

**ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2020 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1) Sınırlı Olumlu Görüş**

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar 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 "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde belirtilen konuların muhtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile ödenmiş sermayesi 600.000 TL olup özkaynaklar toplamı -284.854 TL (negatif) tutarındadır. Dönen varlıklar toplamı 410.275 TL olup kısa vadeli yükümlülükler ise 710.674 TL'dir.

Ayrıca Şirket aleyhine bir banka tarafından açılmış 129.000 TL'lik dava bulunmaktadır. Söz konusu dava yerel mahkemelerde kaybedilmiş olup Şirket tarafından üst dereceli mahkemelerin incelemesi için başvurulmuştur. Bunun dışında bir banka tarafından açılan toplam 500.636 TL tutarında iki adet dava bulunmaktadır. Şirket'in hukuk müşavirine göre bu iki davadan birinin kaybedilme ihtimali bulunmakta olup yaklaşık 400.000 TL tutarında ödeme riskin bulunduğu tahmin edilmektedir. Ekli finansal tablolarda bu davalara ilişkin herhangi bir dava gider karşılığı bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümlerine göre Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının 2020 için uyulması gereken asgari sermaye tutarı 1.000.000 TL olup uyum sağlaması için SPK tarafından 01.01.2021 tarihine kadar geçiş süresi tanınmıştır. Ancak III-62.3 Sayılı Tebliğ'in geçici 2 nci maddesine göre Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşlarının, son takvim yılı esas alınarak, değerleme faaliyetinden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerleme faaliyetlerinden elde etmeleri halinde asgari sermaye şartına uyum sağlama zorunluluğu bulunmamaktadır. Şirket bu muafiyetten yararlanmak için SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Şirket yönetiminin nakit sermaye artırımına ilişkin her hangi bir kararı bulunmamakta ve bunun yanı sıra, 2018 hesap döneminde tahsilinden feragat edilerek özkaynaklara kayıt edelin 1.000.000 TL tutarındaki ilişkili taraf alacağının 850.000 TL'lik kısmı cari dönemde büyük ortağa temlik edilmek suretiyle, özkaynaklardan tenzil edilmiş ve büyük ortağın alacağına kayıt edilmiştir.

Şirket, 2 numaralı rapor dipnotunda işletmenin sürekliliğine ilişkin açıklamalar yapmış olmakla birlikte yukarıda belirtmiş olduğumuz hususlar Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe ve önemli belirsizlik oluşturmaktadır. Şirket'in faaliyetlerini sürdürebilmesi, yeni sermaye girişlerine ve/veya faaliyetlerini yeterince kârlı bir şekilde yerine getirerek nakit girişi sağlamasına bağlıdır. Ekli finansal tablolar bu hususlara ilişkin herhangi bir düzeltmeyi içermemektedir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (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 raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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



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

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

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

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



-4-

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Barış ÖZKURT'tur.

İstanbul, 8 Mart 2021

Aday Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(A Member Firm of PKF International)

Barış ÖZKURT
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

SAYFA

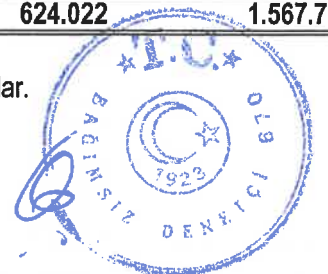
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIM TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-42



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2019
VARLIKLAR	Not		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	44	165.211	899.371
Ticari Alacaklar	7	95.310	79.058
Diğer Alacaklar		70.952	292.655
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6-8	--	219.364
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	70.952	73.291
Peşin Ödenmiş Giderler	11	6.389	8.699
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	38	24.408	20.477
Diğer Dönen Varlıklar	27	48.005	57.084
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		410.275	1.357.344
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	13	16.738	23.944
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	5.369	6.336
Ertelenmiş Vergi Varlığı	38	191.640	180.102
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		213.747	210.382
TOPLAM VARLIKLAR		624.022	1.567.726
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	9.035	--
Ticari Borçlar	7	221.107	362.729
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	87.375	374.004
Diğer Borçlar		175.700	217.772
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6-8	150.634	199.496
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	25.066	18.276
Ertelenmiş Gelirler	11	--	26.644
Kısa Vadeli Karşılıklar		217.457	131.419
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	24-26	77.157	23.902
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	24	140.300	107.517
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		710.674	1.112.568
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar		194.933	14.231
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	26	194.933	14.231
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	38	3.169	2.877
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		198.102	17.108
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	28	600.000	600.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		187.678	206.871
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	28	187.678	206.871
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	60.525	60.525
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	(1.279.346)	(818.180)
Dönem Net Kârı/Zararı		146.389	388.834
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		(284.754)	438.050
TOPLAM KAYNAKLAR		624.022	1.567.726

