

**ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'NİN
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Bağımsız Denetçi Raporu	1-5
Konsolide Finansal Durum Tabloları	6
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	7
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları	8
Konsolide Nakit Akış Tabloları	9
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	10-57
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10-12
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	12-30
Not 3 Diğer İşletmelerdeki Paylar	30-31
Not 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	31
Not 5 İlişkili Taraf Açıklamaları	31-34
Not 6 Ticari Alacak ve Borçlar	34
Not 7 Finansal Borçlar	35
Not 8 Diğer Alacak ve Borçlar	36-38
Not 9 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	38
Not 10 Stoklar	38
Not 11 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	39
Not 12 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	40
Not 13 Maddi Duran Varlıklar	40
Not 14 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	41
Not 15 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	41-43
Not 16 Karşılıklar	43
Not 17 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	44
Not 18 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	44
Not 19 Özkaynaklar	44-46
Not 20 Hasılat ve Satışların Maliyeti	46
Not 21 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	47
Not 22 Niteliklerine Göre Giderler	48
Not 23 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	48
Not 24 Finansman Gelirleri, Giderleri	49
Not 25 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	49-52
Not 26 Pay Başına Kazanç	52
Not 27 Finansal Araçlar	53
Not 28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma	53-55
Not 29 Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	55-56
Not 30 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	56-57

1 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Genel Kurulu'na,

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Şirket") ve Müşterek Faaliyetleri'nin ("birlikte Grup") 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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 Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Hasılatın kaydedilmesi</i></p> <p>Grup'un başlıca hasılat elde ettiği inşaat yapımından oluşmaktadır.</p> <p>Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınacak bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle sunulmaktadır.</p> <p>Ürünün satıldığı hesap dönemine ilişkin hasılat, ve kar tutarının muhasebeleştirilmesi, ürünün satış sözleşmesiyle bağlantılı olup olmadığının uygun bir şekilde değerlendirilmesine bağlıdır. Grup'un operasyonlarının doğası gereği, yapımı tamamlanan ve müşteriye faturalanan ancak ticari teslimat şekline ilişkin yükümlülük henüz sağlanmadığı için risk ve getirinin müşteriye geçmediği durumlar bulunabilmektedir. Satışların dönerselliği ilkesi gereği bu durumdaki ürünlerin hasılatın doğru döneme kaydedilmesine ilişkin değerlendirmelerin de yapılması gerekmektedir. Ticari sözleşmelerin karmaşıklığı nedeniyle her bir duruma ilişkin muhasebe esası seçilmesi ve hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılması önemli muhakemeler gerektirdiğinden hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Grup'un hasılatına ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 20'de bulunmaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Hasılatın konsolide finansal tablolara alınmasına yönelik kilit iç kontrollerin etkinliğinin değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Örneklem yöntemi ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla risk ve getiri transferlerinin incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde konsolide finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi,</p> <p>iii) Farklı teslimat düzenlemeleri için hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Örneklem yöntemi ile seçilen ticari alacaklar için mutabakat gönderimi yapılması ve konsolide finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi,</p> <p>v) Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması.</p> <p>Hasılatla ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Stok değer düşüklüğü karşılığı</i></p> <p>31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda yer alan stokların, değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörler sebebiyle değer düşüklüğüne uğrama riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, stok değer düşüklüğü karşılığının hesaplaması yönetim tahmin ve varsayımlarını da içermektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, stokların niteliksel değişimleri ve değişen müşteri talepleri gibi sebeplerle yavaş satılan stokların değerlendirilmesini içermektedir. Bu sebeplerle stok değer düşüklüğü karşılığı denetimimiz bakımından önemli bir konudur.</p> <p>Grup'un stok değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 10'da yer almaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili muhasebe politikasının anlaşılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Şirket yönetimi ile değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörlerin riski ile ilgili görüşülmesi,</p> <p>iii) Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığının yeterliliğinin, geçmiş dönemde gerçekleşen değer düşüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Yılsonu stok sayımlarında satılmayan daire ve ticari alanların kullanılabilir olduğunun gözlemlenmesi,</p> <p>v) Satış fiyatlarının ve satış listelerinin örneklem yoluyla test edilmesi.</p> <p>Stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

Diğer Hususlar

Not 29'da açıklandığı üzere 31 Aralık 2019 tarihinden sonra Wuhan, Çin'de yeni bir tür koronovirüs ("COVID-19") bildirilmiştir. 12 Mart 2020'de Dünya Sağlık Örgütü COVID-19'u pandemi ilan etmiştir. Mart 2020 itibarıyla COVID-19 Türkiye'de de görülmeye başlanmıştır. Bu rapor tarihi itibarıyla, Türk Hükümeti nüfusun yurtiçi ve yurtdışındaki hareketliliğini sınırlamak, alışveriş merkezlerinin çalışma saatlerini azaltmak ve okulları geçici süreliğine durdurmak gibi bazı önlemler almıştır. Bu gelişmelerin Grup'un faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumakla beraber işletmenin sürekliliği ve nakit akışı, varlıklarındaki değer düşüklüğü etkisi, gerçeğe uygun değerle değerlendirilen varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisi, devlet teşvik ve yardımları ile vergiler üzerindeki etkileri ve mevcut sözleşmelerindeki değişikliklerinin etkileri belirlenememiş ve Grup'un finansal durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerinde olumsuz etkisi olabilir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- i) Konsolide 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.)
- ii) Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- iii) Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- iv) Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un 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, konsolide 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- v) Konsolide 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.
- vi) Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, topluluk içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk 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 iletmiş bulunmaktayız.

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Dr. Halil İbrahim Yürüdü'dür.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International



İlk imza tarihi

İstanbul, 14 Mayıs 2020

Revize imza tarihi

İstanbul, 31 Ocak 2022

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem 31.12.2019</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem 31.12.2018</i>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1,102,509	144,776
Ticari Alacaklar	6	7,490,526	-
Diğer Alacaklar	8	131,176,453	134,522,948
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	45,351	3,850,610
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	131,131,102	130,672,338
Stoklar	10	17,707,965	3,157,187
Peşin Ödenmiş Giderler	11	12,504,100	12,586,106
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	161,042	139,505
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		170,142,595	150,550,522
Duran Varlıklar			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	3	100,000	100,000
Diğer Alacaklar	8	19,926	19,926
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	176,205,792	119,536,751
Maddi Duran Varlıklar	13	449,724	564,178
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	261,060	191,832
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	7,286,273	5,641,940
Diğer Duran Varlıklar	18	8,068,187	2,077,740
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		192,390,962	128,132,367
TOPLAM VARLIKLAR		362,533,557	278,682,889
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	-	1,557,503
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	12,999,327	11,670,528
Ticari Borçlar	6	7,185,879	3,908,727
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	185,880	128,057
Diğer Borçlar	8	96,932,552	59,598,181
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	24,808,003	4,680,803
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	72,124,549	54,917,378
Ertelenmiş Gelirler	11	22,241	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	73,687	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		117,399,566	76,862,996
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	21,623,644	24,006,779
Diğer Borçlar	8	9,333,779	13,520,081
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	7,906,963	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	1,426,816	13,520,081
Ertelenmiş Gelirler	11	148,641,384	124,567,370
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	176,707	133,871
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	15	176,707	133,871
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	17,120,542	10,710,705
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		196,896,056	172,938,806
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	19.1	10,000,000	10,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	19.2	9,852	(8,665)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		9,852	(8,665)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	19.2.1	9,852	(8,665)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5,238,770	5,238,770
<i>Yasal Yedekler</i>	19.3	5,238,770	5,238,770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		13,650,982	5,215,587
Net Dönem Karı/Zararı		19,338,331	8,435,395
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		48,237,935	28,881,087
TOPLAM KAYNAKLAR		362,533,557	278,682,889

