

**ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'NİN
31 ARALIK 2020 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	10-61
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10-12
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	12-32
Not 3 İşletme Birleşmeleri	32-33
Not 4 Diğer İşletmelerdeki Paylar	34-35
Not 5 Nakit ve Nakit Benzerleri	35
Not 6 İlişkili Taraf Açıklamaları	35-38
Not 7 Ticari Alacak ve Borçlar	38-39
Not 8 Finansal Borçlar	39
Not 9 Diğer Alacak ve Borçlar	40-41
Not 10 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	42
Not 11 Stoklar	42
Not 12 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	43
Not 13 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	44
Not 14 Maddi Duran Varlıklar	44
Not 15 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	45
Not 16 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	46-47
Not 17 Karşılıklar	47-48
Not 18 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	48
Not 19 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	48-49
Not 20 Özkaynaklar	49-51
Not 21 Hasılat ve Satışların Maliyeti	51
Not 22 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	52
Not 23 Niteliklerine Göre Giderler	53
Not 24 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	53
Not 25 Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler ve Giderler	54
Not 26 Finansman Gelirleri, Giderleri	54
Not 27 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	55-57
Not 28 Pay Başına Kazanç	57
Not 29 Finansal Araçlar	58
Not 30 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma	58-60
Not 31 Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	60-61
Not 32 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	61

1 OCAK - 31 ARALIK 2020 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"), Müşterek Faaliyeti'nin ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("birlikte Grup") 31 Aralık 2020 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 2020 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.

Görüşün Dayanağı

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

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Stok değer düşüklüğü karşılığı</i></p> <p>31 Aralık 2020 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 11'de 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>

<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 ve Emlak Konut GYO ile yapılan yüklenici sözleşmeleri ile 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. Bununla birlikte yıllara sari sözleşme varlıklarının ve yükümlülükleri ile satışların ve hasılatın dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki ürünlerin hasılatın doğru döneme kaydedilmesine ilişkin değerlendirmelerin de yapılması gerekmektedir. Sözleşmelerin karmaşıklığı nedeniyle her bir duruma ilişkin muhasebe esas 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 21'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)Yüklenici sözleşmelerine ilişkin hasılat projeksiyonları ile proje maliyetlerine ilişkin fizibilite çalışmaları incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde konsolide finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Farklı teslimat düzenlemeleri için hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi,</p> <p>v) Örneklem yöntemi ile seçilen ticari alacaklar için mutabakat gönderimi yapılması ve konsolide finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi,</p> <p>vi) Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması.</p> <p>Hasılatla ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

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 şüphecilikimizi 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 2020 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

Dr. Halil İbrahim Yürüdü
Sorumlu Denetçi



İlk imza tarihi

İstanbul, 24 Haziran 2021

Revize imza tarihi

İstanbul, 31 Ocak 2022

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Bağımsız Denetim 'den Geçmiş Cari Dönem 31.12.2020</i>	<i>Bağımsız Denetim 'den Geçmiş Geçmiş Dönem 31.12.2019</i>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	84,108,697	1,102,509
Ticari Alacaklar	7	7,655,588	7,490,526
Diğer Alacaklar	9	145,343,174	131,176,453
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	<i>124,478</i>	<i>45,351</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	<i>145,218,696</i>	<i>131,131,102</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	278,552,582	-
Stoklar	11	24,963,425	17,707,965
Peşin Ödenmiş Giderler	12	3,496,078	12,504,100
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	325,359	161,042
Diğer Dönen Varlıklar	19	17,386,994	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		561,831,897	170,142,595
Duran Varlıklar			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	4	100,000	100,000
Diğer Alacaklar	9	19,926	19,926
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	480,636,421	176,205,792
Maddi Duran Varlıklar	14	1,152,019	449,724
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	2,046,921	261,060
<i>Şerefiye</i>	15.1	<i>1,807,224</i>	<i>-</i>
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15.2	<i>239,697</i>	<i>261,060</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	12	84,500	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	27	11,412,078	7,286,273
Diğer Duran Varlıklar	19	24,324,307	8,068,187
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		519,776,172	192,390,962
TOPLAM VARLIKLAR		1,081,608,069	362,533,557
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	25,816,396	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	18,798,125	12,999,327
Ticari Borçlar	7	89,181,631	7,185,879
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	442,782	185,880
Diğer Borçlar	9	108,024,930	96,932,552
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	<i>13,889,840</i>	<i>24,808,003</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	<i>94,135,090</i>	<i>72,124,549</i>
Ertelenmiş Gelirler	12	192,388,511	22,241
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	27	36,415	73,687
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	2,243,912	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		436,932,702	117,399,566
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	7,234,978	21,623,644
Diğer Borçlar	9	3,693,438	9,333,779
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	<i>1,707,803</i>	<i>7,906,963</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	<i>1,985,635</i>	<i>1,426,816</i>
Ertelenmiş Gelirler	12	309,676,459	148,641,384
Uzun Vadeli Karşılıklar	17	503,435	176,707
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	<i>503,435</i>	<i>176,707</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	87,839,363	17,120,542
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		408,947,673	196,896,056
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20.1	10,000,000	10,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20.2	(7,541)	9,852
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		<i>(7,541)</i>	<i>9,852</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	20.2.1	<i>(7,541)</i>	<i>9,852</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5,238,770	5,238,770
<i>Yasal Yedekler</i>	20.3	<i>5,238,770</i>	<i>5,238,770</i>
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		32,989,313	13,650,982
Net Dönem Karı/Zararı		187,355,670	19,338,331
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	20.5	151,482	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		235,727,694	48,237,935
TOPLAM KAYNAKLAR		1,081,608,069	362,533,557

