

Rapor Tarihi: 9.09.2020

**Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**İçindekiler**

Bağımsız Denetçi Raporu
Finansal Durum Tablosu
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynaklar Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin Genel Kurulu'na****A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1) Görüş**

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirketin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket varlıklarının önemli bir paya sahip olup, kira geliri elde etmek amacıyla cari dönemde satın alınan dükkândan oluşmaktadır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet bedeliyle takip etmektedir. Şirket'in amortisman hesaplarken kullanmış olduğu muhasebe tahminleri ve bu tahminlere bağlı olarak hesaplanmış olduğu amortisman hesaplamaları tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır: - Cari dönem içerisinde iktisap edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin doğruluk tespiti için fatura testi yapılmıştır. - Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri için kullanmış olduğu tahminlerin önceki dönemlerle tutarlılığı değerlendirilmiştir. - Şirket'in amortisman hesaplama çalışmaları temin edilerek amortisman çalışması yeniden hesaplanmıştır. - Maddi duran varlıklara, maddi olmayan duran varlıklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetim çalışmaları sonucunda önemli bir tespitimiz bulunmamaktadır.

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 bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi 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.)
- İç 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.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, topluluk içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.
- Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.
- Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) Denetim, Şirket'in 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 398 inci maddesi çerçevesinde, 19.12.2012 tarih ve 2012/4213 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen, bağımsız denetime tabi olacak şirketler kapsamında bulunması nedeniyle yapılmıştır.
- 2) Bağımsız Denetçi olarak tarafımızdan, TTK'nın 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, 09.09.2020 tarihli "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu" hazırlanarak Yönetim Kuruluna sunulmuştur.
- 3) Şirket, yasal defterlerini ve muhasebe kayıtlarını "Tek Düzen Hesap Planı", "Türk Ticaret Kanunu" ve "Türk Vergi Kanunlarına uygun olarak tutmakta ve finansal tablolarını da ilgili mevzuatlara ve esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 4) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir. Yönetim Kurulu ve Muhasebe Sorumluları denetimimiz sırasında, istediğimiz bütün açıklamaları eksiksiz olarak yaparak, talep ettiğimiz bütün bilgi ve belgeleri vermişlerdir. Bağımsız denetimimiz sırasında, hiçbir sınırlama ve kaçınma ile karşılaşmamıştır. Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) çerçevesinde Şirket'in mal varlıksal ve finansal durumu TTK'nın 515 inci maddesi çerçevesinde dürüst resim ilkesine uygun olarak yansıtılmıştır.

CROWE OLGU BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member Crowe Global

9 Eylül 2020
İzmir, Türkiye

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	221.829	48.792
Ticari Alacaklar		74.900	258.889
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	74.900	258.889
Diğer Alacaklar		520.101	2.318.610
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	170.000	2.209.863
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	350.101	108.747
Peşin Ödenmiş Giderler	8	--	5.968
Diğer Dönen Varlıklar	14	122.713	147.630
Toplam Dönen Varlıklar		939.543	2.779.889
Diğer Alacaklar		66.640	65.367
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	66.640	65.367
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	3.476.667	--
Maddi Duran Varlıklar	10	421.062	392.527
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	6.449	8.633
Toplam Duran Varlıklar		3.970.818	466.527
Toplam Varlıklar		4.910.361	3.246.416
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	312.584	637.958
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	350.840	--
Ticari Borçlar		1.066.826	1.241.570
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.066.826	1.241.570
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	502.658	473.660
Diğer Borçlar		143.507	268.085
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	4.354	3.500
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	139.153	264.585
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler	19	--	3.055
Kısa Vadeli Karşılıklar		86.489	73.038
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	37.096	24.947
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	49.393	48.091
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.701	--
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.475.605	2.697.366
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	198.719	--
Uzun Vadeli Karşılıklar		53.865	106.914
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	53.865	106.914
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	277.594	14.467
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		530.178	121.381
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	15	450.000	450.000
Ödenmemiş Sermaye		--	(127.500)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler veya Giderler	15	27.289	(22.325)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	20.817	20.817
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		106.677	(606.197)
Dönem Net Kârı/Zararı		1.299.795	712.874
Toplam Özkaynaklar		1.904.578	427.669
Toplam Kaynaklar		4.910.361	3.246.416

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		1 Ocak -31 Aralık 2019	1 Ocak -31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	12.230.987	6.662.537
Satışların Maliyeti (-)	16	(10.156.778)	(5.908.186)
Brüt Kar / (Zarar)		2.074.209	754.351
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17		338.006
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(208.611)	(97.148)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		1.865.598	995.209
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)			
		1.865.598	995.209
Finansman Giderleri (-)	18	(160.503)	(115.600)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı / (Zararı)		1.705.095	879.609
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(405.300)	(166.735)
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	19	(156.167)	(170.096)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	19	(249.133)	3.361
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / (Zararı)		1.299.795	712.874
Dönem Karı / (Zararı)			
		1.299.795	712.874
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		49.614	2.866
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	63.608	3.674
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	19	(13.994)	(808)
Diğer Kapsamlı Gelir		49.614	2.866
Toplam Kapsamlı Gelir			
		1.349.409	715.740