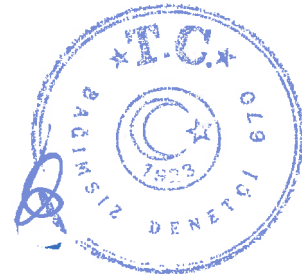
Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 31.12.2020 HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.- 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.- 31.12.2019
KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot		
Hasılat	29	1.661.642	2.993.144
Satışların Maliyeti (-)	29	(993.149)	(1.353.118)
Brüt Kâr/Zararı		668.493	1.640.026
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(922.429)	(1.213.181)
Pazarlama Giderleri (-)	31	--	--
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	31	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	428.907	146.681
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(31.481)	(190.905)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		143.490	382.621
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	21.019	95.900
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		164.509	478.521
Finansman Giderleri (-)	35	(23.952)	(53.259)
Finansman Gelirleri (+)	35	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		140.557	425.262
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		5.832	(36.428)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	38	5.832	(36.428)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		--	--
DÖNEM KÂRI/ZARARI		146.389	388.834
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	39	0,244	0,648
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(19.193)	(1.591)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	36	(24.607)	(2.040)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		5.414	449
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	36-38	5.414	449
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(19.193)	(1.591)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		127.196	387.243

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 31.12.2020 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
				Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
Bakiye 31.12.2018	600.000	208.462	60.525	276.834	(1.095.014)	50.807
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	(1.095.014)	1.095.014	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	388.834	388.834
Diğer Kapsamlı Gelirler	--	(1.591)	--	--	--	(1.591)
Bakiye 31.12.2019	600.000	206.871	60.525	(818.180)	388.834	438.050
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	388.834	(388.834)	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	146.389	146.389
Diğer Kapsamlı Gelirler	--	(19.193)	--	--	--	(19.193)
Diğer	--	--	--	(850.000)	--	(850.000)
Bakiye 31.12.2020	600.000	187.678	60.525	(1.279.346)	146.389	(284.754)

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.- 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.- 31.12.2019
	Not		
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Kârı/Zararı		146.389	388.834
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-16	12.255	19.068
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	26	233.957	--
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7	(39.415)	(104.060)
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	32	--	11.219
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	32	--	(7.815)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	38	(5.832)	36.428
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	13	--	169
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	24-26-28	--	47.115
Ticari alacaklardaki azalış (artış)	7	23.163	168.356
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	8	221.703	(264.895)
Ticari borçlardaki artış (azalış)		(141.622)	(44.876)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	8-26	(320.525)	(24.633)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler (+/-)	11-16-27	(19.186)	(87.004)
Vergi ladeleleri (ödemeleri)		--	--
Dönem Net kârı / (zararı) mutabakatı ile ilgili toplam düzeltmeler		(35.502)	(250.928)
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		110.887	137.906
Ödenen Faiz	32	23.113	48.033
Alınan Faiz	33	(21.019)	(95.900)
Vergi ladeleleri (ödemeleri)		--	--
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		112.981	90.039
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	--	--
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	--	(16.322)
Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	16	(4.082)	(3.329)
Alınan faiz	33	21.019	95.900
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		16.937	76.249
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)	44	9.035	(42.283)
Feragat fonu	28	(850.000)	--
Ödenen faiz	32	(23.113)	(48.033)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		(864.078)	(90.316)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)		(734.160)	75.972
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)		(734.160)	75.972
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri		899.371	823.399
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	44	165.211	899.371

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 27.07.2005 tarihinde kurulmuş olup Şirket'in ana faaliyet konusu; bir ücret karşılığı veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkulün danışmanlık ve ekspertizlik faaliyetleridir. Şirket resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması ve fizibilite çalışması işleriyle uğraşmaktadır.

31.12.2020 itibarıyla çalışmakta olan toplam 5 kişi bulunmaktadır (31.12.2019: 19 kişi).

Şirket'in Hissedarları

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla sermayesi 600.000 TL (31.12.2019: 600.000 TL) olup ortaklık yapısı aşağıdadır.

Adı Soyadı/Ticaret Unvanı	31.12.2020 Pay Oranı %	31.12.2020 Pay Tutarı	31.12.2019 Pay Oranı %	31.12.2019 Pay Tutarı
Tülin Akdemir	80	480.000	80	480.000
Ali Parlak	10	60.000	10	60.000
İlker Akdemir	10	60.000	10	60.000
Toplam	100	600.000	100	600.000

Şirket ortağı Ertuğrul Tuncel 1 Mart 2019 tarihinde Şirket sermayesinin %10'una isabet eden 60.000 TL değerindeki 60.000 adet hissesini Ali Parlak'a devretmiştir. Şirket ortağı Nalan Çetinöz 1 Mart 2019 tarihinde Şirket sermayesinin %10'una isabet eden 60.000 TL değerindeki 60.000 adet hissesini İlker Akdemir'e devretmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından kabul edilen muhasebe ve finansal raporlama standartlarına (KGK Finansal Raporlama Standartları), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Vergi Mevzuatı hükümlerine ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine uygun olarak Türk Lirası hazırlamaktadır.

Ölçüm Esasları

Ekli finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla sermayesi 600.000 TL olmakla birlikte özkaynakları -284.754 TL (negatif) olup sermaye varlığını yitirmiştir.