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2020 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
		01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	21.1	582,983,211	64,796,070
Satışların Maliyeti (-)	21.2	(283,083,365)	(29,506,846)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		299,899,846	35,289,224
BRÜT KAR/ZARAR		299,899,846	35,289,224
Genel Yönetim Giderleri (-)	22.1	(4,720,607)	(946,849)
Pazarlama Giderleri (-)	22.2	(31,173,835)	(9,048,489)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24.1	2,488,788	738,870
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24.2	(671,808)	(423,909)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		265,822,384	25,608,847
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25.1	1,025,690	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		266,848,074	25,608,847
Finansman Gelirleri	26.1	7,171,339	229,713
Finansman Giderleri (-)	26.2	(19,363,250)	(1,665,668)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		254,656,163	24,172,892
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(67,144,480)	(4,834,561)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	27	(36,415)	(73,687)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	(67,108,065)	(4,760,874)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		187,511,683	19,338,331
DÖNEM KARI/ZARARI		187,511,683	19,338,331
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	20.5	156,013	-
Ana Ortaklık Payları		187,355,670	19,338,331
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	28	468.39	48.35
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(17,395)	18,517
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	17	(21,746)	23,147
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		4,351	(4,630)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	4,351	(4,630)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(17,395)	18,517
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		187,494,288	19,356,848
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	20.5	156,011	-
Ana Ortaklık Payları		187,338,277	19,356,848

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2020 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	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları					
ÖNCEKİ DÖNEM									
01.01.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	20.1	10,000,000	(8,665)	5,238,770	5,215,587	8,435,395	28,881,087	-	28,881,087
Transferler		-	-	-	8,435,395	(8,435,395)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	18,517	-	-	19,338,331	19,356,848	-	19,356,848
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	19,338,331	19,338,331	-	19,338,331
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	18,517	-	-	-	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	-	48,237,935
CARİ DÖNEM									
01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	20.1	10,000,000	9,852	5,238,770	13,650,982	19,338,331	48,237,935	-	48,237,935
Transferler		-	-	-	19,338,331	(19,338,331)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	(17,393)	-	-	187,355,670	187,338,277	156,011	187,494,288
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	187,355,670	187,355,670	156,013	187,511,683
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(17,393)	-	-	-	(17,393)	(2)	(17,395)
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	(4,529)	(4,529)
31.12.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		10,000,000	(7,541)	5,238,770	32,989,313	187,355,670	235,576,212	151,482	235,727,694

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
		Cari Dönem	Cari Dönem
		01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		66,802,723	3,747,551
Dönem Karı (Zararı)		187,511,683	19,338,331
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		187,511,683	19,338,331
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		67,293,181	5,301,808
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		343,354	223,205
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	22	2,548,716	61,353
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17-22	304,804	61,353
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	17	2,243,912	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(309,771)	251,746
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	24.2	138,025	388,196
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	24.1	(447,796)	(136,450)
Pay Bazlı Ödemeler ile İlgili Düzeltmeler	3-14-15.1	(1,882,134)	-
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		66,593,016	4,765,504
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(188,002,141)	(20,892,588)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	(7,255,460)	(14,550,778)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(165,062)	(7,490,526)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(39,050,630)	(2,583,483)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(79,127)	3,805,259
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9-12-13-19	(38,971,503)	(6,388,742)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	(582,983,211)	(56,669,041)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	82,305,523	3,025,406
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	18	256,902	57,823
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		358,889,797	57,318,011
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(17,117,323)	28,034,163
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9-13	376,007,120	29,283,848
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		66,802,723	3,747,551
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDE KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1,018,534)	(177,979)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		128,713	-
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	128,713	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1,073,560)	(177,979)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(1,053,914)	(43,367)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(19,646)	(134,612)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(73,687)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDE KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		17,221,999	(2,611,839)
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		(4,529)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	17,226,528	(2,611,839)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		83,006,188	957,733
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		83,006,188	957,733
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1,102,509	144,776
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	5	84,108,697	1,102,509

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 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”) 1981 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ana faaliyet konusu; her türlü yapı inşaatı ve her çeşit gayrimenkul ticaretidir.