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihli Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Avansı	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
			Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kayıpları		Geçmiş Yıl Karları Zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	450.000	(127.500)	(25.191)	20.817	(129.615)	(476.582)	(288.071)
Net Dönem Karı	--	--	--	--	--	712.874	712.874
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	--	--	2.866	--	--	--	2.866
Transferler	--	--	--	--	(476.582)	476.582	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	2.866	--	(476.582)	1.189.456	715.740
Sermaye Artırımı	--	--	--	--	--	--	--
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	450.000	(127.500)	(22.325)	20.817	(606.197)	712.874	427.669
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	450.000	(127.500)	(22.325)	20.817	(606.197)	712.874	427.669
Net Dönem Karı	--	--	--	--	--	1.299.795	1.299.795
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	--	--	49.614	--	--	--	49.614
Transferler	--	--	--	--	712.874	(712.874)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	49.614	--	712.874	586.921	1.349.409
Sermaye Artırımı	--	127.500	--	--	--	--	127.500
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/(azalış)	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	450.000	--	27.289	20.817	106.677	1.299.795	1.904.578

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihli Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		3.526.534	(292.810)
Dönem Karı		1.299.795	712.874
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		677.856	347.195
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	202.164	66.799
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	36.093	102.363
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	1.302	48.091
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		--	(4.423)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		55.900	(32.370)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	19	156.167	170.096
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		(22.903)	--
Ertelenmiş Vergi Gideri ile İlgili Düzeltmeler	19	249.133	(3.361)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler:		1.721.490	(1.188.145)
Ticari Alacaklardaki (Artış)/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		183.989	149.348
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		28.871	402
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(217.943)	742.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		28.998	99.564
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		(124.578)	157.357
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		--	(3.884)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		1.822.153	(2.333.891)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları:		3.699.141	(128.076)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	13	(13.385)	(1.206)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	19	(159.222)	(163.528)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(3.705.182)	(329.469)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(205.182)	(329.469)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(3.500.000)	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Akışları		351.685	602.037
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	15	127.500	--
Kredilerden Nakit Girişleri		335.509	620.000
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(111.324)	(17.963)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (A+B+C)		173.037	(20.242)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		48.792	69.034
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	221.829	48.792

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin
Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar Türk Lirası Olarak İfade Edilmiştir.)

Finansal Tablo Dipnotları

Dipnot Açıklama	Sayfa
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	1
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	1-19
- Sunuma ilişkin temel esaslar	1-2
- Muhasebe politikalarında değişiklikler	2
- Yeni standartlar ve yorumlar	3-5
- Önemli muhasebe politikalarının özeti	6-18
3 İlişkili taraf açıklamaları	18-19
4 Nakit ve nakit benzerleri	19
5 Finansal borçlar	19
6 Ticari alacak ve borçlar	19-20
7 Diğer alacak ve borçlar	20-21
8 Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	21
9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21
10 Maddi duran varlıklar	22
11 Maddi olmayan duran varlıklar	23
12 Karşılıklar / koşullu varlık ve borçlar	23-24
13 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ve borçlar	24
14 Diğer varlık ve yükümlülükler	25
15 Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemleri	26
16 Hasılat ve satışların maliyeti	26-27
17 Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	27
18 Finansman giderleri	27
19 Gelir vergileri	28-31
20 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	31-35
21 Finansal araçlar	36
22 Raporlama döneminden sonraki olaylar	36

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 1 - Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, 31.12.2009 tarihinde Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi’nin unvan değiştirmesi sonucu kurulmuştur. Şirketin fiili faaliyet konusu, yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde değerleme raporları hazırlamak, Sermaye piyasası kurulunun denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin değerlemesini yapmak kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirlemektir.

Şirketin kayıtlı adresi; Ehlibeyt Tekstilciler No:15/6 Çankaya/Ankara.

Şirketin ortaklık yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
Hissedarlar	TL	%	TL	%
Mustafa Ataş	139.500	31%	139.500	31%
Berrin Uysal	130.500	29%	130.500	29%
İbrahim Ethem İncegöl	90.000	20%	90.000	20%
Özlem Kurt	90.000	20%	90.000	20%
Toplam	450.000	100%	450.000	100%

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in 450.000 TL olan sermayesi her biri 100 TL olan 4.500 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 450.000 TL olan sermayesi 4.500 adet nominal paydan oluşmaktadır).

31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket’in bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 36’dır (31 Aralık 2018: 30).

Dipnot 2- Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) TMS’ye uygunluk beyanı

Finansal tablolar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS’ler”) esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, finansal tabloları KGK tarafından yayınlanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

b) Finansal tabloların hazırlanış şekli

Finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkına Duyuru” ile Finansal Tablo örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bununla birlikte Şirket, TTK gereğince hazırlanan finansal tablolarını yasal kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla Dipnot 2.4’te belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlemiştir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

c) Ölçüm esasları

Finansal tablolar tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

d) İşletmenin sürekliliği varsayımı

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2018 itibarıyla 1,03 olan cari oranı 31 Aralık 2019 itibarıyla 0,38 olmuştur.