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Dönem
		01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20.1	64,796,070	63,276,758
Satışların Maliyeti (-)	20.2	(29,506,846)	(38,071,816)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		35,289,224	25,204,942
BRÜT KAR/ZARAR		35,289,224	25,204,942
Genel Yönetim Giderleri (-)	21.1	(946,849)	(210,363)
Pazarlama Giderleri (-)	21.2	(9,048,489)	(9,647,455)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23.1	738,870	1,450,254
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23.2	(423,909)	(1,675,383)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		25,608,847	15,121,995
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		25,608,847	15,121,995
Finansman Gelirleri	24.1	229,713	722,838
Finansman Giderleri (-)	24.2	(1,665,668)	(4,339,543)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		24,172,892	11,505,290
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(4,834,561)	(3,069,895)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(73,687)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(4,760,874)	(3,069,895)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		19,338,331	8,435,395
DÖNEM KARI/ZARARI		19,338,331	8,435,395
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	48.35	21.09
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		18,517	(5,495)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	16	23,147	(6,869)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(4,630)	1,374
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(4,630)	1,374
DİĞER KAPSAMLI GELİR		18,517	(5,495)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		19,356,848	8,429,900

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları			
ÖNCEKİ DÖNEM							
01.01.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	19.1	10,000,000	(3,170)	5,238,770	(5,812,923)	11,028,510	20,451,187
Transferler		-	-	-	11,028,510	(11,028,510)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	(5,495)	-	-	8,435,395	8,429,900
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	8,435,395	8,435,395
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(5,495)	-	-	-	(5,495)
31.12.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		10,000,000	(8,665)	5,238,770	5,215,587	8,435,395	28,881,087
CARİ DÖNEM							
01.01.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	19.1	10,000,000	(8,665)	5,238,770	5,215,587	8,435,395	28,881,087
Transferler		-	-	-	8,435,395	(8,435,395)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	18,517	-	-	19,338,331	19,356,848
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	19,338,331	19,338,331
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	18,517	-	-	-	18,517
31.12.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		10,000,000	9,852	5,238,770	13,650,982	19,338,331	48,237,935

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		Denetim'den	Denetim'den
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari	Cari
		Dönem	Dönem
		01.01.2019-	01.01.2018-
		31.12.2019	31.12.2018
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		3,747,551	(38,379,124)
Dönem Karı (Zararı)		19,338,331	8,435,395
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		19,338,331	8,435,395
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		5,301,808	3,468,619
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		223,205	194,105
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	21	61,353	55,391
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16-21	61,353	55,391
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		251,746	150,603
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman Gideri	23.2	388,196	376,737
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	23.1	(136,450)	(226,134)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	25	4,765,504	3,068,520
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(20,892,588)	(50,283,138)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	10	(14,550,778)	(3,157,187)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(7,490,526)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2,583,483)	(81,754,718)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	3,805,259	(3,850,610)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-11-12-18	(6,388,742)	(77,904,108)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	(56,669,041)	(63,276,759)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		3,025,406	(4,572,496)
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	-	(73,174)
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	3,025,406	(4,499,322)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	57,823	22,002
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		57,318,011	102,456,020
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	5	28,034,163	(5,036,352)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-12	29,283,848	107,492,372
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3,747,551	(38,379,124)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDE KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(177,979)	(155,868)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(177,979)	(155,868)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(43,367)	(100,176)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(134,612)	(55,692)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDE NAKİT AKIŞLARI		(2,611,839)	37,234,810
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(2,611,839)	37,234,810
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDE ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		957,733	(1,300,182)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		957,733	(1,300,182)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	144,776	1,444,958
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	1,102,509	144,776

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (“Ana Ortaklık Şirket”, “Şirket”) Alke Grup ve Ataç İnşaat ve Endüstri A.Ş.’nin ortaklığı ile 1981 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ana faaliyet konusu; her türlü yapı inşaatı ve her çeşit gayrimenkul ticaretidir.

31 Aralık 2019 itibariyle; Şirket’te çalışan personel sayısı 1’dir. (31 Aralık 2018: 1)

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’nin hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ziya Yılmaz	6,000,000	6,000,000
Rafet Yılmaz	4,000,000	4,000,000
	10,000,000	10,000,000

Şirket’in ortakları, pay tutarları ve pay oranları hakkında Not 19’da bilgi verilmiştir.

Şirket’in Adresi:

Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak No:16 C Blok Daire 1
Maltepe, İstanbul, Türkiye

İlişikteki mali tablolarda inşaat projelerini karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında taraflar arasında imzalanan müşterek yönetim anlaşmasıyla yürüten müşterek faaliyetlerine ait varlık, yükümlülük ve gelir giderlerini müşterek anlaşmadaki ortaklık yüzdeleri oranında hesap bazında finansal tablolara yansıtılan adi ortaklıkların faaliyet konusu, kuruluş tarihleri ve buldukları yerler aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş yılı	Şirket’in merkezi	Faaliyet Konusu
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	2015	İstanbul	İnşaat
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi (Not 30.2)	2018	İstanbul	İnşaat
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi (Not 30.2)	2018	İstanbul	İnşaat

Şirketler’in faaliyet konuları aşağıdaki gibidir;

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.-ISTLIFE Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Validebağ)

Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi (Eltes&ISTLIFE), 2015 yılı Ekim ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve ISTLIFE Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin “İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir adi ortaklıktır.

Eltes & ISTLIFE’in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde personel sayısı 90’dır. (31 Aralık 2018: 75)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Eltes & ISTLIFE’in devam etmekte olan projesi aşağıda listelenmiştir:

Validebağ Konakları

Validebağ Konakları Üsküdar, İstanbul’da bulunmaktadır. 2017 yılı içerisinde başlayan projenin 2019 yılında bitirilmesi planlanmaktadır. Proje 380 konuttan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 71,558.54 metrekaredir.

Adresi:

Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8
Maltepe / İstanbul / Türkiye

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.-ISTLIFE Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Nişantaşı)

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi & İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Nişantaşı Adi Ortaklığı (Eltes İnşaat & İstlife Nişantaşı), 2018 yılı Nisan ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi & İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’nin “İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir adi ortaklıktır. Şirket’in ortaklık yapısı 19 Şubat 2020 tarihi itibarıyla değişmiştir (Not 30.2).

