayıları uygulanarak yeniden ifade edilir.

-Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden ayrılır.

-Kullanım hakkı varlıkları, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden hesaplanır.

-Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri hariç gelir tablosundaki tüm kalemler, işlemlerin aylık çevrim katsayıları raporlama tarihine uygulanarak yeniden düzenlenmektedir.

-Enflasyonun Şirket’in net parasal pozisyonları üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.

-Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve bu nedenle, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren ilgili dönüştürme faktörleri uygulanarak yeniden düzenlenir.

-İlgili tüm rakamlar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönem için, 01 Ocak 2022 ve 31 Aralık 2022’den 31 Aralık 2023’e kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirketin fonksiyonel ve raporlama para birisi Türk Lirasıdır (“TL”). Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 2023 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde herhangi 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 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Hasılat

TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” Standardına 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.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 / Diğer 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 ticari alacağı bulunmamaktadır.

Ticari/Diğer 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.

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 yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak değerlemiştir. Değerlemelerde SPK tarafından yetkilendirilmiş değerleme şirketlerinin hizmetlerinden yararlanılmıştır. Bu şirketler değerleme raporlarında farklı değerleme yöntemleri kullanarak sonuca varmışlardır. Bu gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ile değer artış farkları “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler” içerisinde raporlanmıştır.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar

Şirket aksi belirtilmedikçe maddi duran varlıklarını maliyet bedeli üzerinden 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre raporlamaktadır. Bir maddi duran varlık kaleminin maliyeti, ilgili duran varlığın gelecekteki ekonomik yararlarının işletmeye aktarılmasının muhtemel olması ve varlığa ilişkin maliyetin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda finansal tablolara yansıtılır.

Şirket maddi duran varlıkları içerisinde yer alan arsa ve binaları gerçeğe uygun değerleri ile kalan varlıklarını ise maliyet bedeli ile muhasebeleştirilmektedir.

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	%5-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

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

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

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 değeri lenirler.

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

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 güvenilebilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanmıştır.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; 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 değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, 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.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülüyorsa 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 değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin 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 olacak 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, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, Türk İş Kanunu ve bağlı ortaklıkların faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanunlar uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar oluştukları dönem içinde diğer kapsamlı gelir/gider olarak özkaynaklara yansıtılır.

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.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Şirketimizde ilişkili taraf olarak kabul edilebilecek kişi veya kurum olarak Şirket ortakları, Yönetim Kurulu üyeleri ve BN Yatırım Holding Anonim Şirketi bulunmaktadır.

Nakit Akışın 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.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirketin vergi varlık ve yükümlülükleri ile vergi gelir veya giderleri, cari yıl kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergilerden meydana gelmektedir.

- Cari Yıl Vergisi

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

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. Şirketin cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

- Ertelenen Vergi Varlığı veya Yükümlülüğü

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

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

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü 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 karşılanması beklediği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Taşınan vergi zararları üzerinden ertelenmiş vergi varlığı gelecek yıllarda söz konusu vergi zararlarının indirilebileceği vergilendirilebilir kârın oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Kayıtlara alınacak ertelenen vergi varlığı tutarının tespiti, ilerideki dönemlerdeki vergilendirilebilir kârın tutarı ve zamanlaması konularında önemli tahminler ve yönetim değerlendirmeleri yapılmasını gerektirir.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

e) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirketin bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirketin finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

NOT 3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 5- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 6- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından gerçek kişi ortakları ve BN Yatırım Holding A.Ş. ilişkili taraf olarak nitelendirilmektedir. 31 Aralık 2023 finansal tablolarında yer alan ilişkili taraf alacak ve borç bakiyeleri Not 9’da detayları ile açıklanmıştır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.). Şirketin cari ve önceki dönemde ilişkili taraflarla yapılan alış veya satış işlemi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi içerisinde Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere yapılan maaş, ücret, huzur hakkı vb. ödemelerin toplamı 4.023.491 TL’dir. (31.12.2022: 1.498.035 TL)