e) Yabancı para çevrimi

i) Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tablo kalemleri, söz konusu şirketin içinde bulunduğu ve operasyonlarını sürdürdüğü ana ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden ölçülmüştür ("fonksiyonel para birimi"). Finansal tablolar Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

ii) İşlemler ve bakiyeler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin yıl sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri nakit akış olarak değerlendirilip özkaynaklar kalemi altında takip edilenler dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda finansal gelirler ve giderler ile esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler içerisine dahil edilir.

f) Karşılaştırmalı Bilgiler

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile; 1 Ocak 2019- 31 Aralık 2019 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

g) Netleştirme/ Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.3 Yeni standartlar ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 Finansal Araçlar (Değişiklikler)

Söz konusu 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 bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 28 – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklikler)

Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 – Kiralama işlemleri

Söz konusu standart 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart TMS 17’nin 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 zorundadırlar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar, 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 Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni standartlar ve yorumlar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

TFRS Yorum 23 – Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler

Standart, 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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2019 ve sonrası 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.

Söz konusu iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan 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.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni standartlar ve yorumlar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) 31 Aralık 2019 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:

- TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- 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 işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler

Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar tüm şirketleri etkileyecektir.

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan 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.

Şirket, söz konusu standartların uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri yukarıda belirtilenler haricinde henüz belirlememiş olup, söz konusu farkların finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket’in finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.4.1 Finansal araçlar

Finansal varlıklar

TFRS 9, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır. TFRS 9’un detayları ve önceki muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ve niteliği aşağıda belirtilmiştir.

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39’daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9’un uygulanmasının Şirket’in finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Şirket’in TFRS 9’a göre finansal varlıklarını nasıl sınıflandırdığı, ölçtüğü ve ilgili gelir ve giderleri nasıl muhasebeleştirdiği konusunda detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

TFRS 9’a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer (“GUD”) farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır. Standart kapsamında saklı türevlerin finansal varlıktan ayrılma zorunluluğu ortadan kaldırılmış olup bir hibrid sözleşmenin bir bütün olarak ne şekilde sınıflandırılacağı değerlendirilmelidir.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.1 Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Şirket’in geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Şirket, banka bakiyelerinin risk derecelendirmelerinin uluslararası tanımıyla “yatırım notu” na eşit olması durumunda bunların düşük kredi riskine sahip olduğunu kabul eder. Ömür boyu beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi mümkün temerrüt hallerinin bir sonucudur.

12 aylık beklenen kredi zararları, raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde gerçekleşmesi mümkün temerrüt hallerinden kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Beklenen kredi zararlarının ölçüleceği azami süre, Şirket’in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

Beklenen kredi zararlarının (“BKZ”) ölçümü

Beklenen kredi zararları, kredi zararlarının olasılıklarla ağırlıklandırılmış bir ölçüsüdür. Kredi zararları bütün nakit açıklarının şimdiki değeri olarak ölçülür.

Beklenen kredi zararları finansal varlığın etkin faiz oranı kullanılarak indirgenir.

Şirket, ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için TFRS 9’da tanımlanan beklenen kredi zararlarını hesaplamak için basitleştirilmiş yaklaşımı kullanır (TFRS 9 bütün ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zararlarının kullanılmasını gerektirmektedir). Beklenen kredi zararları geçmiş yıllara ait kredi zararı deneyimlerine dayanarak hesaplanmıştır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.1 Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Şirket, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür. Bu durum, genel olarak Şirket'in borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Şirket'in vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Şirket ile herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

Şirket, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Şirket, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Şirket, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.1 Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Türev finansal araçlar

Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, döviz forward sözleşmeleri, opsiyonlar ve faiz oranı takas sözleşmelerinin de dahil olduğu türev niteliğinde olan çeşitli finansal araçlar kullanabilmektedir.

Türev araçlar, ilgili türev sözleşmesinin yapıldığı tarih itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilir ve takip eden tarihlerde de her raporlama döneminde gerçeğe uygun değerlerinden yeniden ölçülür. Sonuçta ortaya çıkan kazanç veya kayıp, eğer ilgili türev finansal riskten korunma aracı olarak belirlenmemiş ve etkinliği kanıtlanmamışsa kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Pozitif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal varlık olarak muhasebeleştirilirken negatif gerçeğe uygun değeri olan bir türev araç, finansal yükümlülük olarak muhasebeleştirilir. Türev araçlar, Şirket'in bu araçları netlemeye ilişkin yasal hakkı ve niyeti olması dışında net olarak gösterilmezler. Türev aracın vadesine kalan sürenin 12 aydan uzun olması ve 12 ay içerisinde gerçekleşmesinin veya sonuçlandırılmasının beklenmediği durumlarda duran varlık ya da uzun vadeli yükümlülük olarak finansal tablolarda gösterilir. Kalan türev araçlar, dönen varlık ya da kısa vadeli yükümlülük olarak sunulur.

2.4.2 Ticari alacaklar

Şirket tarafından doğrudan müşteriye mal ve hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar deftere ilk gerçeğe uygun değerleriyle kaydedilir ve izleyen dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerinden değer düşüklüğü karşılığı düşülerek takip edilir. Faiz oranı belli olmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda, fatura değerleri üzerinden ifade edilmiştir.