Eltes İnşaat & İstlife Nişantaşı’nın 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 1’dir. (31 Aralık 2018: 1)

Adresi:

Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8
Maltepe / İstanbul / Türkiye

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.-ISTLIFE Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Çekmeköy)

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi & İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Çekmeköy Adi Ortaklığı (Eltes İnşaat & İstlife Çekmeköy), 2018 yılı Mayıs ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi & İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’nin “İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir adi ortaklıktır. Şirket’in ortaklık yapısı 19 Şubat 2020 tarihi itibarıyla değişmiştir (Not 30.2).

Eltes İnşaat & İstlife Çekmeköy’ün 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 42’dir. (31 Aralık 2018: 1)

Adresi:

Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8
Maltepe / İstanbul / Türkiye

İlişikteki mali tablolarda maliyet bedeli ile takip edilen bağlı menkul kıymetlerin faaliyet konusu, kuruluş tarihleri ve buldukları yerler aşağıdaki gibidir:

Bağlı menkul kıymet	Kuruluş yılı	Şirket’ in merkezi	Faaliyet Konusu
Dap & Eltes Ortak Girişimi	2013	İstanbul	İnşaat

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Dap & Eltes Ortak Girişimi

Dap & Eltes Ortak Girişimi (Dap&Eltes), 2013 yılı Şubat ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’nin “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır.

Dap&Eltes’in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde personel sayısı 6’dır. (31 Aralık 2018: 31)

Dap&Eltes’in 1501 konut, 1 AVM, 1 hastane, 1 okul ve 1 ofis bloğundan oluşan ve toplam inşaat alanı 460,000 metrekare olan İst Marina projesi 2018 senesi içerisinde tamamlanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Eltes’in uhdesindedir. Alışveriş Merkezinin işletilmesi Grup’un iş ortaklıklarından “Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı” tarafından yürütülmektedir.

Adresi:

Kordonboyu Mah. Tekel Cad.
Dap Dragos Royal Towers No: 85
Kartal / İstanbul / Türkiye

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Grup, yasal muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası (“TL”) olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Özkaynak kalemlerinden, ödenmiş sermaye, paylara ilişkin primler ve kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler muhasebe kayıtlarındaki tutarları üzerinden gösterilmiştir.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Grup’un ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ocak 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olarak sunulmuştur.

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Şirket’in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi işletmelerin önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılıyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Grup’un, “TFRS 16 Kiralamalar” standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerinin ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulaması haricinde 2019 yılı içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Yeni bir TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS’nin geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları (varsa) geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 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.

Grup, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan ve Grup’u ilgilendiren yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, “TFRS 16 Kiralamalar” standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak yerine getirmiştir. Söz konusu standart kaynaklı muhasebe politikası değişiklikleri ve ilgili standartların ilk kez uygulanmasının etkileri aşağıdaki gibidir:

Şirket - kiracı olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devretmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin kiralama niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
- i) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayana bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
- ii) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

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

- a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
- c) Kiralama ile ilgili Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

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 amortisman tabii 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” standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

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. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesirse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

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.

Grup'un operasyonel kiralamaları –araç kiralamaları dahil uzun vadeli (1 seneden uzun) sözleşmelere bağlanmamış olduğundan TFRS 16'nın finansal tablolara etkisi yoktur.

2.d. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.e. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlardaki 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.

- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardaki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralyanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralyanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır.

UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralyanlar 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.

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2015-2017 Dönemi

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

- **TFRS 3 “İşletme birleşmeleri”**, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- **TFRS 11 “Müşterek anlaşmalar”**, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- **TMS 12 “Gelir vergileri”**, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- **TMS 23 “Borçlanma maliyetleri”**, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 “Çalışanlara sağlanan faydalar”**, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

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

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:

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

- **TFRS 3 “İşletme tanımı değişiklikler”**; 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 işleme sonuçlanmaktadır.

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 “Gösterge faiz oranı reformu değişiklikleri”**; 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 etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”**; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

2.f. Konsolidasyon Esasları

Müşterek Anlaşmalar

Müşterek anlaşma, iki veya daha fazla tarafın üzerinde müşterek kontrole sahip olduğu anlaşmadır.

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

- i. Taraflar, sözleşmeye bağlı bir anlaşma ile sınırlandırılmıştır,
- ii. Sözleşmeye bağlı anlaşma, söz konusu tarafların iki veya daha fazlasına anlaşmanın müşterek kontrolünü vermektedir.

Oransal konsolidasyon yöntemi:

Müşterek faaliyetlere ilişkin payların muhasebeleştirilmesinde TFRS 12 kapsamında işletmenin diğer işletmelerdeki paylarının niteliği ile bunlara ilişkin riskler, işletmenin oy haklarının yarısından fazlasına sahip olunmasına rağmen bu işletmelerdeki kontrol gücü ve söz konusu payların işletmenin finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına etkileri değerlendirilmiştir.

Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini

ilgili TFRS’ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

İşletmenin, bir müşterek faaliyette pay edinmesi ve söz konusu müşterek faaliyet tarafından yürütülen faaliyetlerin *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*’nde tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda, söz konusu payın büyüklüğüne bağlı olarak; işletme TFRS 3’teki ve diğer TFRS’lerdeki işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin bu TFRS’de yer alan rehberle çelişmeyen tüm ilkeleri uygular ve işletme birleşmesiyle ilgili olarak diğer TFRS’lerin açıklanmasını istediği bilgileri açıklar. Bu hüküm, yürütülen faaliyetleri bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetin ilk payının ve ilâve paylarının ediniminde uygulanır.

2.g. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

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

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

Ana ortaklık dışı paylara verilen satın alma opsiyonları ile ilgili finansal yükümlülükler söz konusu opsiyonun itfa planına uygun olarak indirgenmiş değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Finansal yükümlülüğün indirgenmiş tutarının opsiyona konu olan finansal varlığın gerçeğe uygun değerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Diğer finansal yükümlülükler

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, konsolide kar veya zarar tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Grup, fatura alacaklarının bir kısmını faktoring yoluyla tahsil etmektedir. Faktoring işlemine konu olan alacaklardan, Faktoring şirketinin tahsilat riskini üstlendiği tutarlar ilgili alacak hesaplarından düşülmektedir. Grup’un tahsilat riskinin devam ettiği tutarlar ise konsolide finansal tablolarda taşınmaya devam etmekte, bu alacaklar karşılığında faktoring şirketinden alınan avans, konsolide finansal tablolarda “Borçlanmalar” hesabı altında faktoring işlemlerinden borçlar olarak gösterilmektedir.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen 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. 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, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Grup, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığında düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet belirleme yöntemi olarak ağırlıklı ortalama kullanılmıştır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. Amortisman ve itfa payları bu maliyetler üzerinden doğrusal amortisman yöntemiyle kıst usulüne göre ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürlerini gösteren amortisman dönemleri aşağıdaki gibidir:

Döşeme ve demirbaşlar 5

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmakta olup, maliyet bedelleri ile belirtilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklarla ilgili itfa gideri beş yılda normal itfa yöntemi kullanılarak ve aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst esasına göre ayrılmaktadır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşebilir / gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve gayri maddi sabit kıymetler değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı

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

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca şimdiki zamana indirgenmiş değerini ifade eder.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sosyal Sigortalar Primleri

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemde personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Grup, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 13 Eylül 2006 tarihi itibarıyla kabul edilen 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine göre; kurumlar vergisi oranı % 22'dir (31 Aralık 2018: %22).