31 Aralık 2020 itibariyle; Şirket’te çalışan personel sayısı 1’dir. (31 Aralık 2019: 1)

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ziya Yılmaz	5,400,000	6,000,000
Rafet Yılmaz	3,600,000	4,000,000
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,000,000	-
	10,000,000	10,000,000

Şirket’in ortakları, pay tutarları ve pay oranları hakkında Not 20’de 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

Şirket’in faaliyet konusu 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 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde personel sayısı 106’dır. (31 Aralık 2019: 90)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 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 2021 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

İlişikteki mali tablolarda 19 Şubat 2020 tarihi devir sözleşmelerine istinaden konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyet konusu, kuruluş tarihleri ve buldukları yerler aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş yılı	Şirket’in merkezi	Faaliyet konusu
Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	2018	İstanbul	İnşaat
Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	2018	İstanbul	İnşaat

Şirketler’in faaliyet konuları aşağıdaki gibidir;

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.- Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat 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 & Yüzyıl Nişantaşı), 2018 yılı Nisan ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Eltes İnşaat & Yüzyıl Nişantaşı’nın “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 değişmiş olup İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin hisseleri Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

Eltes İnşaat & Yüzyıl Nişantaşı’nın 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 24’tür. (31 Aralık 2019: 1)

Adresi:

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

Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat 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 & Yüzyıl Çekmeköy), 2018 yılı Mayıs ayında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Eltes İnşaat & Yüzyıl Çekmeköy’ün “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 değişmiş olup İstlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin hisseleri Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

Eltes İnşaat & Yüzyıl Çekmeköy’ün 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 126’dır. (31 Aralık 2019: 42)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde personel sayısı 1’dir. (31 Aralık 2019: 6)

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 2020 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 esaslı 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 (“KGGK”) 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 KGGK 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, Ana Ortaklık 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

İlişikteki mali tabloların Türkiye Finansal Raporlama ve Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış mali tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla gelir tablosunda raporlanmaktadır.

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 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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.

Grup, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

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

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

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

- **TFRS 3 “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. Bu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 “Gösterge faiz oranı reformu değişiklikler”**; 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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

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

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

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

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 “İşletme birleşmelerinde yapılan değişiklikler”**; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

- **TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da yapılan değişiklikler”**; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir

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

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’deki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler**”; TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

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 katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatından kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan 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.

Bağlı Ortaklıklar

Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuştur. Ana Ortaklık Şirket kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır.

Tam konsolidasyon yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Ana Ortaklık Şirket’in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket’inin konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık Şirket’in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş bilançosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki bilanço kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işlemi, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançoda “Azınlık Payları” hesabında gösterilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların sahip olduğu Ana Ortaklık Şirket’e ait hisse senetleri Ana Ortaklık Şirket’in sermayesi ile karşılıklı indirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklıklar için gelir tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım “Azınlık Payları” hesabında gösterilmiştir.

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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, oluştukları 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.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından 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 katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet belirleme yöntemi olarak ağırlıklı ortalama kullanılmıştır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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:

Tesis, makine ve cihazlar	5-10
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	5-10

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.

İşletme birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın almaya ilişkin maliyetler genellikle oluştuğu anda gider olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan tanımlanabilir varlıklar ile üstlenilen yükümlülükler, satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Aşağıda belirtilenler bu şekilde muhasebeleştirilmez:

Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, TMS 12 Gelir Vergisi ve TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standartları uyarınca hesaplanarak, muhasebeleştirilir;

Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Grup’un satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) TFRS 5’de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şerefiye, satın alım için transfer edilen bedelin, satın alınan işletmedeki varsa kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarının gerçeğe uygun değeri toplamının, satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarını aşan tutar olarak hesaplanır. Yeniden değerlendirme sonrasında satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarının, devredilen satın alma bedelinin, satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, satın alma öncesinde satın alınan işletmedeki payların gerçeğe uygun değeri toplamını aşması durumunda, bu tutar pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç olarak doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

Hissedar paylarını temsil eden ve sahiplerine tasfiye durumunda işletmenin net varlıklarının belli bir oranda pay hakkını veren kontrol gücü olmayan paylar, ilk olarak ya gerçeğe uygun değerleri üzerinden ya da satın alınan işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının kontrol gücü olmayan paylar oranında muhasebeleştirilen tutarları üzerinden ölçülür. Ölçüm esası, her bir işleme göre belirlenir. Diğer kontrol gücü olmayan pay türleri gerçeğe uygun değere göre ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir başka TFRS standardında belirtilen yöntemler uyarınca ölçülür.