2.4.3 Yatırım Amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.4 Maddi duran varlıklar

Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

Satın alınan yazılım, ilgili ekipmanın kullanılabilmesi için tamamlayıcı unsur olduğunda ekipmanın parçası olarak aktifleştirilir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasıyla ilgili kazanç veya kayıplar, elden çıkarma tutarı ile varlığın kayıtlı değerinin karşılaştırılması ile belirlenir ve konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, "yatırım faaliyetlerden gelirler / (giderler)" altında kayıtlara alınır.

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kiralanan varlıklarla ilgili olarak ise, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikle üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortisman tabi tutulur. Arazi amortisman tabi değildir.

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	2-10 yıl

Arsa ve araziler, faydalı ömürlerinin sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortisman tabi tutulmamaktadır.

Maddi duran varlıkların amortisman yöntemi, kullanım ömürleri ve kalan değerleri her raporlama tarihinde gözden geçirilir.

2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar

Muhasebeleştirme ve ölçüm

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, oluştuğu zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları kapsamlı gelir tablolarında, ilgili varlıkların iktisap edildikleri tarihten sonra tahmin edilen faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Diğer maddi olmayan duran varlıklar 10-20 yıl

Maddi olmayan duran varlıkların itfa payları yöntemi, kullanım ömürleri ve kalan değerleri her raporlama tarihinde gözden geçirilir.

2.4.6 Kiralama İşlemleri

Şirket - kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir 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:

- Sözleşmenin tanımlanan bir varlık içermesi (bir varlığın sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanması),
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi (tedarikçinin kullanım süresi boyunca varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir),
- Şirket'in tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- Şirket'in tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlardan herhangi birinin varlığı halinde sahip olmaktadır:

a) Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme ve değiştirebilme hakkına sahip olması veya

b) Varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması:

i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) hakkına sahip olması 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, yukarıda yer alan söz konusu değerlendirmeler sonrasında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.6 Kiralama işlemleri (devamı)

Kullanım hakkı varlığı

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığının maliyeti 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 başlangıçtaki tüm doğrudan maliyetler ve
- d) dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

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 amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı uygulanır.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden 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 kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının 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, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolara yansıtır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.6 Kiralama işlemleri (devamı)

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Değişken kira ödemeleri

Şirket'in kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

Şirket - kiralayan olarak

Şirket'in kiralayan olarak kiralamalarının tamamı faaliyet kiralamasıdır. Faaliyet kiralamalarında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar veya diğer dönen varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.7 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Şirket genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık alımına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Şirket'in ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.8 Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde 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.

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,

- Şirket her bir tarafın devredeceği hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,

Şirket'in müşteriye devredilecek hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Hizmet satışlarından kaynaklanan hasılat

Şirket, hizmet satışları ile hasılat elde etmektedir. Hasılat, taahhüt edilen hizmet yerine getirildiğinde kaydedilir.

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

- hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği
- müşterinin hizmetin yasal hakkına sahipliği
- müşterinin hizmeti kabul etmesi şartlarını dikkate alır.

Her bir edim yükümlülüğü için Şirket, sözleşme başlangıcında edim yükümlülüğünü zamanla yerine getirip getirmediğini ya da edim yükümlülüğünün zamanın belli bir anında yerine getirip getirmediğini belirler. Şirket, ürün satışlarından kaynaklanan hasılatı kontrolün müşteriye devrini takiben finansal tablolarına kaydeder.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.9 Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Şirket yönetimi geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, ilişikteki finansal tablolarda söz konusu yükümlülük tutarı kadar karşılık ayırmaktadır.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

(i) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda ve yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

(ii) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 6.380 TL tutarındadır (31 Aralık 2018: 5.434 TL). Dipnot 13'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

2.4.10 Sermaye ve temettüler

Adi hisseler sermaye olarak sınıflandırılır. Mevcut hissedarlara yapılan sermaye artırımları, onaylandığı nominal değeriyle kaydedilir. Adi hisse senetleri üzerinden dağıtılan temettüler, ilan edildikleri dönemde karın dağıtımı olarak kaydedilirler. Mevcut adi hisse senetlerinin veya potansiyel adi hisse senetlerinin sayısının aktifleştirme, bedelsiz ihraç veya hisse bölünmesi sonucu artması veya hisse birleşmesi sonucunda azalması durumunda, sunulan tüm dönemler için adi hisse başına kazanç hesaplanması işlemi geriye yönelik olarak düzeltilir.

2.4.11 Ticari borçlar

Ticari borçlar, Şirket'in olağan faaliyetleri kapsamında tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yükümlülüğü ifade etmektedir. Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise indirgenmiş maliyet bedeli üzerinden ağırlıklı etkin faiz yöntemi kullanılarak kaydedilir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2- Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Dönem vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Ödenecek cari vergi tutarları, aynı vergi otoritesine ödenmiş veya ödenecek olması durumunda peşin ödenen vergi tutarlarıyla netleştirilmektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların finansal durum tablosu yükümlülük yöntemine göre yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;

Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar.

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

Ertelenmiş vergi, varlıkların olduğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Vergi riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gerekecek ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Şirket, vergi kanunu ve geçmiş tecrübelerine dayanarak yaptığı değerlendirmelerde vergi incelemesinden geçmemiş dönemler için vergi karşılıklarının yeterli olduğuna inanmaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirketin mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.13 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Finansal tabloların hazırlandığı dönem sonu ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Finansal tabloların hazırlandığı dönem sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bu tarihten sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

2.4.14 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Faaliyet ile ilgili giderler oluştuğu anda kaydedilirler.