Kurumlar vergisi mükelleflerince, cari vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanunu'nda belirtilen esaslara göre ve cari dönemin kurumlar vergisi oranında %20 geçici vergi ödenecektir. Tam mükellef kurumlar için geçerli olan esaslar, dar mükellef kurumlara da aynen uygulanır. Türkiye'deki bir işyeri yada daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. 23 Temmuz 2006 tarihinden sonra bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında mali tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenen vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu varlıktan yararlanılamayacağını anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan tenzil edilir.

Muhasebe Tahminleri

Mali tabloların hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla mali tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar, bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanımlanmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Grup için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözükken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

Hasılat

Grup, 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Grup, 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 konsolide finansal tablolara alır.

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

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

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

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır.

Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Proje gelirleri

Taahhüt sözleşmelerinin özelliği gereği, proje işinin başlangıç ve bitiş tarihleri genellikle farklı mali dönemlere rastlamaktadır. Benzer niteliklere sahip ve yıllara yaygın olma özelliği taşıyan sözleşmelerin faturaları müşteriler ile yapılan teslimat planlarına göre ara dönemlerde veya sözleşme sonunda kesilebilmektedir. Grup'un proje sözleşmelerinin önemli bir kısmı sabit fiyatlı sözleşmelerden oluşmaktadır.

Yıllara sari bir proje sözleşmesinin sonucu güvenilir biçimde öngörülebiliyorsa, projeye ilişkin gelir ve maliyetler finansal durum tablosu tarihi itibarıyla sözleşmeye konu işin tamamlanma aşaması esas alınarak, gelir ve giderler olarak finansal tablolara yansıtılır. Toplam sözleşme gelirinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi, sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletmeye akışın muhtemel olması sözleşme konusu işin bitirilmesi için gereken proje maliyetleri ile işin tamamlanma aşamasının finansal durum tablosu tarihide bitirilmesi ve güvenilir biçimde ölçülebilir olması koşullarının tamamının mevcut olması durumunda proje sözleşmesi sonucu güvenilir biçimde tahmin edilebilir.

Yukarıda belirtilen koşulların tamamının gerçekleşmesi durumunda, yıllara sari sözleşmelerden elde edilen gelirler ve giderler finansal tablolara, projenin tamamlanma aşamasına baz alan tamamlanma yüzdesi yöntemi ile alınmaktadır. Yıllara sari sözleşme maliyetleri belli bir sözleşme ile doğrudan ilişkili maliyetler, genel olarak sözleşmeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve sözleşmeye yüklenebilecek olan maliyetler ve sözleşme hükümlerine göre özellikle müşteriye yüklenebilecek olan diğer maliyetlerden oluşur.

Proje sözleşmeleri olarak değerlendirilen sözleşmeler için belirlenen tamamlanma yüzdesi gerçekleşen proje maliyetlerinin bütçelenen maliyetleri oranı kullanılarak hesaplanmaktadır.

Toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemel ise beklenen zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılır. Eğer müşterilerin kabulü ile ilgili bir belirsizlik veya tamamlama yüzdesinin yapılan işlerin niteliğine bağlı olarak güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi söz konusu ise o güne kadar oluşan telafi edilebilecek giderler oranında gelir kayıtlara alınmaktadır.

Gerçekleşen maliyetler ve kayıtlara alınan gelirler sözleşme bazında değerlendirilmektedir. Sözleşmeye dayalı olarak alınan avanslar "Alınan Sipariş Avansları" hesabında kısa ve uzun vade şeklinde takip edilmektedir. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilerden alacaklar, Grup'un tamamlanma yüzdesine göre hak kazandığı ancak müşteriye finansal tablo tarihi itibarıyla faturalamadığı proje gelirlerinden oluşmaktadır. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilere borçlar, Grup'un müşterilerine düzenlediği satış faturaları dahil olmak üzere faturası kesilmiş ileriki dönemlerde oluşacak maliyetlere karşılık gelen ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır. Tamamlanma yüzdesi yöntemine göre gelir hakedişi olduğunda ilgili dönemde bu faturalar kapsamlı kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme varlıkları, konsolide finansal tablolara yansıtılan hasılatın kesilen fatura tutarının ne kadar üzerinde olduğunu; devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ise kesilen fatura tutarının konsolide finansal tablolara yansıtılan hasılatın ne kadar üstünde olduğunu gösterir.

Faiz Geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren etkin faiz yöntemi esas alınarak ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Ticari işlemlere ilişkin faiz gelir ve kur farkı gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman konsolide finansal tablolara yansıtılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak genel kurul onayı sonrasında yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden varlık ve borçlar bilanço tarihindeki kurlardan çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir veya giderleri finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
USD	5.9402	5.2609	3.7719
EURO	6.6506	6.0280	4.5155
GBP	7.7765	6.6528	5.0803

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler ve ilgili alım ve satım taahhütleri kur riski doğurmaktadır. Türk Lirası'nın yabancı döviz cinsleri karşısındaki değer kaybı veya kazancından kaynaklanan kur riski Grup'un döviz pozisyonunun üst yönetim tarafından izlenmesi ve onaylanmış limitler dahilinde pozisyon alınması suretiyle yönetilmektedir.

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/(zarar) miktarı, dönem kar/(zararının) Şirket hisselerinin dönem sonundaki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Grup'un finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; karlılığa ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir.

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
 - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere)
 - (ii) Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
 - (iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması
- (b) Tarafın, Grup’un bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Grup’un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Grup’un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Grup, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 5).

Grup ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Dap Holding Anonim Şirketi

Dap Holding Anonim Şirketi “Dap Holding” 2013 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dap Holding’in ana faaliyet konusu iştirakçilerine ve bağlı kuruluşlara yatırım organizasyonları ve finans danışmanlığı yapmak ve ilgili şirketlere yatırım alanı oluşturmaktır.

Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Atlantik Tesisat İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi “Yüzyıl”, 1993 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Yüzyıl’ın ana faaliyet konusu Dap Yapı’ya taşeron sağlama hizmeti vermektir. Şirket, 11 Aralık 2013 tarihinde ticari unvanını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi “Vipdap”, 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Vipdap’ın ana faaliyet konusu emlak, gıda ve turizm’dir.

Vipdap, İstanbul’da 3 otele sahiptir. Şirket, Kasım 2014’te Rotana Hotel Management Corporation Limited ile yönetim anlaşması imzalamıştır. Sözleşme gereğince, otellerin yönetimi Rotana’ya bırakılmış olup marka adı olarak “Rotana” kullanılacaktır.

Otel inşaatları öncelikli olarak rezidans daireler şeklinde tasarlanmaktadır ve her bir dairenin farklı bir sahibi vardır. Vipdap, daireleri otel odası olarak kullanılan daire sahipleriyle kira sözleşmesi yapmaktadır.

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi “Kartal Marina” 2013 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Kartal Marina’nın faaliyet alanı; turizm yatırımları, turizm alanları ve limanların inşası ve bunların yönetimi ile kiralınmasıdır.