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Kasa	3.339	2.389
Bankalar	23.024.016	6.613.817
- Vadesiz Mevduat (TL)	23.017.244	70.446
- Vadesiz Mevduat (USD)	-	2.326.954
- Vadesiz Mevduat (GAU)	-	4.216.417
- Vadeli Mevduat (TL)	6.772	-
TOPLAM	23.027.355	6.616.206

31 Aralık 2023 itibariyle şirketin bloke mevduatı bulunmamaktadır.

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin cari ve önceki dönemlerde ticari alacakları bulunmamaktadır.

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Satıcılar	32.897	77.806
TOPLAM	32.897	77.806

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin diğer alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	955	1.574
Alınan Çekler (*)	6.770.786	5.853.850
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (**)	223.807	-
Diğer Alacaklar (***)	218.422.254	643
Alacak Reeskontu (-)	(224.610)	(199.390)
TFRS 9 Karşılıkları (-)	(2.251.932)	(56.552)
TOPLAM	222.941.260	5.600.124

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Alınan Çekler (*)	13.306.066	21.012.240
Alacak Reeskontu (-)	(1.392.607)	(2.744.615)
TFRS 9 Karşılıkları (-)	(133.061)	(182.677)
TOPLAM	11.780.398	18.084.948

(*) Şirketin sahip olduğu otel binasının daha önceki kiracı şirkete 5 yıllığına yeniden kiralanması sonucunda alınan çeklerden oluşmaktadır. Kiralama bedeli toplam 1.062.000 USD olup bu bedel karşılığında vadeleri 25.08.2022 – 28.08.2026 tarihleri arasını kapsayacak şekilde 5 adet çek alınmıştır. Cari dönemde henüz vadesi gelmediği için tahsil edilmemiş çeklerin toplamı 682.000 USD’dir.

(**) Şirketin eski ve yeni Yönetim Kurulu üyelerine verilen iş avanslarından oluşmaktadır.

(***) İlgili bakiyenin 217.445.375 TL’si ileride satın alınması planlanan Garanti Atık Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye gönderilen paralardan oluşmaktadır. Gönderilen paranın tamamı şirket ortağı Bilal Naz tarafından şirkete ödünç para verilerek karşılanmıştır.

Şirketin diğer borçları aşağıda belirtilmiştir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Diğer Çeşitli Borçlar	-	9.812
Ortaklara Borçlar (***)	217.445.375	-
Ödenecek Vergi ve Fonlar	174.300	177.657
TOPLAM	217.619.675	187.469

NOT 10- STOKLAR

31.12.2023 Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

NOT 11- FİNANSAL BORÇLAR

Şirketin finansal borçlarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Kredi Kartı Borçları	-	24.609
TOPLAM	-	24.609

NOT 12 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirketin gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirdiği finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Finansal Yatırımlar	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
TVB Eurobond (USD)	-	30.362.119
Hisse Senetleri	930	-
Toplam	930	30.362.119

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	67.125
İş Avansları	3.549	-
TOPLAM	3.549	67.125

NOT 14- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gerçeğe Uygun Değer ile Değerlenen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

<u>Niteliği</u>	<u>Adresi</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Otel Binası	Okurcalar/Antalya	220.000.000	173.011.565
Toplam		220.000.000	173.011.565

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile raporlamaktadır. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 20 Mart 2024 tarih ve 27 sayılı değerleme raporu ile maliyet yöntemine göre tespit edilmiştir. Değerleme sonucunda ortaya çıkan 46.988.435 TL’lik gerçeğe uygun değer artış kazancı ertelenen vergi ve enflasyon etkisi mahsup edildikten sonra ilgili dönemin Kar veya Zarar Tablosunda “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler” başlığı altında değer artış karı olarak yansıtılmıştır.