2.4.15 Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Şirket işletme faaliyetlerine ilişkin nakit akışlarını, net dönem karının, gayri nakdi işlemlerin, geçmiş ya da gelecek işlemlerle ilgili nakit giriş ve çıkışları tahakkuklarının veya ertelemelerinin ve yatırım veya finansman ile ilgili nakit akışlarına ilişkin gelir veya gider kalemlerinin etkilerine göre düzeltildiği dolaylı yöntemle gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan duran varlık yatırımları) kullandığı ve bu faaliyetlerinden elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

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

2.4.16 İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

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

- i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
- ii) İşletme'nin, 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) işletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- v) İşletme'nin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde (Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir),

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 2 - Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.16 İlişkili taraflar (devamı)

vi) İşletme'nin (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.

İlişkili taraflarla yapılan işlemler 3 No'lu dipnotta gösterilmiştir.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, Şirket yönetiminin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler tahminlerin güncellemesinin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki dipnotlarda yer verilmiştir:

Dipnot 6 - Ticari alacaklar ve borçlar

Dipnot 10 ve 11 – Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Dipnot 12 – Karşılıkların ve koşullu varlık ve borçlar

Dipnot 13 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ve borçlar

Dipnot 19 – Gelir vergileri

Dipnot 3 - İlişkili taraf açıklamaları

Finansal tablolarda ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile, iştirak ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. İşletmenin normal işleyişi esnasında ilişkili taraflarla çeşitli işlemler yapılmıştır.

3.1 İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Berrin Uysal	90.000	2.209.863
İbrahim Güvensoy	80.000	--
Toplam	170.000	2.209.863

3.2 İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara olan kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 19	31 Aralık 18
Özlem Kurt	4.354	3.500
Toplam	4.354	3.500

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 3 - İlişkili taraf açıklamaları

3.3 Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağladığı kısa vadeli faydalar bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur.).

Dipnot 4 - Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	10.581	45.040
Banka	211.248	3.752
-Vadesiz mevduatlar	211.248	3.752
Toplam	221.829	48.792

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir rehin, ipotek veya blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur.).

Dipnot 5 - Finansal borçlar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka Kredileri	305.220	620.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	350.840	--
Uzun Vadeli Borçlanmalar	198.719	--
Kredi kartlar	7.364	17.958
Toplam	862.143	637.958

Banka kredilerinin vadesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	663.424	637.958
1 - 5 yıl içerisinde ödenecek	198.719	--
Sabit faizli kalemler	862.143	637.958

			31 Aralık 2019		31 Aralık 2018
	Para Birimi	Faiz Oranı	TL	Faiz Oranı	TL
İşletme kredileri	TL	16,8%	862.143	24,50%	637.958
İşletme kredileri			862.143		637.958

Dipnot 6 - Ticari alacak ve borçlar

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	74.900	258.889
Toplam	74.900	258.889

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 6 - Ticari alacak ve borçlar (devamı)

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alıcılar	74.900	258.438
Diğer Ticari Alacaklar	--	451
Toplam	74.900	258.889

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarına ilişkin kredi riski, kur riski ve değer düşüklüğüne ilişkin detaylar Dipnot 20'de açıklanmıştır.

6.2 Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.066.826	1.241.570
Toplam	1.066.826	1.241.570

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	1.066.089	1.007.681
Borç Senetleri	--	273.441
Ticari Borçlar Reeskontu	--	(43.199)
Diğer Ticari Borçlar	737	3.647
Toplam	1.066.826	1.241.570

Şirket'in maruz kaldığı kur ve likidite riskine ilişkin açıklamalar Dipnot 20'de açıklanmıştır.

Dipnot 7 - Diğer alacak ve borçlar

7.1 Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	170.000	2.209.863
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	350.101	108.747
Toplam	520.101	2.318.610

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
KDV iade alacakları	259.101	108.747
Verilen depozito ve teminatlar	91.000	--
Toplam	350.101	108.747

7.2 Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	66.640	65.367
Toplam	66.640	65.367

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 7 - Diğer alacak ve borçlar (devamı)

7.3 Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	4.354	3.500
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	139.153	264.585
Toplam	143.507	268.085

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	136.806	263.134
Ödenecek diğer yükümlülükler	1.451	1.451
Diğer	896	
Toplam	139.153	264.585

Dipnot 8 - Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

8.1 Peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	--	5.968
Gelecek aylara ait giderler	--	--
Toplam	--	5.968

Dipnot 9 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2019 tarihinde sonra eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet:	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019
Binalar	--	3.500.000	--	--	3.500.000
Toplam maliyet	--	3.500.000	--	--	3.500.000

Birikmiş amortismanlar:	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019
Binalar	--	(23.333)	--	--	(23.333)
Toplam birikmiş amortismanlar	--	(23.333)	--	--	(23.333)
Net defter değeri	--	3.476.667	--	--	3.476.667