CAASA Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi

CAASA Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi “Caasa” 2014 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Caasa’nın ana faaliyet konusu yönetim danışmanlığı ve alışveriş merkezi, rezidans, siteler, evler, oteller ve plazalar gibi her türden taşınmazın kiralınmasıdır.

Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi “Dop Yapı”2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Dop Yapı İnşaat, gıda ve turizm alanlarında faaliyet göstermektedir.

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı (İstmarina AVM), 2018 yılı Nisan ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. İstmarina AVM Kartal’da bulunan alışveriş merkezinin işletilmesi üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Kiralama işlemleri

a) Grup - kiracı olarak

Finansal kiralama

Grup' un esas olarak mülkiyetin tüm risk ve getirilerini üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralamalar, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dahil edilmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetler faydalı ömür veya kiralama süresinden kısa olan esas alınmak suretiyle amortismanına tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür.

Faaliyet kiralaması

Grup gayrimenkul kiralamaktadır. Kiracı olarak, Şirket daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın artık Grup TFRS 16 uyarınca, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır. Kullanım hakkı varlığı sınıfına girmeyen kira gideri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

b) Grup - kiralayan olarak

Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, gayrimenkuller, arsa ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller hariç, konsolide finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda konsolide kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Grup bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde birleştirilmiş finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Mali tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı doğduğunda bu düzeltmeler ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Proje gelirleri

Grup yönetimi, projeler için gelir tahakkuku yönteminin belirlenmesi konusunda bazı değerlendirmeler yapmaktadır. Sözleşme muhasebesi ağırlıklı olarak Grup tarafından inşaat faaliyetlerinin önemli bir bölümünü oluşturduğu özellikli projeler için kullanılmaktadır. Grup tarafından yürütülen işin büyük bölümü müşteriler ile yıllara yayılan sözleşmeler kapsamında yapılmaktadır. Sözleşme muhasebesi, tahmini satış maliyeti yüzdelerinde gelişimi sağlayan, her sözleşme için toplam satış maliyetinin tahmin edilmesinden oluşan yargısal bir süreci içerir.

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1 Bağlı menkul kıymet

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dap & Eltes Ortak Girişimi	100,000	100,000
	100,000	100,000

3.2 Müşterek faaliyetler

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetler	31 Aralık 2019	
	Şirket'in İştiraklerdeki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	%60.00	%60.00
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	%60.00	%60.00

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetler	31 Aralık 2018	
	Şirket'in İştiraklerdeki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	%60.00	%60.00
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	%60.00	%60.00

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in müşterek faaliyetlerine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, düzeltilmiş sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Düzeltilmiş Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Eltes & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	439,245,373	68,319,907	1,000,000	94,448,402	29,609,361
Eltes & Istlife Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	78,885,746	(856,903)	--	--	(457,299)
Eltes & Istlife Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	25,435,183	(3,672,475)	--	--	16,737

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in müşterek faaliyetlerine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, düzeltilmiş sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Düzeltilmiş Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Eltes & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	330,393,986	38,679,684	1,000,000	105,461,264	19,063,299
Eltes & Istlife Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	73,722,494	(399,604)	--	--	(399,604)
Eltes & Istlife Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	2,268,042	(3,689,212)	--	--	(3,689,212)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	1,161	2,643
Banka - vadesiz mevduat (*)	1,101,348	121,356
Banka - vadeli mevduat (*)	--	20,777
	1,102,509	144,776

(*) Şirket’in ayrıca bağlı ortaklıklarından Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.-ISTLIFE Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Çekmeköy) Ortak Girişimi’nin QNB Finansbank A.Ş. ile imzalamış olduğu sözleşmeye istinaden sözkonusu bağlı ortaklığın mevduatları üzerinde 60,000,000 TL’lik hesap rehni bulunmaktadır. Söz konusu rehmin Şirket’in ortaklık payına düşen kısmı 36,000,000 TL’dir.

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dap Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı	22,472	58,472
	22,472	58,472

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Ortaklardan alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ziya Yılmaz	-	89,240
Rafet Yılmaz	22,879	3,702,898
	22,879	3,792,138

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklara herhangi bir vade farkı hesaplanmamış ve ekteki kar veya zarar tablosuna herhangi bir vade farkı geliri yansıtılmamıştır.

c) İlişkili taraflara borçlar

Kısa vadeli

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	23,976,682	4,533,663
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	20,110	3,496
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	146,499	-
Dap Holding A.Ş.	81,045	81,046
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	15,870	15,870
	24,240,206	4,634,075

d) Bağlı menkul kıymetlere kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dap&Eltes İş Ortaklığı Kartal Marina	567,797	46,728
	567,797	46,728

e) Ortaklara borçlar

Uzun vadeli

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ziya Yılmaz	7,906,963	-
	7,906,963	-

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

f) Personele borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	20,922	20,870
	20,922	20,870

ii) İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar ve ilişkili taraflardan yapılan önemli alımlar:

a) İlişkili taraflara yapılan satışlar

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	550,209	-
	550,209	-

b) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	486,112	-
CAASA Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	56,900	15,590
Vipdap Emlak Gıda Tur. San. ve Tic. A.Ş.	8,264	2,963
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic.A.Ş.	15,300	297
	566,576	18,850

iii) İlişkili taraflarla yapılan işlemler ile ilgili diğer gelir ve giderler:

a) İlişkili taraflara kira giderler

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	9,754	8,136
Dap&Eltes İş Ortaklığı Kartal Marina	237,600	-
	247,354	8,136

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

b) İlişkili taraflara komisyon giderler

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	1,200,000	-
	1,200,000	-

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	7,652,588	--
Ticari alacaklar reeskontu (-)	(162,062)	--
	7,490,526	--

6.2 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	4,618,124	3,504,861
Ticari borçların reeskontu (-)	(96,001)	(191,079)
Borç senetleri	810,000	630,000
Borç senetleri reeskontu (-)	(40,449)	(35,055)
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları	1,894,205	--
	7,185,879	3,908,727

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle borç senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
30 gün vadeli	60,000	--
31-60 gün arası vadeli	120,000	--
61-90 gün arası vadeli	60,000	60,000
91-120 gün arası vadeli	--	189,000
121-365 gün arası vadeli	570,000	381,000
	810,000	630,000

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

7.1 Kısa vadeli

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	12,999,327	11,670,528
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	--	1,557,503
	12,999,327	13,228,031

7.2 Uzun vadeli

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli TL banka kredileri	21,623,644	24,006,779
	21,623,644	24,006,779

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içinde ödenecekler	12,999,327	11,670,528
2 yıl içinde ödenecekler	15,624,250	12,016,283
3 yıl içinde ödenecekler	5,999,394	8,664,995
4 yıl içinde ödenecekler	--	3,325,501
	34,622,971	35,677,307

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içinde ödenecekler	--	1,557,503
	--	1,557,503

Grup'un etkin faiz borçlanma oranları TL banka kredileri için %20.70'tir. Euro finansal kiralama yükümlülükleri için etkin faiz oranı %3.62'dir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili şirketlerden alacaklar	22,472	58,472
Ortaklardan alacaklar	22,879	3,792,138
Emlak konut teminat alacakları (*)	130,668,186	130,671,686
Diğer alacaklar (**)	462,916	652
	131,176,453	134,522,948