Şirket yönetimi gayrimenkul değerleme şirketi tarafından tespit edilen gayrimenkul değerlerinin kapasite artışıyla paralel olarak mevcut piyasa şartlarına uygun olduğunu düşünmektedir.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15- MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

31.12.2023

<u>DURAN VARLIKLAR</u>	<u>1.01.2023</u>	<u>Girışler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Değerleme</u>	<u>31.12.2023</u>
Arsalar	123.905	-	-	116.095	240.000
Binalar	403.367	-	-	376.633	780.000
Tesis, Makine ve Cihazlar	396.712	-	-	-	396.712
Taşıtlar	4.192.440	-	-	-	4.192.440
Demirbaşlar	4.970.693	-	-	-	4.970.693
TOPLAM	10.087.117	-	-	492.728	10.579.845

<u>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)</u>	<u>1.01.2023</u>	<u>Dönem Gideri</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Değerleme</u>	<u>31.12.2023</u>
Binalar	-	(13.446)	-	13.446	-
Tesis, Makine ve Cihazlar	(317.918)	-	-	-	(317.918)
Taşıtlar	(2.360.549)	(46.476)	-	-	(2.407.025)
Demirbaşlar	(3.999.998)	(121.628)	-	-	(4.121.626)
TOPLAM	(6.678.465)	(181.550)	-	13.446	(6.846.569)
Maddi Duran Varlıklar	3.408.652				3.733.276

Şirket, Aydınlikevler Ankara adresinde depo olarak kullandığı bir adet gayrimenkulü gerçeğe uygun değeri üzerinden raporlamaktadır. Söz konusu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Gayrimenkule ilişkin arsa ve bina bedeli emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olup toplam değeri 1.020.000 TL’dir.

Gayrimenkuller üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022

<u>DURAN VARLIKLAR</u>	<u>1.01.2022</u>	<u>Girişler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Değerleme</u>	<u>31.12.2022</u>
Arsalar	59.915	-	-	63.990	123.905
Binalar	195.054	-	-	208.312	403.366
Tesis, Makine ve Cihazlar	396.712	-	-	-	396.712
Taşıtlar	4.192.441	-	-	-	4.192.441
Demirbaşlar	4.967.532	3.161	-	-	4.970.693
TOPLAM	9.811.654	3.161	-	272.302	10.087.117

<u>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)</u>	<u>1.01.2022</u>	<u>Dönem Gideri</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Değerleme</u>	<u>31.12.2022</u>
Binalar	(3.706)	(6.502)	-	10.208	-
Tesis, Makine ve Cihazlar	(306.073)	(11.845)	-	-	(317.918)
Taşıtlar	(2.207.741)	(152.808)	-	-	(2.360.549)
Demirbaşlar	(3.842.094)	(157.904)	-	-	(3.999.998)
TOPLAM	(6.359.614)	(329.059)	-	10.208	(6.678.465)
Maddi Duran Varlıklar	3.452.040				3.408.652

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**31.12.2023**

<u>MODV</u>	<u>1.01.2023</u>	<u>Girişler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2023</u>
Bilgisayar Programları	207.832	-	-	207.832
	207.832	-	-	207.832

<u>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)</u>	<u>1.01.2023</u>	<u>Dönem Gideri</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2023</u>
Bilgisayar Programları	(120.102)	(1.527)	-	(121.629)
	(120.102)		-	(121.629)
M. O. Duran Varlıklar	87.730			86.203

31.12.2022

<u>MODV</u>	<u>1.01.2022</u>	<u>Girişler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2022</u>
Bilgisayar Programları	207.832	-	-	207.832
	207.832	-	-	207.832

<u>BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)</u>	<u>1.01.2022</u>	<u>Dönem Gideri</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2022</u>
Bilgisayar Programları	(117.589)	(2.514)		(120.102)
	(117.589)		-	(120.102)
M. O. Duran Varlıklar	90.244			87.730