Bir işletme birleşmesinde Grup tarafından transfer edilen bedelin, koşullu bedeli de içerdiği durumlarda, koşullu bedel satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür ve işletme birleşmesinde transfer edilen bedele dahil edilir. Ölçme dönemi içerisinde ortaya çıkan ek bilgilerin sonucunda koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde düzeltme yapılması gerekiyorsa, bu düzeltme şerefiyeden geçmişe dönük olarak düzeltilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştiği geçici tutarları düzeltildiği dönemdir. Bu dönem satın alım tarihinden itibaren 1 yıldan fazla olamaz.

Ölçme dönemi düzeltmeleri olarak nitelendirilmeyen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler için uygulanan sonraki muhasebeleştirme işlemleri, koşullu bedel için yapılan sınıflandırma şekline göre değişir. Özkaynak olarak sınıflandırılmış koşullu bedel yeniden ölçülmez ve buna ilişkin sonradan yapılan ödeme, özkaynak içerisinde muhasebeleştirilir. Varlık ya da borç olarak sınıflandırılan koşullu bedelin Finansal araç niteliğinde olması ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında bulunması durumunda, söz konusu koşullu bedel gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve değişiklikten kaynaklanan kazanç ya da kayıp, kâr veya zararda ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. TMS 39 kapsamında olmayanlar ise, TMS 37 Karşılıklar veya diğer uygun TFRS’ler uyarınca muhasebeleştirilir.

Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde, Grup’un satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Grup’un kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve, varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kar/zarara aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanamadığı durumlarda, Grup muhasebeleştirme işleminin tamamlanamadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölçüm döneminde düzeltilir ya da satın alım tarihinde muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde etkisi olabilecek ve bu tarihte ortaya çıkan olaylar ve durumlar ile ilgili olarak elde edilen yeni bilgileri yansıtmak amacıyla fazladan varlık veya yükümlülük muhasebeleştirilir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şerefiye

Satın alım işleminde oluşan şerefiye tutarı, varsa, değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonra satın alım tarihindeki maliyet değeriyle değerlendirilir.

Değer düşüklüğü testi için, şerefiye Grup’un birleşmenin getirdiği sinerjiden fayda sağlamayı bekleyen nakit üreten birimlerine (ya da nakit üreten birim gruplarına) dağıtılır.

Şerefiyenin tahsis edildiği nakit üreten birimi, her yıl değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Birimin değer düşüklüğüne uğradığını gösteren belirtilerin olması durumunda ise değer düşüklüğü testi daha sık yapılır. Nakit üreten birimin geri kazanılabilir tutarı defter değerinden düşük ise, değer düşüklüğü karşılığı ilk olarak birime tahsis edilen şerefiyeden ayrılır, ardından birim içindeki varlıkların defter değeri düşürülür.

Şerefiye için ayrılan değer düşüklüğü karşılığı, doğrudan konsolide gelir tablosundaki kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Şerefiye değer düşüklüğü karşılığı sonraki dönemlerde iptal edilmez.

İlgili nakit üreten birimin satışı sırasında, şerefiye için belirlenen tutar, satış işleminde kar/zararın hesaplamasına dahil edilir.

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.

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 2019: %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 yararlanılamayacağına 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.

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 ölçülememesi 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.

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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:

	31.12.2020		31.12.2019
	Valıklar	Yükümlülükler	
USD	7.4142	7.4439	5.9402
EURO	9.1101	9.1466	6.6506

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 6).

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 2020 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

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. Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Grup, 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 yakınına 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 kiralayanın 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 Grup, 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 Grup 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 ile ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Grup 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.

Grup, 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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kira yükümlülüğü

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

Grup'un 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 Grup, 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. Grup, 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 Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Grup tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup 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 oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

b) Grup - kiralayan olarak

Faaliyet kiralaması

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket’in 19 Şubat 2020 tarihi itibariyle 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 Şirket’in 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:

	Devir Öncesi	Devir sonrası
Hissedarlar	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%

Bu satınalmalar sonucunda geçmiş dönem finansal tablolarında müşterek anlaşmalar kapsamında muhasebeleştirilen söz konusu adi ortaklıklarda tam konsolidasyon yöntemine geçilmiştir.