Şirket 30.09.2019 tarihinde 3.500.000 TL maliyet bedeli ile dükkân satın almıştır. Şirket, söz konusu işyerini kiraya vermeyi planlamakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmıştır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 10 - Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2019 tarihinde sonra eren yıla ait maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet:	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019
Taşıtlar	74.928	130.250	--	--	205.178
Demirbaşlar	394.335	74.932	--	--	469.267
Özel Maliyetler	136.933	--	--	--	136.933
Toplam maliyet	606.196	205.182	--	--	811.378
Birikmiş amortismanlar:					
Taşıtlar	(5.105)	(31.415)	--	--	(36.520)
Demirbaşlar	(149.249)	(119.443)	--	--	(268.692)
Özel Maliyetler	(59.315)	(25.789)	--	--	(85.104)
Toplam birikmiş amortismanlar	(213.669)	(176.647)	--	--	(390.316)
Net defter değeri	392.527	28.535	--	--	421.062

31 Aralık 2018 tarihinde sonra eren yıla ait maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet:	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2018
Taşıtlar	3.478	71.450	--	--	74.928
Demirbaşlar	140.299	254.036	--	--	394.335
Özel Maliyetler	136.933	--	--	--	136.933
Toplam maliyet	280.710	325.486	--	--	606.196
Birikmiş amortismanlar:					
Taşıtlar	(1.994)	(3.111)	--	--	(5.105)
Demirbaşlar	(114.647)	(34.602)	--	--	(149.249)
Özel Maliyetler	(31.832)	(27.483)	--	--	(59.315)
Toplam birikmiş amortismanlar	(148.473)	(65.196)	--	--	(213.669)
Net defter değeri	132.237	260.290	--	--	392.527

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 11 - Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2019 tarihinde sonra eren yıla ait maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet:	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019
Haklar	8.963	--	--	--	8.963
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.864	--	--	--	1.864
Toplam maliyet	10.827	--	--	--	10.827
Birikmiş amortismanlar:					
Haklar	(1.261)	(2.091)	--	--	(3.352)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(933)	(93)	--	--	(1.026)
Toplam birikmiş amortismanlar	(2.194)	(2.184)	--	--	(4.378)
Net defter değeri	8.633	(2.184)	--	--	6.449

31 Aralık 2018 tarihinde sonra eren yıla ait maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet:	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2018
Haklar	4.980	3.983			8.963
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.864				1.864
Toplam maliyet	6.844	3.983	--	--	10.827
Birikmiş amortismanlar:					
Haklar	(497)	(764)			(1.261)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(93)	(840)			(933)
Toplam birikmiş amortismanlar	(590)	(1.604)	--	--	(2.194)
Net defter değeri	6.254	2.379	--	--	8.633

Dipnot 12 - Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

12.1 Taahhütler ve şarta bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	--	1.185.000	1.185.000
b) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--		
c) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--		
d) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİ'ler	--		
e) Diğer verilen TRİ'ler	--		
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'ler (*)	--		
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ'ler	--		
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişilerin lehine verilmiş olan TRİ'ler	--		
Toplam	--	1.185.000	1.185.000

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 12 - Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar (devamı)

12.1 Taahhütler ve şarta bağlı yükümlülükler (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu toplam kefalet tutarı 1.100.000 TL'dir (31 Aralık 2018: Yoktur).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	--	2.579.000	2.579.000
b) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--
c) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--
d) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--
e) Diğer verilen TRİ'ler	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ'ler (*)	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ'ler	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişilerin lehine verilmiş olan TRİ'ler	--	--	--
Toplam	--	2.579.000	2.579.000

12.2 Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dava karşılıkları	49.393	48.091
Toplam	49.393	48.091

Dipnot 13 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ve borçlar

13.1 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	319.312	349.177
Personele Borçlar	183.346	124.483
Toplam	502.658	473.660

13.2 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılıkları	37.096	24.947
Toplam	37.096	24.947

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 13 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ve borçlar (devamı)

13.3 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılıkları	53.865	106.914
Toplam	53.865	106.914

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar içerisindeki ve kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin dönem içi hareketler aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı hareketleri	2019	2018
1 Ocak bakiyesi	106.914	27.128
Faiz maliyeti	4.762	3.890
Hizmet maliyeti	19.182	80.776
Ödenen/iptal edilen kıdem tazminatları	(13.385)	(1.206)
Aktüeryal fark	(63.608)	(3.674)
31 Aralık bakiyesi	53.865	106.914

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir yılını doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya 25 hizmet yılını (kadınlarda 20 yıl) dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri yürürlüğe konmuştur.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TFRS, Şirket'in yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranını gösterir.