Türk Ticaret Kanunu Madde 376'da sermayenin kaybı, borca batık olma durumunda şirket organlarıncı yapılması gereken işlemler ele alınmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 376'ncı maddesi uyarınca, Şirket'in toplam sermayesinin ve kanuni yedek akçelerinin yarısının kaybedildiği açıkça görülürse, yönetim kurulu, genel kurulu hemen toplantıya çağırır ve bu genel kurula uygun gördüğü iyileştirici önlemleri sunar. Yine, TTK'nın 376'ncı maddesi uyarınca, ödenmiş ve sermayenin yasal yedeklerinin toplamının 2/3'ünden fazlasının kaybedilmesi durumunda, genel kurul, sermayenin üçte biri ile yetinme veya sermayenin tamamlanmasına karar vermediği takdirde şirket kendiliğinden sona erer.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümlerine göre Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının 2020 için uyulması gereken asgari sermaye tutarı 1.000.000 TL olup uyum sağlaması için SPK tarafından 01.01.2021 tarihine kadar geçiş süresi tanınmıştır (SPK'nın 26.12.2019 tarih ve 76/1713 sayılı kararı ile 26.12.2019 tarih ve 2019/71 sayılı SPK Bülteni). Ancak III-62.3 Sayılı Tebliğ'in geçici 2 nci maddesine göre Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşlarının, son takvim yılı esas alınarak, değerleme faaliyetinden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerleme faaliyetlerinden elde etmeleri halinde asgari sermaye şartına uyum sağlama zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu kapsamda Kurula başvuruda bulunulmuştur.

2.2 TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan TMS/TFRS'lere uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in 31.12.2020 tarihli düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, 8 Mart 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.



2.3) Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

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

TFRS 9- Finansal Araçlar Standardının Finansal Tablolara Etkisi

Şirket; TMS 39 Finansal araçlar standardının yerini alan TFRS 9 Finansal Araçlar standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018'den itibaren uygulamaya başlamıştır.

TFRS 9 finansal varlıkların ve yükümlüklerin sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları kapsamakta olup, aynı zamanda TMS 39- da yer alan "gerçekleşen değer düşüklüğü zararı" modelini "beklenen kredi zararları" modeliyle değiştirmektedir. Bu yöntem tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zararlarının muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

Şirket, TFRS 9' un ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihindeki finansal varlıklar için geçerli olan yönetim modellerini değerlendirilmiş ve finansal varlıkların TMS 39 kapsamındaki sınıflamasını değiştiren bir husus ortaya çıkmamıştır. TFRS 9 uygulamasının Şirket'in finansal borçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde de önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Kiralamalar Etkisi

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 16 Kiralamalar" standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak değerlendirmiş olup, Şirketin finansal tablolarına etki edecek kiralamaları bulunmamaktadır.

2.4) Muhasebe politikalarındaki değişiklikler Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

(a) 31.12.2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: Bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

- TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundadır. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir. Söz konusu değişikliğin etkileri ilgili notlarda ve muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

- TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

- 2015 - 2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12, "Gelir Vergileri"; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23, "Borçlanma Maliyetleri"; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

- TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması.
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

(b) 31.12.2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

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

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

- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2021 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 ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelirlerin Kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirilmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar binalar hariç, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Binalar yeniden değerlendirilmiş değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

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

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve dönem kar zararına dahil edilir.

Maddi duran varlıkların tamir, bakım ve onarımı için harcanan tutarlar gider kaydedilmektedir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Faydalı ömrü

Demirbaşlar	3-10 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payı ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Faydalı ömrü

Haklar	3-15 yıl
Diğer	3 yıl



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Maddi olmayan duran varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri o özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri katılan dönem içerisinde gider olarak finansal tablolara alınır. Şirket'in aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş maliyeti ile muhasebeleştirilen varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyeti ile muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar", "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari borçlar" kalemlerini içermektedir.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir Şirket önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi,
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi,
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün/piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme,
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık Şirketleri, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile kayıtlı değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar/zararda muhasebeleştirilir.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğünün hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde dönem kar/zararında iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat, ters repo işlemlerinden alacaklar ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değeriyle ölçülür. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, dönem kar/zararında muhasebeleştirilir. Kar/zararda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (bu Standartta 'raporlayan işletme' olarak kullanılacaktır) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.
 - (viii) İşletmenin veya onun bir parçası olduğu grubun başka bir üyesinin, raporlayan işletmeye veya raporlayan işletmenin ana ortaklığına kilit yönetici personel hizmetleri sunması halinde,

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

Hisse Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda sunulan hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Amerikan Doları	7,3405	5,9402

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen önemli olaylar dipnotlarda açıklanır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Kiralama işlemleri

Kiracı Olarak

Finansal kiralama işlemleri

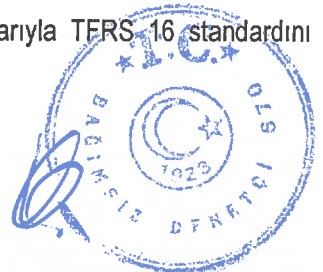
Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve ödülleri üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralamar, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dahil etmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetler faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortisman tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür. Şirket'in finansal kiralamaları bulunmamaktadır.

Operasyonel kiralama işlemleri

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - ii. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, önemli tutarlarda kiralama sözleşmesi bulunmadığından 31.12.2020 itibarıyla TFRS 16 standardını uygulamamıştır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
 - b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
 - c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:
- a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
 - b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken doğrusal amortisman yöntemini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Şirket'e devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Şirket'in bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Şirket kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutar. Diğer durumlarda, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutar.

Şirket kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- c) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- d) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırılmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranıdır. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Şirket, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

- a) Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.
- b) Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirler.

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini indirgeyerek yeniden ölçer:

- a) Bir kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.
- b) Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişimin sonucu olarak bu ödemelerde bir değişiklik olması. Şirket, kira yükümlülüğünü söz konusu revize edilmiş kira ödemelerini yansıtmak için yalnızca nakit akışlarında bir değişiklik olduğunda yeniden ölçer.