Şirket 19 Şubat 2020 tarihinde Nişantaşı projesine ilişkin kurulmuş olan adi ortaklığın %39.90’luk kısmını bedelsiz devir almıştır. Satın alma bedeli ile elde edilen net varlık değeri arasındaki fark 341,905 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 19 Şubat 2020 tarihinde Çekmeköy projesine ilişkin kurulmuş olan adi ortaklığın %39.90’luk kısmını bedelsiz devir almıştır. Satın alma bedeli ile elde edilen net varlık değeri arasındaki fark 1,465,319 TL olarak gerçekleşmiştir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in, bu satın alma işlemlerine ilişkin hesaplamalarının detayı aşağıdaki gibidir.

Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi

	<i>Nişantaşı</i>	<i>Nişantaşı</i> <i>(%39,90)</i>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4,933	1,968
Diğer Alacaklar	70,945,000	28,307,055
Stoklar	6,570,391	2,621,586
Maddi Duran Varlıklar	26,250	10,474
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	94,447	37,684
Ertlenen Vergi Varlıkları	244,710	97,639
Diğer Varlıklar	1,000,015	399,006
Ticari Borçlar	(227,768)	(90,879)
Diğer Borçlar	(79,508,145)	(31,723,750)
Ertlenen Vergi Yükümlülükleri	(2,875)	(1,147)
Diğer Yükümlülükler	(3,861)	(1,541)
Net Varlıklar Toplamı (A)	(856,903)	(341,905)
Satın Alma Bedeli		--
Toplam Ödenen Nakit (B)		--
Şerefiye (A+B)		(341,905)

Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi

	<i>Çekmeköy</i>	<i>Çekmeköy</i> <i>(%39,90)</i>
Nakit ve Nakit Benzerleri	48,807	19,474
Stoklar	22,408,444	8,940,969
Maddi Duran Varlıklar	18,750	7,481
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	59,150	23,601
Ertlenen Vergi Varlıkları	1,036,211	413,448
Diğer Varlıklar	1,863,820	743,664
Ticari Borçlar	(71,432)	(28,501)
Diğer Borçlar	(28,961,381)	(11,555,591)
Ertlenen Vergi Yükümlülükleri	(1,288)	(514)
Diğer Yükümlülükler	(73,558)	(29,350)
Net Varlıklar Toplamı (A)	(3,672,477)	(1,465,319)
Satın Alma Bedeli		--
Toplam Ödenen Nakit (B)		--
Şerefiye (A+B)		(1,465,319)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

4.1 Bağlı menkul kıymet

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dap & Eltes Ortak Girişimi	100,000	100,000
	100,000	100,000

4.2 Müşterek faaliyetler

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	
	Şirket’in İştiraklerdeki Pay Oranı	
Müşterek faaliyet	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

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

	31 Aralık 2019	
	Şirket’in İştiraklerdeki Pay Oranı	
Müşterek faaliyetler	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

4.3 Bağlı ortaklıklar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	
	Ana Ortaklık Şirket’in İştiraklerdeki Pay Oranı	
Bağlı ortaklıklar	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi – Nişantaşı Projesi	%99.90	%99.90
Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi – Çekmeköy Projesi	%99.90	%99.90

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup’un bağlı ortaklık ve müşterek faaliyetlerine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, düzeltilmiş sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Eltes & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	672,697,070	118,793,013	1,000,000	170,577,984	50,498,620
Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	92,072,389	64,636	990,000	--	(68,462)
Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	617,167,628	153,397,648	990,000	480,636,421	156,081,680

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	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

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	160,661	1,161
Banka - vadesiz mevduat	3,126,231	1,101,348
Banka - vadeli mevduat	80,911,011	--
Beklenen kredi zararı	(101,526)	--
Diğer hazır değerler	12,320	--
	84,108,697	1,102,509

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dap Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı	-	22,472
	-	22,472

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 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 2020	31 Aralık 2019
Rafet Yılmaz	124,478	22,879
	124,478	22,879

31 Aralık 2020 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/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	13,218,489	23,976,682
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	18,263	20,110
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş.San Ve Tic.A.Ş.	37,126	146,499
Dap Holding A.Ş.	-	81,045
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	67,142	15,870
	13,341,020	24,240,206

Uzun vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ziya Yılmaz	1,707,803	7,906,963
	1,707,803	7,906,963

d) Bağlı menkul kıymetlere kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dap&Eltes İş Ortaklığı Kartal Marina	548,820	567,797
	548,820	567,797

e) Personele borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele borçlar	20,893	20,922
	20,893	20,922

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

a) İlişkili taraflara yapılan satışlar

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	-	550,209
	-	550,209

b) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	972,260	486,112
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	-	56,900
Vipdap Emlak Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	8,264
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	15,300
	972,260	566,576