(*) Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen nakit teminatlardan oluşmaktadır. Teminat alacaklarının proje bazında detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Emlak konut sözleşmeye ilişkin teminat alacakları		
- <i>Validebağ</i>	52,786,486	52,786,486
- <i>Çekmeköy</i>	35,551,700	35,555,200
- <i>Nişantaşı</i>	42,330,000	42,330,000
	130,668,186	130,671,686

(**) Diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer alacaklar		
- <i>Vergi dairesinden alacaklar</i>	12,503	--
- <i>Diğer teminat alacakları</i>	450,413	--
- <i>Diğer alacaklar</i>	--	652
	462,916	652

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	19,926	19,926
	19,926	19,926

8.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara borçlar	24,240,206	4,634,075
Bağlı menkul kıymetlere borçlar	567,797	46,728
Alınan depozito ve teminatlar	12,643	--
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	136,244	90,955
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	47,756,388	42,330,000
Diğer borçlar (**)	22,719,274	12,496,423
Avans olarak verilen çek ve senetler	1,500,000	--
	96,932,552	59,598,181

(*) Söz konusu tutarın tamamı Validebağ projesi için kurulan müşterek faaliyetinin müşterek ortağı Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan inşaat projesi kapsamında oluşan borçlardan oluşmaktadır.

(**) Söz konusu tutarın 22,666,072 TL'si Emlak Konut GYO A.Ş.'ye olan devam eden inşaatlar nedeni ile oluşan borçlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla avans olarak alınan çek ve senetlerin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2019
31-60 gün arası vadeli	600,000
61-90 gün arası vadeli	600,000
91-120 gün arası vadeli	300,000
	1,500,000

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ortaklara borçlar	7,906,963	--
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	--	12,269,163
Alınan depozito ve teminatlar	1,426,816	1,250,918
	9,333,779	13,520,081

(*) Söz konusu tutarın tamamı Validebağ projesi için kurulan müşterek faaliyetinin müşterek ortağı Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye olan inşaat projesi kapsamında oluşan borçlardan oluşmaktadır.

NOT 9 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (*)		
'- Validebağ projesi	176,205,792	119,536,751
	176,205,792	119,536,751

(*) Sözleşme varlıklarının tamamı devam eden Validebağ projesine ait hasılat paylaşım sözleşmesine ilişkin varlıklardan oluşmaktadır.

NOT 10 – STOKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Devam eden projelere ait maliyetler (*)</i>		
-Nişantaşı	3,887,899	1,868,972
-Çekmeköy	13,445,066	1,288,215
Diğer	375,000	--
	17,707,965	3,157,187

(*) Devam eden proje maliyetleri Emlak Konut GYO A.Ş.’ye hakedişi verilmemiş devam eden projelere ilişkin maliyetlerden ve bu projelere ilişkin imalata henüz intikal etmemiş ilk madde malzeme maliyetlerinden oluşmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen inşaat avansları	8,823,046	5,932,418
Gelecek aylara ait diğer giderler	2,964,674	6,066,982
İş avansları	93,754	86,995
Gelir tahakkukları	569,603	461,818
Diğer peşin ödenmiş giderler	53,023	37,893
	12,504,100	12,586,106

11.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları	22,241	--
	22,241	--

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları (*)	148,641,384	124,567,370
	148,641,384	124,567,370

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avansları Validebağ projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen vergi ve fonlar	161,042	139,505
	161,042	139,505

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Tesis, Makine ve Cihazlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
01 Ocak 2018 açılış bakiyesi	--	668,729	668,729
Girişler	--	100,176	100,176
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	--	768,905	768,905
Girişler	1,319	42,048	43,367
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	1,319	810,953	812,272
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
01 Ocak 2018 açılış bakiyesi	--	59,570	59,570
Girişler	--	145,157	145,157
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	--	204,727	204,727
Girişler	121	157,700	157,821
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	121	362,427	362,548
31 Aralık 2018 itibariyle net defter değeri	--	564,178	564,178
31 Aralık 2019 itibariyle net defter değeri	1,198	448,526	449,724

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 240,000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar (*)	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2018 açılış bakiyesi	202,834	202,834
Girişler	55,692	55,692
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	258,526	258,526
Girişler	134,612	134,612
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	393,138	393,138
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2018 açılış bakiyesi	17,746	17,746
Girişler	48,948	48,948
31 Aralık 2018 kapanış bakiyesi	66,694	66,694
Girişler	65,384	65,384
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	132,078	132,078
31 Aralık 2018 itibariyle net defter değeri	191,832	191,832
31 Aralık 2019 itibariyle net defter değeri	261,060	261,060

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

NOT 15–KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

15.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

15.1.1 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Grup’ un verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019		
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	TL	841,000	841,000
Emlak Konut GYO A.Ş.	TL	118,330,000	118,330,000
			119,171,000

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

			31.12.2019
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	21,000,000	21,000,000
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	92,330,000	92,330,000
QNB Finansbank A.Ş.	TL	5,000,000	5,000,000
			119,171,000

31 Aralık 2019 tarihli itibariyle Grup’ un teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ’ler	31.12.2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	119,171,000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-
119,171,000	

15.2 Devam eden davalar

Grup’a karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, Grup yönetimi söz konusu davaların önemli bir yükümlülük doğurmayacağı kanaatindedir.

15.3 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:

15.3.1 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Grup’ un alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

				31.12.2019
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı	
Satıcılar	TL	2,988,148	2,988,148	
Satıcılar	USD	30,299	179,982	
Satıcılar	EURO	166,500	1,107,325	
			4,275,455	

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Alınan teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019		
	Para birimi	Tutar	TL Karşılığı
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	TL	660,000	660,000
Türkiye Ekonomi Bankası A.Ş.	EURO	12,000	79,807
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	TL	150,000	150,000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	966,148	966,148
Türkiye İş Bankası A.Ş.	TL	210,000	210,000
Türkiye İş Bankası A.Ş.	USD	21,904	130,114
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	1,002,000	1,002,000
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	EURO	78,000	518,747
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	EURO	76,500	508,771
Diğer	USD	8,395	49,868
			4,275,455

15.3.2 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 3,802,695 TL tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

NOT 16 – KARŞILIKLAR

Uzun vade

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	176,707	133,871
	176,707	133,871

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 6,380 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2018: 5,434 TL).

Grup, 31 Aralık 2019 dönemlerine ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 31 Aralık 2019 ve 2018 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Dönem başı itibarıyla karşılık	133,871	72,985
Faiz maliyeti	3,835	1,969
Dönem gideri	62,148	52,048
Aktüeryal kazanç	(23,147)	6,869
Dönem sonu itibarıyla karşılık	176,707	133,871

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	20,922	20,870
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	164,958	107,187
	185,880	128,057

NOT 18 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

18.1 Diğer Varlıklar

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV (*)	8,068,187	2,077,740
	8,068,187	2,077,740

(*) Uzun vadeli devreden KDV, kısa vadeli devreden KDV'nin projelerin tahmini tamamlanma tarihi ve gelir tahminlerine göre yeniden sınıflandırmasından oluşmaktadır.