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 31 Aralık 2023 itibariyle toplam 30.000 TL karşılık ayrılmıştır. (31.12.2022: 49.432 TL’dir.)

b. Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

31.12.2023 Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.'nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

c. Pasifte yer almayan rehin, ipotek ve teminatlar:

<u>31.12.2023</u>	TL	USD	Euro	Toplam TL Karşılığı
Şirket tarafından verilen Teminat RehİN 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	-	-	-	-

<u>31.12.2022</u>	TL	USD	Euro	Toplam TL Karşılığı
Şirket tarafından verilen Teminat RehİN 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	-	-	-	-

NOT 18- TAAHHÜTLER

31.12.2023 Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

NOT 19- ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Gelecek Aylara Ait Gelirler *	6.252.674	6.555.782
TOPLAM	6.252.674	6.555.782
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Gelecek Yıllara Ait Gelirler *	12.505.347	19.828.995
TOPLAM	12.505.347	19.828.995

* Ertelenmiş Gelirler Viva Ulaşlar Otel'in çek ile tahsil edilen kira gelirlerinden meydana gelmektedir. Kira gelirleri 2024-2026 yılları arasında hasılatla yansıtacaktır.

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Çalışanlara Ücret Tahakkukları	755.372	97.898
Huzur Hakkı Tahakkukları	-	169.017
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	38.388	102.924
TOPLAM	793.760	369.839

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 % 45 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 iskonto tabi tutulur. İskonto oranı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla % 40 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 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL’dir. Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<u>Kıdem Tazminatı Karşılığı</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Dönem Başı	713.688	652.435
Faiz Maliyeti	71.467	65.533
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	27.035	92.569
Ödemeler	(433.134)	-
Parasal Pozisyon Kazanç Kayıpları	(485.760)	(128.532)
Aktüaryal Kazanç / Kayıp	133.739	31.683
Dönem Sonu	27.035	713.688

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 – ÖZKAYNAKLAR

22.a Ödenmiş Sermaye

Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla esas sermayesi 25.382.175 TL’dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 25.382.175 adet hisseden oluşmaktadır. Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

<u>Hissedarlar</u>	<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Bilal Naz	2.510.500	9,89%	-	-
BN Yatırım Holding A.Ş.	170.625	0,67%	-	-
Cüneyt Ulaş	-	-	2.656.875	10,47%
Diğer	22.701.050	89,44%	22.725.300	89,53%
TOPLAM	25.382.175	100%	25.382.175	100%
Sermaye Düzeltme Farkları	135.663.468		135.663.468	
TOPLAM	161.045.643		161.045.643	

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.

Şirketin 150.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Kayıtlı sermaye tavanı 22.04.2021 tarih ve 10315 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmıştır

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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	14.778.317	14.778.317
Geri Alınan Payların Satış Kazancı	1.977.150	1.977.150
Toplam	16.755.467	16.755.467

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 557.320 TL değer artışı bulunmaktadır. Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışına ilişkin detaylar aşağıda açıklanmıştır.

	<u>Aydınlıklerler</u>	<u>Toplam</u>
<u>31.12.2023</u>	<u>Depo</u>	
Değer Artış Fonu	696.651	696.651
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (-)	(139.331)	(139.331)
Net Değer Artış Fonu	557.320	557.320

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

Kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında ileriye yönelik olarak yapılan tahminlerde meydana gelen hata ve değişimler bu hesap içinde raporlanmaktadır.