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

a) İlişkili taraflara kira giderler

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	6,401	9,754
Dap&Eltes İş Ortaklığı Kartal Marina	178,200	237,600
	184,601	247,354

b) İlişkili taraflara komisyon giderler

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	-	1,200,000
	-	1,200,000

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

c) İlişkili taraflara adet gelirleri

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Ziya Yılmaz	1,000,938	-
	1,000,938	-

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	7,655,588	7,652,588
Ticari alacakların reeskontu (-)	--	(162,062)
	7,655,588	7,490,526

7.2 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar	21,190,442	4,618,124
Ticari borçların reeskontu (-)	(287,179)	(96,001)
Borç senetleri	--	810,000
Borç senetleri reeskontu (-)	--	(40,449)
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (*)	68,278,368	1,894,205
	89,181,631	7,185,879

(*) İnşaat bitirme oranına göre beklenen maliyetlere ilişkin gider tahakkuklarından oluşmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle borç senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
30 gün vadeli	--	60,000
31-60 gün arası vadeli	--	120,000
61-90 gün arası vadeli	--	60,000
121-365 gün arası vadeli	--	570,000
	--	810,000

NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

8.1 Kısa vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli TL banka kredileri	25,816,396	--
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	18,798,125	12,999,327
	44,614,521	12,999,327

8.2 Uzun vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli TL banka kredileri	7,234,978	21,623,644
	7,234,978	21,623,644

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıl içinde ödenecekler	44,614,521	12,999,327
2 yıl içinde ödenecekler	7,234,978	15,624,250
3 yıl içinde ödenecekler	--	5,999,394
	51,849,499	34,622,971

Grup'un etkin faiz borçlanma oranları TL banka krediler için %12.55 - %22.31 arasındadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

9.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili şirketlerden alacaklar	--	22,472
Ortaklardan alacaklar	124,478	22,879
Emlak konut teminat alacakları (*)	106,105,200	130,668,186
Diğer alacaklar (**)	39,113,496	462,916
	145,343,174	131,176,453

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Emlak konut sözleşmeye ilişkin teminat alacakları		
- <i>Validebağ</i>	--	52,786,486
- <i>Çekmeköy</i>	35,555,200	35,551,700
- <i>Nişantaşı</i>	70,550,000	42,330,000
	106,105,200	130,668,186

(**) Diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer alacaklar		
- <i>Vergi dairesinden alacaklar</i>	238,976	12,503
- <i>Diğer teminat alacakları</i>	1,505,000	450,413
- <i>Proje hasılat KDV alacakları</i>	35,491,142	--
- <i>Diğer alacaklar</i>	1,878,378	--
	39,113,496	462,916

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	19,926	19,926
	19,926	19,926

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

9.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ortaklara borçlar	13,218,488	--
İlişkili taraflara borçlar	122,532	24,240,206
Bağlı menkul kıymetlere borçlar	548,820	567,797
Alınan depozito ve teminatlar	2,060,976	12,643
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	640,985	136,244
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	91,089,298	47,756,388
Diğer borçlar	343,831	22,719,274
Avans olarak verilen çek ve senetler	--	1,500,000
	108,024,930	96,932,552

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

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ortaklara borçlar	1,707,803	7,906,963
Alınan depozito ve teminatlar	1,985,635	1,426,816
	3,693,438	9,333,779

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (*)		
'- Validebağ projesi	278,552,582	--
	278,552,582	--

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

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (**)		
'- Çekmeköy projesi	480,636,421	176,205,792
	480,636,421	176,205,792

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

NOT 11 – STOKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Devam eden projelere ait maliyetler (*)</i>		
-Nişantaşı	12,088,582	3,887,899
-Çekmeköy	--	13,445,066
-Validebağ	12,499,843	--
Diğer	375,000	375,000
	24,963,425	17,707,965

(*) 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 maliyetleri ile hasılat projeksiyonuna istinaden satışı proje bitiminde gerçekleşmesinin mümkün olmayan inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

12.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen inşaat avansları	1,929,816	8,823,046
Gelecek aylara ait diğer giderler	217,965	2,964,674
İş avansları	515,141	93,754
Gelir tahakkukları	787,770	569,603
Diğer peşin ödenmiş giderler	45,386	53,023
	3,496,078	12,504,100

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait diğer giderler	84,500	--
	84,500	--

12.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları (*)	192,388,511	22,241
	192,388,511	22,241

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avansları Validebağ projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları (**)	309,676,459	148,641,384
	309,676,459	148,641,384

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avansları Çekmeköy projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergi ve fonlar	325,359	161,042
	325,359	161,042