NOT 19 – ÖZKAYNAKLAR

19.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in sermayesi, tamamı ödenmiş 10,000,000 TL'dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 25 TL nominal değerli 400,000 adet paya bölünmüştür.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortak adı	31.12.2019		31.12.2018	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	6,000,000	60%	6,000,000	60%
Rafet Yılmaz	4,000,000	40%	4,000,000	40%
	10,000,000	100%	10,000,000	100%

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

19.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

19.2.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	9,852	(8,665)
	9,852	(8,665)

19.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	5,238,770	5,238,770
	5,238,770	5,238,770

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kanuni yedek akçelerden oluşmaktadır ve yürürlükteki yasalara göre aşağıdaki şekilde oluşmuştur. Söz konusu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarlar üzerinden gösterilmiş olup, TMS/TFRS'ye göre oluşan farklılıklar geçmiş yıl kar/zararları kaleminde gösterilmiştir. 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, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. 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.

İkinci tertip kanuni yedek akçe ise, % 5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan kar, dağıtım tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket'in zararlarına karşı kullanılabilir.

19.4 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Kamu Gözetimi Kurumu'nun finansal tablo düzenlenmesine açıklama getiren duyurularına göre “Ödenmiş Sermaye”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların; “Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminde sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farkları” kalemiyle; “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Kar/Zararı” ile ilişkilendirilecektir.

Kar Dağıtımı

Tam mükellef kurumlar tarafından, tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara dağıtılan kar payları %15 oranında tevkifata tabidir,

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Tam mükellef kurumlar tarafından dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı ile kar payı elde edenler hariç) ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları % 15 oranında tevkifata tabidir,

Tam mükellef kurumlarca, tam mükellef kurumlara dağıtılan kar payları stopaja tabi değildir,

Tam mükellef kurumlarca karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımını sayılmayacağından tevkifat yapılmayacaktır,

Diğer taraftan 4842 sayılı yasa ile istisna kazançlardan stopaj uygulamasına son verilmiştir. Bu nedenle, istisna olsun veya olmasın tüm kazançlar dağıtımını halinde stopaja tabidir. Bu durumun istisnası, eski rejime göre (4842 sayılı Yasa öncesi hükümlere göre) kullanılan yatırım indirimi için %19,8 oranındaki stopajın devam etmesi halidir.

Halka açık olan veya olmayan şirketlerle ilgili stopaj oranlarındaki değişiklik kaldırılmıştır. Tüm kurumlar yukarıda belirtilen şekilde kar dağıtımları halinde %15 oranında stopaj yapacaklardır.

NOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

20.1 Satışlar

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
<i>Proje Gelirleri</i>		
-Validebağ Projesi	56,669,041	63,276,758
<i>Daire Satışları</i>		
-Dap Burgu Kule	8,127,029	--
	64,796,070	63,276,758

20.2 Satışların Maliyeti

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
<i>Proje satış maliyetleri</i>		
-Validebağ Proje Maliyetleri (*)	27,451,846	38,071,816
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>		
-Dap Burgu Kule	2,055,000	--
	29,506,846	38,071,816

(*) Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Validebağ projesine ilişkin 42,000,000 TL’lik sigorta teminatı bulunmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

21.1 Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Personel giderleri	636,018	61,088
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	103,592	5,932
Kira giderleri	35,375	7,139
Vergi ve ceza giderleri	62,076	72,763
Amortisman giderleri	36,972	--
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	62,148	52,048
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	1,146	4,043
Diğer giderler	9,522	7,350
	946,849	210,363

21.2 Pazarlama giderleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Personel giderleri	1,052,624	905,529
Danışmanlık, denetim ve komisyon giderleri	3,094,205	--
Temsil ve ağırlama giderleri	39,613	16,086
Amortisman giderleri	13,629	194,105
Reklam giderleri	4,654,736	8,512,342
Yemek ve temizlik giderleri	10,091	11,639
Diğer giderler	183,591	7,754
	9,048,489	9,647,455

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 21’de yer almaktadır.

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Genel yönetim giderleri	946,849	210,363
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	9,048,489	9,647,455
	9,995,338	9,857,818

NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

23.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	321,423	1,129,703
Ticari borçlar reeskont gelirleri	136,450	226,134
SGK teşvik gelirleri	234,922	4,400
Diğer gelirler	46,075	90,017
	738,870	1,450,254

23.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(34,084)	(1,298,646)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(388,196)	(376,737)
Diğer giderler	(1,629)	--
	(423,909)	(1,675,383)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

24.1 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Faiz gelirleri	226,946	705,921
Kur farkı gelirleri	2,767	16,917
	<hr/> 229,713	<hr/> 722,838

24.2 Finansman Giderleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Kur farkı giderleri	(167,108)	(98,794)
Kredi faiz giderleri	(199,504)	(2,874,321)
Teminat mektubu giderleri	(1,298,975)	(1,285,050)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(81)	(81,378)
	<hr/> (1,665,668)	<hr/> (4,339,543)

NOT 25 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Grup Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

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

31 Aralık 2019 döneminde uygulanan efektif vergi oranı %22 (31 Aralık 2018: %22)’dir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2019 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir. (31 Aralık 2018: %20).

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopaj oranı, 23 Temmuz 2006 tarihi itibarıyla %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Yatırım İndirimi İstisnası

5479 Sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan Yatırım İndirimi uygulaması ile ilgili olarak Gelir Vergisi Kanunu’na Geçici 69’uncu madde eklenmiştir.

Bu uygulama ile Gelir ve Kurumlar Vergisi mükellefleri;

- a. 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla mevcut olup, 2005 yılı kazançlarından indiremedikleri yatırım indirimi istisnası tutarları,
- b. 24 Nisan 2003 tarihinden önce yapılan müracaatlara istinaden düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 9/4/2003 tarihli ve 4842 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmadan önceki ek 1, 2, 3, 4, 5 ve 6’ncı maddeleri çerçevesinde başlanılmış yatırımları için belge kapsamında 1 Ocak 2006 tarihinden sonra yapacakları yatırımları,
- c. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mülga 19 uncu maddesi kapsamında 1 Ocak 2006 tarihinden önce başlanan yatırımlarla ilgili olarak, yatırımla iktisadi ve teknik bakımdan bütünlük arz edip bu tarihten sonra yapılan yatırımları,

31 Aralık 2005 tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre hesaplayacakları yatırım indirimi istisnası tutarlarını, yine bu tarihteki mevzuat hükümleri (vergi oranına ilişkin hükümler dahil) çerçevesinde sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait kazançlarından indirebilirler. Ancak, Anayasa Mahkemesi’nin 15 Ekim 2009 tarihli toplantısında, yatırım indirimi istisnası ile ilgili olarak, GVK geçici 69. maddede yer alan “...sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait...” ibaresinin Anayasa’ya aykırılığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, 8 Ocak 2010 tarihinde bu karar Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Verilen karara göre, 2008 yılı gelir vergisinden indirilmeyen yatırım teşviği tutarı, daha sonraki kar edilen yıllarda gelir vergisinden düşülecektir,

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Anayasa Mahkemesinin iptal kararına istinaden, 23/07/2010 tarihli 6009 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla, Gelir Vergisi Kanununun geçici 69. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Böylece Anayasa Mahkemesi’nin iptal hükmüne uyularak yıl sınırlaması kaldırılırken, indirim kazancın %25 ile sınırlandırılmıştır. Ayrıca eski düzenleme uyarınca yatırım indiriminden yararlananlar için %30 kurumlar vergisi oranı uygulanmakta iken yapılan değişiklikle yürürlükteki kurumlar vergisi oranının uygulanması sağlanmaktadır (2018: %22).