Şirket, kalan kiralama süresine ilişkin revize edilmiş kira ödemelerini, revize edilmiş sözleşmeye bağlı ödemelere göre belirler. Şirket, bu durumda değiştirilmemiş bir iskonto oranı kullanır.

Şirket, kiralamanın yeniden yapılandırılmasını, aşağıdaki koşulların her ikisinin sağlanması durumunda ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirir:

- a) Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi
- b) Kiralama bedelinin, kapsamdaki artışın tek başına fiyatı ve ilgili sözleşmenin koşullarını yansıtmak için söz konusu tek başına fiyatta yapılan uygun düzeltmeler kadar artması.

Süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kira sözleşmeleri, standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak kaydedilmeye devam edilmektedir.

Kiralyan Olarak

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralamaya konu olan varlık bilançoda yapılan net kiralama tutarına eşit bir alacak olarak gösterilir. Faiz geliri kiralyanın kiralyanan varlık ile ilgili net yatırım tutarı üzerinden sabit bir dönemsel getiri oranı yaratacak şekilde belirlenir ve ilgili dönemde tahakkuk etmeyen kısmı kazanılmamış faiz geliri olarak tanımlanır.

Operasyonel kiralama işlemleri

Faaliyet kiralamasında, kiralyanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.



Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, dönem karından farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü raporlama dönemi sonu itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları

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



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar dönem kar/zararına yansıtılmıştır.

Diğer kısa vadeli faydalar

Diğer kısa vadeli faydalar kullanılmayan izin karşılıklarını içermektedir Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, işveren personelin izin hak edip işten ayrılması durumunda kullanılmayan izin günleri için ödeme yapmakla yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı, çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile meydana gelmesi muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığı

Şirket yönetimi geçmiş tahsilat verilerini ve müşterilerinin mevcut durumlarını göz önünde bulundurarak ticari alacak portföyündeki şüpheli ticari alacakların belirlenmesi için tahminlerde bulunmuştur.

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket kıdem tazminatı karşılığı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle vergi avantajından yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları, vergi avantajının muhtemel olması durumunda kullanılmamış vergi indirimi ve diğer geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

Şirket ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22'dir (31.12.2019: %22).

- 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**
Yoktur (31.12.2019 Yoktur).
- 4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR**
Yoktur (31.12.2019 Yoktur).
- 5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ortakları dışındaki ilişkili tarafları ve bunlarla yapılan işlemlere ilişkin özet bilgi aşağıda sunulmuştur.

6.1. İlişkili Taraflarla Bakiyeler

İlişkili taraflardan alacaklar

	31.12.2020	31.12.2019
	Ticari	Ticari
Kısa Vadeli Alacaklar	Olmayan	Olmayan
Tülin Akdemir (Kısa vadeli alacaklar-dipnot 8)	--	219.364
Tülin Akdemir (İş avansları-dipnot 27)	37.844	--
Toplam	37.844	219.364

İlişkili taraflardan uzun vadeli alacaklar yoktur (31.12.2019: Yoktur).

İlişkili taraflara borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
	Ticari	Ticari
Kısa Vadeli Borçlar	Olmayan	Olmayan
Sacit Akdemir	--	50.756
Etap Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (*)	--	148.740
Tülin Akdemir	150.634	--
Toplam	150.634	199.496

(*) İlişkili taraf firması olan Etap YMM kullandığı kredinin Şirket'e virmanlamasından oluşan tutardır.

İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar yoktur (31.12.2019: Yoktur).

6.2. İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar Ve/Veya Elde Edilen Gelirler

Şirket 01.01-31.12.2020 dönemi içinde ilişkili taraflardan elde edilen gelirler bulunmamaktadır. (01.01-31.12.2019: Yoktur).

6.3. İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar Ve/Veya Ödenen Giderler

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Etap YMM A.Ş. Faiz gideri	--	38.411
Tülin Akdemir Harç gideri	--	730
Sacit Akdemir Faiz gideri	--	7.536
Toplam	--	46.677

6.4. İlişkili Taraflardan Alınan ve İlişkili Taraflar Lehine Verilen Kefaletler

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

6.5. Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Şirket'in 01.01.-31.12.2020 döneminde üst düzey yöneticilere yapılan ücret ve benzeri ödemelerin toplam tutarı 111.417 TL (31.12.2019: 110.147 TL).



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2020	31.12.2019
Ticari alacaklar	95.310	79.835
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	--	(777)
Şüpheli ticari alacaklar	45.863	85.278
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(45.863)	(85.278)
Toplam	95.310	79.058

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

Şüpheli alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı karşılık tutarı	85.278	189.338
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	--
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(39.415)	(104.060)
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	45.863	85.278

Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
3 aya kadar	95.310	79.835
Toplam	95.310	79.835

7.2. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Ticari borçlar	205.798	289.467
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	--	(3.946)
Diğer	15.309	77.208
Toplam	221.107	362.729

Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
3 Aya Kadar	221.107	366.675
Toplam	221.107	366.675

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili taraflardan alacaklar (dipnot 6)	--	219.364
Verilen depozito ve teminatlar	328	--
Vergi dairesinden alacaklar	24.408	24.332
Diğer çeşitli alacaklar	46.216	48.959
Toplam	70.952	292.655



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirketin uzun vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

	31.12.2020	31.12.2019
3 Aya Kadar	70.952	292.655
Toplam	70.952	292.655

8.2. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili taraflara borçlar (dipnot 6)	150.634	199.496
Ödenecek vergi ve fonlar	25.066	18.276
Toplam	175.700	217.772

Şirket'in uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

Şirket'in diğer borçlarının vadelere göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
3 Aya Kadar	175.700	217.772
Toplam	175.700	217.772

Şirket'in uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

9. STOKLAR

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

10. CANLI VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdadır.

	31.12.2020	31.12.2019
Verilen sipariş avansları	--	--
Gelecek aylara ait giderler	6.389	8.699
Toplam	6.389	8.699

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri yoktur (31.12.2019: Yoktur).