Şirket'in muhasebe politikaları, Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için çeşitli aktüeryal yöntemlerin kullanılmasını öngörmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Dipnot 14 - Diğer varlık ve yükümlülükler

14.1 Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	115.703	--
İş avansları	7.010	143.580
Personel avansları	--	4.050
Toplam	122.713	147.630

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 15 - Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
Hissedarlar	TL	%	TL	%
Mustafa Atas	139.500	31%	139.500	31%
Berrin Uysal	130.500	29%	130.500	29%
İbrahim Ethem İncegöl	90.000	20%	90.000	20%
Özlem Kurt	90.000	20%	90.000	20%
Toplam	450.000	100%	450.000	100%
Ödenmemiş sermaye	--		(127.500)	
Toplam ödenmiş sermaye	450.000		322.500	

Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları, kar veya zarar ile ilişkilendirilmeyerek diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 27.289 TL tutarında (31 Aralık 2018: 22.325 TL) aktüeryal kaybı bulunmaktadır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş/ çıkarılmış sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yasal kayıtlara göre net dönem karından, yine yasal kayıtlara göre geçmiş yıl zararları düşülerek bulunan matrahın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın 1/10'udur. Öte yandan, net dağıtılabilir dönem karının tamamının temettü olarak dağıtılmasına karar verilmesi durumunda, sadece bu durumla sınırlı olmak üzere; ikinci tertip yasal yedek akçe net dağıtılabilir dönem karından ödenmiş/ çıkarılmış sermayenin %5'ini aşan kısım için 1/11 oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin nominal tutarı 20.817 TL'dir (31 Aralık 2018: 20.817 TL).

Dipnot 16 - Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla hasılat ve hizmetlerin maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Yurt içi satışlar	12.234.967	6.665.995
Brüt satışlar	12.234.967	6.665.995
Eksi: İndirimler ve iskontolar (-)	(3.980)	(3.458)
Hasılat	12.230.987	6.662.537
Satılan hizmet maliyeti (-)	(10.156.778)	(5.908.186)
Brüt Kar	2.074.209	754.351

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 16 - Hasılat ve satışların maliyeti(devamı)

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla satılan hizmet maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	4.484.267	2.713.091
Personel Giderleri	2.406.651	1.964.973
Vergi, resim ve harçlar	1.496.875	671.460
Kira Giderleri	301.833	335.294
Sponsorluk Giderleri	900.000	--
Amortisman Giderleri	202.164	67.498
Diğer	364.988	155.870
Toplam	10.156.778	5.908.186

Dipnot 17 - Esas faaliyetlerden diğer gelirler

17.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dosya İnceleme Yansıtma Geliri	--	295.966
Reeskont faiz gelirleri	--	37.921
Diğer	--	4.119
Toplam	--	338.006

17.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Ceza Giderleri	156.912	29.842
Reeskont Faiz Giderleri	43.199	1.128
Vergi Resim ve Harçlar	2.510	3.397
Karşılık Giderleri	1.300	48.091
Akaryakıt Giderleri	--	11.918
Diğer	4.690	2.772
Toplam	208.611	97.148

Dipnot 18 - Finansman giderleri

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Banka kredi faiz giderleri	106.885	115.600
Diğer	53.618	--
Toplam	160.503	115.600

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 19 - Gelir vergileri

Kurumlar vergisi

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı % 22’dir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve maddi duran varlıkların satışlarından elde edilen gelirlerin % 50’si satış tarihinden itibaren beş yıl içinde sermaye artışında kullanılmak üzere özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olur. Geriye kalan % 50’lik kısım kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla peşin ödenen kurumlar vergisi ve kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek kurumlar vergisi	(156.167)	(170.096)
Peşin ödenen kurumlar vergisi	156.167	167.041
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar / (Yükümlülükler)	--	(3.055)

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 19 - Gelir vergileri (devamı)

Vergi gideri

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi giderinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem vergi geliri/(gideri)	(156.167)	(170.096)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(249.133)	3.361
Toplam vergi gideri	(405.300)	(166.735)

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait tanımlanmış emeklilik planlarındaki aktüeryal kayıplara ilişkin 13.944 TL’lik vergi gideri, diğer kapsamlı gelir kısmında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 808 TL).

Vergi öncesi kara yasal vergi oranı uygulanıp bulunan vergi gideri ile 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin kar veya zararda muhasebeleştirilen vergi gideri arasındaki mutabakat aşağıda sunulmuştur:

		31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
Net dönem karı/(zararı)		1.299.795		712.874	
Vergi geliri/ gideri		(405.300)		(166.735)	
Vergi öncesi kar	%	1.705.095	%	879.609	%
Yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi tutarı	(22%)	(375.120)	(22%)	(193.514)	--
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(13%)	(228.180)	(1%)	(10.538)	--
Geçmiş Dönem Zararı Vergi Mahsubu	--	--	4%	37.317	--
İstisnaların etkisi	--	198.000	--	--	--
Toplam vergi geliri	(24%)	(405.300)	(19%)	(166.735)	2%

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 19 - Gelir vergileri (devamı)

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hesaplamalarının dökümü aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları		Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	(475)	(475)
Ticari alacaklar	954	954	(1.402)	(1.402)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	31.394	29.975	(316.000)	(47.662)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8.775	6.102	(836)	(835)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	30.339	42.010	(54.037)	(47.580)
Finansal Borçlanmalar	9.458	--	--	--
Ticari borçlar	9.843	339	(9.705)	(9.705)
Kısa Vadeli Karşılıklar	10.866	10.580	--	--
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3.232	3.232	--	--
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	104.861	93.192	(382.455)	(107.659)
Netleştirilen tutar	(104.861)	(93.192)	104.861	93.192
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	--	--	(277.594)	(14.467)