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
01 Ocak 2019 açılış bakiyesi	--	--	768,905	768,905
Girişler	1,319	--	42,048	43,367
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	1,319	--	810,953	812,272
Girişler	--	610,686	443,228	1,053,914
Çıkışlar	--	(128,713)	--	(128,713)
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	--	--	24,000	24,000
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	1,319	481,973	1,278,181	1,761,473
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
01 Ocak 2019 açılış bakiyesi	--	--	204,727	204,727
Girişler	121	--	157,700	157,821
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	121	--	362,427	362,548
Girişler	132	37,199	203,575	240,906
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	--	--	6,000	6,000
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	253	37,199	572,002	609,454
31 Aralık 2019 itibariyle net defter değeri	1,198	--	448,526	449,724
31 Aralık 2020 itibariyle net defter değeri	1,066	444,774	706,179	1,152,019

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 240,000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

15.1 Şerefiye

	31 Aralık 2020
Eltis & Yüzyıl Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	341,905
Eltis & Yüzyıl Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	1,465,319
	1,807,224

15.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	Haklar (*)	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2019 açılış bakiyesi	258,526	258,526
Girişler	134,612	134,612
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	393,138	393,138
Girişler	19,646	19,646
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	68,689	68,689
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	481,473	481,473
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2019 açılış bakiyesi	66,694	66,694
Girişler	65,384	65,384
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	132,078	132,078
Girişler	102,448	102,448
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	7,250	7,250
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	241,776	241,776
31 Aralık 2019 itibariyle net defter değeri	261,060	261,060
31 Aralık 2020 itibariyle net defter değeri	239,697	239,697

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16–KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

16.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

16.1.1 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup’un verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2020

	Para Birimi	Tutar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	TL	841,000
İ.B.B Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı	TL	124,821
Şişli Belediyesi	TL	380,000
Emlak Konut GYO A.Ş.	TL	71,841,000
		73,186,821

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2020

	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	8,665,821
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	42,330,000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	21,350,000
		73,186,821

31 Aralık 2020 tarihli itibarıyla Grup’un teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	73,186,821
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	-
	73,186,821

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16.2 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.

16.3 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:

16.3.1 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup’un alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020		
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Satıcılar	TL	19,214,049	19,214,049
Satıcılar	USD	26,104	194,316
Satıcılar	EURO	3,240	29,635
			19,438,000

16.3.2 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 6,018,035 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

16.3.3 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup’un ilişkili taraflarına kullandıkları banka borçlarına ilişkin kefaleti bulunmaktadır.

NOT 17 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gider tahakkukları	2,243,912	--
	2,243,912	--

Uzun vade

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	503,435	176,707
	503,435	176,707

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 7,117 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2019: 6,380 TL).

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup, 31 Aralık 2020 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 2020 ve 2019 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Dönem başı itibariyle karşılık	176,707	133,871
Konsolidasyondan girişler / (çıkışlar), net	4,866	--
Faiz maliyeti	7,505	3,835
Dönem gideri	481,803	62,148
Dönem içi kıdem ödemeleri	(189,166)	--
Aktüeryal kazanç	21,720	(23,147)
Dönem sonu itibariyle karşılık	503,435	176,707

NOT 18 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele borçlar	20,893	20,922
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	421,889	164,958
	442,782	185,880

NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

19.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	17,386,994	--
	17,386,994	--

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV (*)	24,324,307	8,068,187
	24,324,307	8,068,187

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

NOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

20.1 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.

Ortak adı	31.12.2020		31.12.2019	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	5,400,000	54%	6,000,000	60%
Rafet Yılmaz	3,600,000	36%	4,000,000	40%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,000,000	10%	-	-
	10,000,000	100%	10,000,000	100%

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

20.2.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(7,541)	9,852
	(7,541)	9,852

20.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	5,238,770	5,238,770
	5,238,770	5,238,770

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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, dağıtımına tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket’in zararlarına karşı kullanılabilir.

20.4 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” kaleminden 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,

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 dağıtımı sayılmayacağından tevkifat yapılmayacaktır,

Diğer taraftan 4842 sayılı yasa ile istisna kazançlardan stopaj uygulamasına son verilmiştir. Bu nedenle, istisna olsun veya olmasın tüm kazançlar dağıtımı 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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

20.5 Azınlık Payları

	01.01 - 31.12.2020	01.01 - 31.12.2019
Açılış bakiyesi	--	--
Ana ortaklık dışı paylardaki dönem içi artış / (azalış)	151,482	--
Kapanış bakiyesi	151,482	--
	01.01 - 31.12.2020	01.01 - 31.12.2019
Ana ortaklık dışı kar / (zarar)	156,013	--
	156,013	--

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

21.1 Satışlar

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
<i>Proje Gelirleri</i>		
-Validebağ Projesi	102,346,790	56,669,041
-Çekmeköy Projesi	480,636,421	--
<i>Daire Satışları</i>		
-Dap Burgu Kule	--	8,127,029
	582,983,211	64,796,070