11.2. Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2020	31.12.2019
Alınan sipariş avansları	--	26.644
Toplam	--	26.644



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

11.3. Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri yoktur (31.12.2019: Yoktur)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri yoktur (31.12.2019: Yoktur).

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	Özel Maliyetler	Demirbaşlar	Toplam
31.12.2018 bakiye	117.764	187.400	305.164
Alımlar	--	16.322	16.322
Satışlar	--	(174)	(174)
31.12.2019 bakiye	117.764	203.548	321.312
Alımlar	--	--	--
Satışlar	--	--	--
31.12.2020 bakiye	117.764	203.548	321.312

Birikmiş amortismanlar

31.12.2018 bakiye	(117.764)	(166.313)	(284.077)
Dönem gideri	--	(13.296)	(13.296)
Satışlar	--	5	5
31.12.2019 bakiye	(117.764)	(179.604)	(297.368)
Dönem gideri	--	(7.206)	(7.206)
Satışlar	--	--	--
31.12.2020 bakiye	(117.764)	(186.810)	(304.574)

31.12.2019 net değer	--	23.944	23.944
31.12.2020 net değer	--	16.738	16.738

31.12.2020 tarihi itibarıyla demirbaşlar ve dekorasyon üzerinde 150.000 TL (31.12.2019: 110.000 TL) sigorta teminatı bulunmaktadır.

14. HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

16. MADDE OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	Haklar	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
31.12.2018 bakiye	2.524	76.115	78.639
Alımlar	--	3.329	3.329
Satışlar	--	--	--
31.12.2019 bakiye	2.524	79.444	81.968
Alımlar	4.082	--	4.082
Satışlar	--	--	--
31.12.2020 bakiye	6.606	79.444	86.050
Birikmiş Amortismanlar			
31.12.2018 bakiye	(2.248)	(67.612)	(69.860)
Dönem gideri	(70)	(5.702)	(5.772)
Satışlar	--	--	--
31.12.2019 bakiye	(2.318)	(73.314)	(75.632)
Dönem gideri	(977)	(4.072)	(5.049)
Satışlar	--	--	--
31.12.2020 bakiye	(3.295)	(77.386)	(80.681)
31.12.2019 net değer	206	6.130	6.336
31.12.2020 net değer	3.311	2.058	5.369

Amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Maddi duran varlıklar	(7.206)	(13.296)
Maddi olmayan duran varlıklar	(5.049)	(5.772)
Toplam	(12.255)	(19.068)

17. ŞEREFİYE

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiracı Olarak

Finansal kiralama işlemleri

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Operasyonel kiralama işlemleri

Şirket, önemli tutarlarda kiralama sözleşmesi bulunmadığından 31.12.2020 itibarıyla TFRS 16 standardını uygulamamıştır.

Kiralayan Olarak

Finansal kiralama işlemleri

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Operasyonel kiralama işlemleri

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

23. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a-) Karşılıklar

	31.12.2020	31.12.2019
İzin gider karşılıkları	77.157	23.902
Dava gider karşılıkları	140.300	107.517
Toplam	217.457	131.419

b-) Davalar

Şirket Lehine Açılan Dava ve İcra Takipleri

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket lehine açılmış 1 adet 19.361 TL tutarında dava bulunmaktadır (31.12.2019: 3 adet 44.942 TL).

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket lehine açılmış icra takibi bulunmamaktadır (31.12.2019: 1 adet 357.538 TL).



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket Aleyhine Açılan Dava ve İcra Takipleri

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 4 adet 654.776 TL tutarında dava bulunmaktadır (31.12.2019: 6 adet 844.993 TL).

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 1 adet 45.300 TL tutarında icra takibi bulunmaktadır (31.12.2019: 2 adet 215.266 TL).

c-) Koşullu Varlık/Yükümlülükler

Koşullu Varlıklar

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Koşullu Yükümlülükler

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

d-) Teminat Rehin İpotekler

	31.12.2020	31.12.2019
Verilen teminat mektupları (*)	60.000	60.000
Toplam	60.000	60.000

(*) Bankalara sözleşme karşılığı verilen teminat mektuplarıdır.

Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler (TL)	31.12.2020	31.12.2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	60.000	60.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	60.000	760.000
Diğer Teminat/Rehin/İpoteklerin Özkaynaklara Oranı	60.000	760.000

25. TAAHHÜTLER

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Personel ücret borçları	72.570	334.731
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	12.169	14.940
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.636	24.333
Toplam	87.375	374.004

31.12.2020 tarihi itibarı ile Şirket'in personele borçlarının 72.570 TL tutarındaki kısmı ödenecek kıdem tazminatı borçlarından ve diğer haklardan oluşmaktadır (31.12.2019: 280.563 TL). Şirket bir yıl içerisinde bu tutarı ödemeyi planlamaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Kullanılmamış izin karşılığı	77.157	23.902
Toplam	77.157	23.902

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklara

	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem tazminatı karşılığı	194.933	14.231
Toplam	194.933	14.231

Dönem İçerisinde Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareketleri:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
1 Ocak bakiyesi	14.231	4.031
Faiz gideri	387	92
Cari Hizmet Maliyeti	517.180	149.828
Ödenen	(361.472)	(141.760)
Aktüeryal (gelir)/gider	24.607	2.040
Dönem sonu	194.933	14.231

İş Kanunu'na göre en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen ve askerlik hizmetleri için çağrılan her çalışanına veya vefat eden çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31.12.2020 itibarıyla 7.117,17 TL (31.12.2019: 6.379,86 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı karşılığı, personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), kapsamında kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Temel varsayım, her hizmet yılı için belirlenen tavan yükümlülüğünün enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece, uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış reel oranı göstermektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2020	31.12.2019
İskonto Oranı	13,30%	12,50%
Enflasyon Oranı	10,30%	10,00%
Net İskonto Oranı	2,72%	2,27%
Reel Maaş Artış Oranı	10,30%	10,00%
Kıdem Tazminatı Alarak İşten Ayrılma Olasılığı	100%	78%
Kıdem Tazminatı Tavanı	7.117,17	6.379,86

27. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

27.1. Kısa Vadeli Diğer Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili taraflara verilen iş avansları (dipnot 6)	37.844	--
Personele verilen avanslar	--	4.299
İş avansları	10.161	52.785
Toplam	48.005	57.084

Şirketin uzun vadeli diğer varlıkları bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

27.2. Şirket'in kısa vadeli diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

Şirket'in uzun vadeli diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

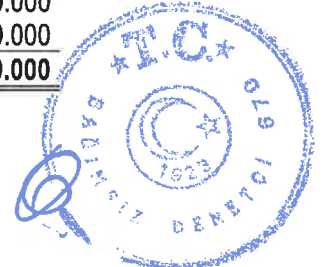
Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla bilançolarında yansıtmış olduğu öz sermaye kalemleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Esas sermaye	600.000	600.000
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ kayıpları	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları (aktüeryal kayıp kazanç)	187.678	206.871
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	60.525	60.525
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	(1.279.346)	(818.180)
Net dönem karı/(zararı)	146.389	388.834
Toplam	(284.754)	438.050

Ödenmiş Sermaye

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	31.12.2020 Pay Oranı	31.12.2020 Pay Tutarı	31.12.2019 Pay Oranı	31.12.2019 Pay Tutarı
Tülin Akdemir	80%	480.000	80%	480.000
Ali Parlak	10%	60.000	10%	60.000
İlker Akdemir	10%	60.000	10%	60.000
Ödenmiş Sermaye Toplamı	100%	600.000	100%	600.000



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket'in sermayesi 600.000 TL olup 600.000 adet nama yazılı hisseden oluşmaktadır (31.12.2019: 600.000 TL – 600.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31.12.2019: hisse başı 1 TL).

Paylara İlişkin Primler

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler

	31.12.2020	31.12.2019
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları (aktüeryal kayıp kazanç)	187.678	206.871
Toplam	187.678	206.871

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı	60.525	60.525
Toplam	60.525	60.525

Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı	(818.180)	276.834
Net Dönem Karından/Zararından Transfer	388.834	(1.095.014)
Feragat fonu iptali	(850.000)	—
Toplam	(1.279.346)	(818.180)

29. HASILAT

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Değerleme hizmet gelirleri	1.676.176	3.000.046
Brüt satışlar	1.676.176	3.000.046
Satış iadeleri	(14.534)	(6.902)
Satış indirimleri (-)	(14.534)	(6.902)
Net satışlar	1.661.642	2.993.144
Satılan hizmet maliyeti (-)	(993.149)	(1.353.118)
Toplam	(993.149)	(1.353.118)
BRÜT KAR/(ZARAR)	668.493	1.640.026

30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

31.1. Şirket'in genel yönetim giderleri, pazarlama giderleri, araştırma ve geliştirme giderleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	--	--
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	--	--
Genel Yönetim Giderleri	922.429	1.213.181
Toplam	922.429	1.213.181

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Genel Yönetim Giderleri		
Vergi, resim, harç ve noter giderleri	195.255	484.420
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	177.183	--
Personel ücret giderleri	153.825	274.542
Dava karşılık giderleri	95.000	--
Ulaşım giderleri	29.223	160.051
Danışmanlık giderleri	49.503	95.297
Kira giderleri	41.969	52.451
Ofis giderleri	48.960	49.706
Kullanılmamış izin karşılıkları	37.340	--
Sigorta giderleri	31.098	42.731
Haberleşme giderleri	19.832	28.285
Amortisman giderleri	12.255	19.068
Huzur hakkı giderleri	--	6.630
Diğer	30.986	--
Toplam	922.429	1.213.181

31.2. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Amortisman ve itfa giderleri		
Satışların maliyeti	--	--
Pazarlama satış dağıtım giderleri	--	--
Genel yönetim giderleri	12.255	19.068
Toplam	12.255	19.068