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl içerisinde ertelenmiş vergi varlığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Cari dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	Diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar	3.232	9.458		12.690
Kısa vadeli karşılıklar	10.580	286		10.866
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	5.267	2.673		7.940
Ticari borçlar	(9.366)	9.504		138
Ticari alacaklar	(448)	--		(448)
Nakit ve nakit benzerleri	(475)	--		(475)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	(5.570)	(4.135)	(13.994)	(23.699)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(17.687)	(266.919)		(284.606)
Ertelenmiş vergi varlıkları	(14.467)	(249.133)	(13.994)	(277.594)

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 19 - Gelir vergileri (devamı)

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl içerisinde ertelenmiş vergi varlığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Cari dönem ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	Diğer kapsamlı gelirde muhasabeleştirilen kısm	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	--	(475)	--	(475)
Ticari alacaklar	942	(1.390)	--	(448)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	9.259	(26.946)	--	(17.687)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.374	3.893	--	5.267
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	(29.581)	24.819	(808)	(5.570)
Ticari borçlar	(2.246)	(7.120)	--	(9.366)
Kısa vadeli borçlanmalar	3.232		--	3.232
Kısa vadeli karşılıklar		10.580	--	10.580
Ertelenmiş vergi varlıkları	(17.020)	3.361	(808)	(14.467)

Dipnot 20 - Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur.

Finansal risk yönetimi

Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in ticari alacaklarındaki yatırımlarından doğabilecek finansal zararlardan oluşturmaktadır.

Finansal varlıkların defter değerleri maruz kalınan azami kredi riskini göstermektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski temel olarak her bir müşterinin kendi bireysel özelliklerinden etkilenmektedir. Ancak yönetim, Şirket'in müşteri bazındaki kredi riskini etkileyebilecek faktörleri, müşterilerin faaliyet gösterdiği sektör ve ülkelerin temerrüt risklerini de içerecek şekilde değerlendirir.

Müşterilerin kredi riskleri analiz edilirken müşteriler; özel veya tüzel kişi olması, toptan satış yapan, perakende satış yapan müşteri veya son kullanıcı olması, coğrafi yeri, sektörü, yaşlandırma profili, vadesi ve geçmiş dönemlerde finansal zorlukların varlığını içeren kredi özelliklerine göre sınıflandırılmıştır.

Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 20 - Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal risk yönetimi (devamı)

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket’in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket’in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket’i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Kur riski

Şirket, geçerli para birimi olan TL’den farklı olan bir para biriminden özellikle ilişkili taraflara yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimleri ABD Doları ve Avro’dur.

- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Şirket’in politikası, yatırımcı, kredi veren ve piyasa güveni açısından güç sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır. Yönetim adi hisse senetlerine ödenecek temettü tutarına ilave olarak sermaye karlılığını izlemektedir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 20 - Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	74.900	170.000	416.741	211.248
-Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	74.900	170.000	416.741	211.248
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 ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 20 - Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2018 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	258.889	2.209.863	174.114	3.752
-Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	258.889	2.209.863	174.114	3.752
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 ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Likidite riski

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka Kredileri	854.779	932.106	391.511	286.197	254.398
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.066.826	1.056.826	1.056.826	--	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	4.354	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	139.153	138.257	138.257	--	--
Toplam finansal yükümlülükler	2.065.112	2.127.190	1.586.595	286.197	254.398

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Dipnot 20 - Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	637.958	637.958	17.958	620.000	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.241.570	1.278.350	1.278.350	--	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	3.500	3.500	3.500	--	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	264.585	264.585	264.585	--	--
Toplam finansal yükümlülükler	2.147.613	2.184.393	1.564.393	620.000	--

Kur riski

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu bulunmamaktadır.

Sermaye riski

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

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayeyi net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin, toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla net borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam finansal yükümlülükler (Dipnot 5)	862.143	637.958
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	(221.829)	(48.792)
Net borç	640.314	589.166
Toplam özkaynak	1.904.578	427.669
Toplam sermaye	2.544.892	1.016.835
Net borç/Özkaynak Oranı	25%	58%

Finansal araçların sınıflandırılması

Şirket sahip olduğu finansal varlık ve yükümlülüklerini krediler ve alacaklar olarak sınıflandırmıştır. Şirket'in finansal varlıklarından nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4), ticari alacaklar (Dipnot 6) ve diğer alacaklar, krediler ve alacaklar olarak sınıflandırılmış ve etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Şirket'in finansal yükümlülükleri, ticari borçlar (Dipnot 6), ve diğer borçlardan oluşmakta olup iskonto edilmiş maliyetleri ile taşınan finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmış ve etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilmiştir.

Sümer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir)

Dipnot 21 - Finansal araçlar (gerçeğe uygun değer açıklamaları ve finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki açıklamalar)

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde değerlendirilir.

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmini amacıyla piyasa verilerinin yorumlanmasında muhakeme kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket’in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değerleri belirlenebilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Yılsonu kurlarıyla çevrilen dövizde dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Nakit ve nakit benzerleri gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmektedir. Ticari ve ilişkili taraflardan alacakların rayiç bedellerinin, kısa vadeli olmaları sebebiyle gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Gerçeğe uygun değer değişimleri kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmektedir.

Finansal yükümlülükler

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

Dipnot 22 - Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.