Şirket’in gelir tablosunda bulunan vergi karşılığının mutabakatı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31 Aralık 2019
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	5,822,124
Matraha ilaveler toplamı	36,744
Geçmiş yıl zararları	5,523,927
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	334,941
Geçerli vergi oranı	22%
Hesaplanan vergi	73,687
Toplam hesaplanan geçici vergi	73,687
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	73,687

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	31 Aralık 2019
Kurumlar vergisi karşılığı	73,687
	73,687

	01.01.- 31 Aralık 2019	01.01.- 31 Aralık 2018
Cari Dönem Vergisi	(73,687)	-
Ertelenmiş Vergi	(4,760,874)	(3,069,895)
	(4,834,561)	(3,069,895)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergi:

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş vergi varlıkları				
İndirilebilir mali zararlar	10,069,237	2,215,232	11,284,976	2,482,694
Kıdem tazminatı karşılığı	176,708	35,342	133,871	26,774
Alacak reeskontları	162,062	35,654	--	--
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali	22,190,173	4,881,838	13,579,032	2,987,387
Diğer	537,300	118,207	659,474	145,085
		7,286,273		5,641,940
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (arsa ve binalar hariç)	(33,214)	(7,157)	(8,006)	(1,677)
Gelir tahakkukları	(77,651,662)	(17,083,366)	(48,451,260)	(10,659,277)
Borç reeskontları	(136,450)	(30,019)	(226,139)	(49,751)
		(17,120,542)		(10,710,705)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(9,834,269)		(5,068,765)

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Böylelikle söz konusu Kanun, bazı maddeler için özel olarak belirlenen yürürlük tarihleri dışında, 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

İlgili kanun uyarınca, Kurumlar vergisi oranı sadece 2018, 2019 ve 2020 yılları için geçici süre ile %22’ye yükseltildiğinden ve 2021’den itibaren tekrardan %20’ye indirileceğinden dolayı uzun vadeli geçici farklar üzerinden hesaplanacak ertelenmiş vergi varlığı/yükümlüğünde kullanılacak vergi oranı %20 olarak dikkate alınmıştır. Ancak kısa vadeli geçici farkların 2018,2019 ve 2020 yıllarında terse dönecek kısımları için ertelenmiş vergi oranı %22 olarak kullanılmıştır.

NOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

01 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 2018 dönemlerine ait nominal değeri 25 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Dönem karı	19,338,331	8,435,395
Tedavüldeki hisse senetleri - Lot	400,000	400,000
Hisse başına kar / (zarar)	48.35	21.09

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	1,102,509	144,776
Ticari alacaklar	7,490,526	--
Finansal yatırımlar	100,000	100,000
Diğer alacaklar	131,196,379	134,542,874
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	34,622,971	37,234,810
Ticari borçlar	7,185,879	3,908,727
Diğer borçlar	106,266,331	73,118,262

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
31.12.2019					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	7,490,526	45,351	131,151,028	1,101,348
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	7,490,526	45,351	131,151,028	1,101,348
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde 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	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faize dayalı herhangi bir finansal aracı bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Yükümlülükler		31.12.2019			
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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	34,622,971	45,411,024	-	15,018,027	30,392,997
Ticari borçlar	7,185,879	7,322,329	4,945,607	2,376,722	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	32,714,966	32,714,966	-	24,808,003	7,906,963
<i>Diğer taraf</i>	73,551,365	73,551,365	1,334,565	70,789,984	1,426,816

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar / zarar tablosuna yansıtılmıştır. Grup'un parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Grup yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2. Parasal Finansal Varlıklar	536,277	5,095	76,085
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	536,277	5,095	76,085
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	536,277	5,095	76,085

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
9. Ticari Borçlar	841	--	126
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	841	--	126
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	438,274	73,781	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	438,274	73,781	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	439,115	73,781	126
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	97,162	(68,686)	75,958
18. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	97,162	(68,686)	75,958

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi / kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar 9,716 TL (31 Aralık 2018: 155,750 TL) daha düşük / yüksek olacaktır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

31 Aralık 2019		
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(40,801)	40,801
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(40,801)	40,801
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	50,517	(50,517)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	50,517	(50,517)
TOPLAM (3+6)	9,716	(9,716)

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Grup'un finansal araçlarının makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Grup'un bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Grup'un finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

Rayıç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmiştir.
- Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin bilanço değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin bilançoda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup sermayeyi borç / toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam borçlar	296,924,686	238,957,226
Eksi: Hazır değerler	1,102,509	144,776
Net borç	295,822,177	238,812,450
Toplam öz sermaye	48,237,935	28,881,087
Toplam sermaye	344,060,112	267,693,537
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	86%	89%

NOT 30 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30.1 31 Aralık 2019 tarihinden sonra Wuhan, Çin’de yeni bir tür koronavirüs (“COVID-19”) bildirilmiştir. 12 Mart 2020’de Dünya Sağlık Örgütü COVID-19’u pandemi ilan etmiştir. Mart 2020 itibariyle COVID-19 Türkiye’de de görülmeye başlanmıştır. Bu rapor tarihi itibariyle, Türk Hükümeti nüfusun yurtiçi ve yurtdışındaki hareketliliğini sınırlamak, alışveriş merkezlerinin çalışma saatlerini azaltmak ve okulları geçici süreliğine durdurmak gibi bazı önlemler almıştır. Bu gelişmelerin Grup’un faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibariyle belirsizliğini korumakla beraber işletmenin sürekliliği ve nakit akışı, varlıklarındaki değer düşüklüğü etkisi, gerçeğe uygun değerle değerlendirilen varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisi, devlet teşvik ve yardımları ile vergiler üzerindeki etkileri ve mevcut sözleşmelerindeki değişikliklerinin etkileri belirlenememiş ve Grup’un finansal durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerinde olumsuz etkisi olabilir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

30.2 Grup’un 19 Şubat 2020 tarihi itibarıyla Çekmeköy ve Nişantaşı projelerine ilişkin İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kurmuş oldukları adi ortaklıkların İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait olan paylarının %99.75’i Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ne %0.25’i Grup’un ilişkili tarafı olan Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ne devrolmuştur. Devir sonucunda adi ortaklıkların herbiri için ortaklık yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur:

Hissedarlar	Devir Öncesi	Devir sonrası
	Pay Oranı	Pay Oranı
Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	60.00%	99.90%
ISTLIFE Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	40.00%	0.00%
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	0.00%	0.10%
Toplam	100.00%	100.00%