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Personel Giderleri		
Satışların maliyeti	528.909	805.329
Pazarlama satış dağıtım giderleri	--	--
Genel yönetim giderleri	331.008	281.172
Toplam	859.917	1.086.501



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

32.1. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Konusu kalmayan karşılıklar	324.725	38.606
Hazinece karşılanan sigorta primi	14.603	40.775
Kur farkı gelirleri	84.009	37.770
Reeskont gelirleri	777	7.815
Diğer	4.793	21.715
Toplam	428.907	146.681

32.2. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Karşılık giderleri	--	111.795
Reeskont giderleri	3.946	11.219
Kur farkı giderleri	--	4.641
Diğer	27.535	63.250
Toplam	31.481	190.905

33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

33.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Faiz gelirleri	21.019	95.900
Toplam	21.019	95.900

33.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 1 Finansal Tabloların Sunuluşu Standardı çerçevesinde Şirket yönetimi Çeşit Esasına Göre Kar Zarar Tablosu (Toplam Gelir-Gider Esası) sunmamaktadır.

35. FİNANSMAN GİDERLERİ/ GELİRLERİ

35.1 Finansman Gelirleri

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

35.2 Finansman Giderleri (-)

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Kredi faiz giderleri	23.113	48.033
Teminat mektubu komisyon giderleri	644	1.441
Diğer finansman giderleri	195	3.785
Toplam	23.952	53.259



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(24.607)	(2.040)
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	5.414	449
Toplam	(19.193)	(1.591)

37. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

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

Kurumlar Vergisi

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31.12.2020 tarihi itibarıyla %22’dir (2019: %22).5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu’na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

31.12.2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %22 (2019: %22) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir. Yapılan Kanun değişikliği ile 2018, 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştiraktan elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı, 31 Aralık 2017 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75’ten %50’ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılacaktır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Gelir Vergisi Stopajı

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

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22'dir. (2019: %20).

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Peşin Ödenen Vergiler Ve Fonlar	24.408	20.477
Toplam	24.408	20.477

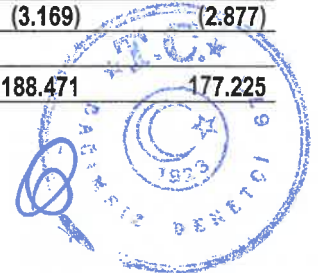
Bilançoda Yer Alan Kurumlar Vergisi Yükümlülükleri

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Bilançoda Yer Alan Ertelenen Vergi Varlık/Yükümlülükleri	31.12.2020	31.12.2019
Ertelenen Vergi Varlıkları	191.640	180.102
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(3.169)	(2.877)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net	188.471	177.225

Şirket'in ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	Toplam Geçici Farklar		Varlık / (Yükümlülük)	
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Reeskont giderleri	--	777	--	171
Kıdem tazminatı karşılığı	194.933	14.231	42.886	3.131
İzin karşılığı giderleri	77.157	23.902	16.975	5.258
Şüpheli alacak düzeltmesi	45.863	85.278	10.090	18.761
Diğer alacak karşılıkları	328.559	283.355	72.284	62.337
Gelecek aylara ait gider düzeltmeleri	80.363	285.275	17.680	62.760
Personel avans karşılıkları	3.900	18.321	858	4.031
Dava karşılıkları	140.300	107.517	30.867	23.653
Ertelenen vergi varlıkları	871.075	818.656	191.640	180.102
Reeskont gelirleri		(3.946)	--	(868)
Amortisman ve itfa payları düzeltmesi	(14.403)	(9.134)	(3.169)	(2.009)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(14.403)	(13.080)	(3.169)	(2.877)
Toplam	856.672	805.576	188.471	177.225



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Gelir Tablosunda Yer Alan Vergi Gelir/Giderleri		
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	5.832	(36.428)
Toplam	5.832	(36.428)

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Vergi Gelir/Giderleri		
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	5.414	449
Toplam	5.414	449

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Ertelenmiş Vergi Gelir/Giderinin Mutabakatı		
Dönem başı	177.225	213.204
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	5.832	(36.428)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	5.414	449
Dönem sonu	188.471	177.225

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Vergi Karşılığı Mutabakatı:		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	140.557	425.262
%22 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi	(30.923)	(93.558)
Vergi etkileri:		
- Kanunen kabul edilemeyen giderlerin etkisi	(1.588)	(45.632)
- Diğer	38.343	102.762
Gelir tablosundaki vergi karşılığı geliri /gideri	5.832	(36.428)

39. PAY BAŞINA KAZANÇ

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdadır:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Net dönem karı/(zararı) (TL)	146.389	388.834
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	600.000	600.000
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	0,244	0,648

40. PAY BAZLI ÖDEMELER

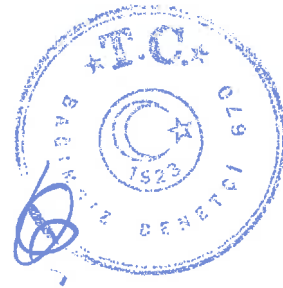
Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

43. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

44. FİNANSAL ARAÇLAR

44.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	55	524
Bankalar	165.156	898.847
- Vadesiz mevduat	84.858	82.840
- Vadeli mevduat	80.298	816.007
Toplam	165.211	899.371

	31.12.2020		31.12.2019	
	Tutar	Yıllık faiz oranı (%)	Tutar	Yıllık faiz oranı (%)
ABD Doları	--	--	275.193	2,0%
TL	80.298	4,5%-9%	540.814	9%-13,80%
Toplam	80.298		816.007	

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarı ile bankalarda bulunan vadeli mevduatların vadeleri 26.01.2021 ile 01.02.2021 arasındadır. Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibarı ile bankalarda bulunan vadeli mevduatların vadeleri 13.01.2020 ile 6.02.2020 arasındadır.