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Dönem başı	(126.728)	-
Dönem içi Kazanç / Kayıplar	133.739	(158.411)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	(26.748)	31.683
Aktüaryal Kazanç / Kayıplar	(19.737)	(126.728)

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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	688.135	378.569
Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul Satış Karları	12.728.448	12.728.448
Toplam	13.416.583	13.107.017

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Olağanüstü Yedekler	79.687	131.303
Geçmiş Yıllar Kar (Zararları)	770.865	(31.904.499)
Toplam	850.552	(31.773.196)

NOT 23- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

31.12.2023: Yoktur. (31.12.2022: Yoktur)

NOT 24- FAALİYET GİDERLERİ

	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Genel Yönetim Giderleri	(10.516.055)	(6.784.810)
TOPLAM	(10.516.055)	(6.784.810)

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Malzeme Giderleri	(34.628)	(24.489)
Personel Giderleri ve Ücretler	(6.715.946)	(5.168.332)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(2.422.495)	(532.362)
Vergi, Resim ve Harçlar	(179.724)	(183.304)
Amortisman Giderleri	(289.433)	(244.016)
Bakım Onarım ve Proje Giderleri	(400)	(3.912)
Taşıt ve Akaryakıt Giderleri	(360.818)	(286.008)
Temsil Ağırlama Giderleri	(41.679)	(1.553)
Kira Giderleri	(120.067)	(113.325)
Diğer Çeşitli Giderler	(350.865)	(227.509)
TOPLAM	(10.516.055)	(6.784.810)

NOT 26- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Şirketin Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Kur Farkı Gelirleri	21.783.525	24.741.267
Konusu Kalmayan Karşılıklar	22.745	-
Diğer Gelirler	810.454	6.699
TOPLAM	22.616.724	24.747.966

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</u>	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Kur Farkı Giderleri (-)	(10.936.408)	(12.094.156)
Diğer Gider ve Zararlar (-)	(55.756)	-
TOPLAM	(10.992.164)	(12.094.156)

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

Şirketin Yatırım Faaliyetlerden Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<u>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</u>	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Faiz Gelirleri	1.396.378	942.033
Menkul Kıymet Satış/ Değerleme Karı	6.153.428	647.576
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Farkı	46.988.436	45.795.813
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kiraları	5.375.397	5.737.904
TOPLAM	59.913.639	53.123.326

<u>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</u>	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Doğan Giderler ve Zararlar (-)	(42.824)	(57.644)
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değ.Farkı	(4.749.861)	(445.889)
TOPLAM	(4.792.685)	(503.533)

<u>TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve İptalleri</u>	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Beklenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve İptalleri	(2.282.675)	10.461
TOPLAM	(2.282.675)	10.461

NOT 28- FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Şirketin Finansman Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<u>Finansal Gelirler</u>	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Reeskont Gelirleri	-	1.554.825
TOPLAM	-	1.554.825

<u>Finansal Giderler (-)</u>	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti (-)	(71.467)	(65.533)
Faiz Giderleri (-)	(1.393.315)	(4.846)
Komisyon Giderleri (-)	(1.237.322)	-
Reeskont Giderleri (-)	(137.073)	-
TOPLAM	(2.839.177)	(70.379)

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29- 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.

<u>Vergi Karşılıkları</u>	<u>01.01.-31.12.2023</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>
Dönem Karı Vergi Karşılığı (-)	(1.512.247)	(3.918.526)
Mahsup Edilecek Peşin Vergiler	1.512.247	3.706.086
TOPLAM	-	(212.440)

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.

	<u>Geçici Farklar</u>		<u>Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Maddi Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Değerleri Arasındaki Farklar	153.551.670	167.590.984	(30.710.335)	(17.978.744)
Finansal Yatırımlar	-	(1.453.347)	-	363.337
Ticari Alacaklar	(1.104.890)	(1.820.578)	276.223	455.144
Diğer Alacaklar	(2.416.960)	(239.229)	604.240	59.807
Nakit ve Nakit Benzerleri	(58.816)	(26.276)	14.704	6.569
Ertelenmiş Gelirler	-	47.468	-	11.867
Dava Karşılıkları	30.000	49.432	6.000	9.886
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(43.532)	263.394	(8.706)	52.679
Aktüaryal Kazanç Kayıp	(24.672)	(158.410)	4.934	31.682
Maddi Duran Varlıklar Değerleme Artışları	696.651	289.120	(139.330)	(57.824)
	150.629.451	164.542.558	(29.952.270)	(17.045.597)

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Dönem başı Ertelenen Vergi	(17.045.597)	(12.413.031)
Ertelenen Vergi Gelir Gideri	(19.488.838)	(9.462.955)
Enflasyon Etkisi	6.736.802	4.874.538
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen	(154.638)	(44.149)
Toplam	(29.952.271)	(17.045.597)

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30- 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.

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Net Dönem Karı/Zararı	21.753.485	32.933.313
Hisse Senedi Sayısı	25.382.175	25.382.175
1 hissenin nominal değeri	1 TL	1 TL
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	0,8570	1,2975

NOT 31- 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 itibariyle belirtilmiştir.

31.12.2023	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)	-	-	223.807	234.497.851	23.024.016	930
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	223.807	234.497.851	23.024.016	930
B. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü	-	-	-	-	-	-

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022	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)	-	-	-	23.685.072	6.613.817	30.362.119
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	23.685.072	6.613.817	30.362.119
B. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü	-	-	-	-	-	-

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

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023

A. Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	18.758.020	1.563.168	4.689.505	12.505.347	-
Banka Kredileri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	18.758.020	1.563.168	4.689.505	12.505.347	-
B. Beklenen Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	218.446.332	1.000.957	217.445.375	-	-
Ticari Borçlar	32.897	32.897	-	-	-
Diğer Borçlar	217.619.675	174.300	217.445.375	-	-
Çalışanlara Borçlar	793.760	793.760	-	-	-
C. Türev Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-

31.12.2022

A. Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	26.384.778	1.638.945	4.916.837	19.828.995	-
Banka Kredileri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	26.384.778	1.638.945	4.916.837	19.828.995	-
B. Beklenen Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	635.114	635.114	-	-	-
Ticari Borçlar	77.806	77.806	-	-	-
Diğer Borçlar	187.469	187.469	-	-	-
Çalışanlara Borçlar	369.839	369.839	-	-	-
C. Türev Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 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:

	31.12.2023		31.12.2022		
	TL Karşılığı	USD	TL Karşılığı (Endeksli değer)	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.770.786	230.000	32.694.335	19.842.056	1.061.169
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	103.034	3.500	5.853.850	3.552.677	190.000
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	6.873.820	233.500	38.548.185	23.394.733	1.251.169
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	13.306.066	452.000	21.012.240	12.752.241	682.000
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	13.306.066	452.000	21.012.240	12.752.241	682.000
9. Toplam Varlıklar (4+8)	20.179.886	685.500	59.560.424	36.146.974	1.933.169
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	6.252.674	212.400	6.555.782	3.978.677	212.400
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	6.252.674	212.400	6.555.782	3.978.677	212.400
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	12.505.347	424.800	19.828.987	12.034.130	642.437
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	12.505.347	424.800	19.828.987	12.034.130	642.437
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	18.758.021	637.200	26.384.769	16.012.807	854.837
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)	1.421.865	48.300	33.175.655	20.134.167	1.078.332

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023	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 % 20 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	284.373	(284.373)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	284.373	(284.373)	-	-
Euro’ nun TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	284.373	(284.373)	-	-

31.12.2022	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi (Endekslenmiş)			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları’ nın TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	6.635.131	(6.635.131)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	6.635.131	(6.635.131)	-	-
Euro’ nun TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	6.635.131	(6.635.131)	-	-

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.’nin

01.01. – 31.12.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda Türk Lirası’nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 32- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2023: Yoktur.

NOT 33- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

31.12.2023: Yoktur.

NOT 34- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINCA VERİLEN HİZMET ÜCRETLERİ

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir .

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	150.000	90.625
TOPLAM	150.000	90.625