44.2. Finansal Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31.12.2020	31.12.2019
Banka kredi kartı borçları	9.035	--
Toplam	9.035	--

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

Finansal borçların geri ödeme planları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2020	31.12.2019
3 aya kadar	9.035	--
Toplam	9.035	--



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

45.1. Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Dipnot 28'te belirtilen çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri ve birikmiş karları içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak Şirket'in sermaye yönetiminde borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	908.776	1.129.676
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(165.211)	(899.371)
Net borç	743.565	230.305
Toplam özkaynaklar	(284.754)	438.050
Net borç/özkaynaklar oranı	(261,13)%	52,58%

	31.12.2020	31.12.2019
Dönen varlıklar	410.275	1.357.344
Kısa vadeli borçlar	710.674	1.112.568
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	0,577	1,220

45.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	31.12.2020	31.12.2019
Finansal Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	165.211	899.371
Ticari alacaklar	95.310	79.058
Diğer alacaklar	70.952	292.655
Finansal Yükümlülükler		
Finansal borçlar	9.035	--
Ticari borçlar	221.107	362.729
Diğer borçlar	175.700	217.772



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar, ilişkili taraflara borçlar, finansal borçlar ve diğer parasal yükümlülüklerin iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile birlikte gerçeğe uygun değerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmekte olup yıl sonu kurlarıyla çevrilen dövizde dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

31.12.2020 itibarıyla Şirket'in aktifinde ve pasifinde yabancı para bulunmamaktadır.

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki dönem 31.12.2019	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	249.714	47.466
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	249.714	47.466
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	249.714	47.466
10. Kısa Vadeli Yükümlülükler	--	--
11. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--
12. Toplam Yükümlülükler (10+11)	--	--
13. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (13a-13b)	--	--
13a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı (*)	--	--
13b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--
14. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-12+13)	249.714	47.466
15. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) pozisyonu (UFRS 7.B23)	249.714	47.466
16. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
17. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
18. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem 31.12.2020		
	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki	--	--

Önceki Dönem 31.12.2019		
	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	24.971	(24.971)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki	24.971	(24.971)

Faiz Oranı Riski Yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in, değişken faizli finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmadığından faiz oranlarındaki değişime bağlı riskleri mevcut değildir.

Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki mevduat	
31.12.2020						
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)	-	95.310	-	70.952	165.156	
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	95.310	-	70.952	165.156	
B. Koşulları Yeniden Görüşülmüş Bulunan, Aksi Takdirde Vadesi Geçmiş Veya Değer Düşüklüğüne Uğramış Sayılacak Finansal Varlıkların Defter Değeri	-	-	-	-	-	
C. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	
D. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	
- Değer Düşüklüğü (-)	-	45.863	-	-	-	
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	(45.863)	-	-	-	
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	
E. Beklenen kredi zararları (-)	-	-	-	-	-	

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki mevduat	
31.12.2019	--	79.058	219.364	73.291	898.847	
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)						
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı						
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	--	79.058	219.364	73.291	898.847	
B. Koşulları Yeniden Görüşülmüş Bulunan, Aksi Takdirde Vadesi Geçmiş Veya Değer Düşüklüğüne Uğramış Sayılacak Finansal Varlıkların Defter Değeri	--	--	--	--	--	
C. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	--	--	--	--	--	
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--	
D. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	--	--	--	--	--	
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	--	85.278	--	--	--	
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(85.278)	--	--	--	
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--	
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	--	--	--	--	--	
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--	
E. Beklenen kredi zararları (-)	--	--	--	--	--	

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Likidite Risk Yönetimi

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

Likidite riski tabloları

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

31.12.2020

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3- 12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	9.035	--	--	--	--
Finansal Yükümlülükler	9.035	--	--	--	--

Beklenen Vadeler	Defter değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	3- 12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	396.807	396.807	396.807	--	--
Ticari Borçlar	221.107	221.107	221.107	--	--
Diğer Borçlar	175.700	175.700	175.700	--	--

31.12.2019

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3- 12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--

Beklenen Vadeler	Defter değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	3- 12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	580.501	584.447	584.447	--	--
Ticari Borçlar	362.729	366.675	366.675	--	--
Diğer Borçlar	217.772	217.772	217.772	--	--



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

46. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

46.1. Kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak-30 Haziran 2021 dönemi için 7.638,96 TL'ye yükseltilmiştir.

47 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

47.1. Tüm Dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirketin faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde ve gerekse genel ekonomik aktivitede olumsuz gelişmeler/yavaşlamalar olmuştur. Ülkemizdeki sokağa çıkma ve çeşitli kısıtlamalar sebebiyle satışlarda daralma yaşanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. COVID-19 salgınının nihai büyüklüğü şu an da belirsizliğini korumaktadır ve bu nedenle Şirket, operasyonları üzerindeki etkisini makul bir şekilde tahmin edememektedir.