21.2 Satışların Maliyeti

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>		
-Validebağ Proje Maliyetleri (*)	45,691,261	27,451,846
-Çekmeköy Proje Maliyetleri (*)	237,392,104	--
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>		
-Dap Burgu Kule	--	2,055,000
	283,083,365	29,506,846

(*) Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Validebağ projesine ilişkin 42,000,000 TL Çekmeköy Projesine ilişkin 200,000,000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

22.1 Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Personel giderleri	2,635,240	636,018
Elektrik su ve gaz giderleri	364,296	--
Haberleşme giderleri	184,086	--
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	7,968	103,592
Kira giderleri	168,740	35,375
Vergi ve ceza giderleri	117,209	62,076
Amortisman giderleri	126,296	36,972
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	481,803	62,148
Dava karşılık giderleri	31,500	--
Diğer giderler	603,469	10,668
	<hr/> 4,720,607	<hr/> 946,849

22.2 Pazarlama giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Personel giderleri	4,153,986	1,052,624
Danışmanlık, denetim ve komisyon giderleri	1,089,973	3,094,205
Temsil ve ağırlama giderleri	572,468	39,613
Amortisman giderleri	23,587	13,629
Reklam giderleri	25,105,117	4,654,736
Diğer giderler	228,704	193,682
	<hr/> 31,173,835	<hr/> 9,048,489

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 22’de yer almaktadır.

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Genel yönetim giderleri	4,720,607	946,849
Pazarlama giderleri	31,173,835	9,048,489
	35,894,442	9,995,338

NOT 24 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

24.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Konusu kalmayan karşılıklar	73,687	--
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	513,817	321,423
Ticari borçlar reeskont gelirleri	447,796	136,450
SGK teşvik gelirleri	1,146,306	234,922
Diğer gelirler	307,182	46,075
	2,488,788	738,870

24.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(415,323)	(34,084)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(138,025)	(388,196)
Diğer giderler	(118,460)	(1,629)
	(671,808)	(423,909)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER

25.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Sabit kıymet satış karları	24,752	--
Adat gelirleri	1,000,938	--
	1,025,690	--

NOT 26 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

26.1 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Faiz gelirleri	7,154,135	226,946
Kur farkı gelirleri	17,204	2,767
	7,171,339	229,713

26.2 Finansman Giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Kur farkı giderleri	(16,492)	(167,108)
Kredi faiz giderleri	(7,783,396)	(199,504)
Teminat mektubu giderleri	(1,126,640)	(1,298,975)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(10,436,722)	(81)
	(19,363,250)	(1,665,668)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Grup, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun 01 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir.

Kurumlar Vergisi Matrahı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunur. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibariyle oluşan kazançlar üzerinden 01.01.2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere %22 oranında geçici vergi hesaplanarak o dönemi izleyen ikinci ayın 10. gününe kadar beyan edilip 17. günü akşamına kadar ödenmekte, ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Kurumlar vergisi beyannamesi, hesap döneminin kapandığı ayı izleyen 4. ayın 1. gününden 25. günü akşamına kadar mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilecek ve üç aylık devreler itibariyle ödenen geçici vergiler o yıla ait Kurumlar Vergisi borcundan düşüldükten sonra kalan bakiye beyannamenin verildiği ayın sonuna kadar ödenecektir.

Yıllar itibariyle Kurumlar Vergisi oranları aşağıdaki gibidir;

2019 Yılı için	%22
2020 Yılı için	%22

En az iki sene süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışlarından doğan karların %75’i Kurumlar Vergisi Kanunu’nda öngörüldüğü şekilde sermayeye eklenmesi şartı ile (Sermaye ekleme öncesi 5 yıl fonda tutulabilir) vergiden istisnadır.

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

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Grup’un kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kurumlar vergisi karşılığı	36,415	73,687
	36,415	73,687

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un gelir tablosunda bulunan vergi karşılığının mutabakatı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31 Aralık 2020	01.01.- 31 Aralık 2019
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	162,323	5,822,124
Matraha ilaveler toplamı	3,200	36,744
Geçmiş yıl zararları	-	5,523,927
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	165,523	334,941
Geçerli vergi oranı	22.0%	22.0%
Toplam hesaplanan geçici vergi	36,415	73,687
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	36,415	73,687

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 31 Aralık 2020	01.01.- 31 Aralık 2019
Cari Dönem Vergisi	(36,415)	(73,687)
Ertelenmiş Vergi	(67,108,065)	(4,760,874)
	(67,144,480)	(4,834,561)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye’de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %20’dir. Ancak, 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır.

Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Vergi oranı değişikliğinin 22 Nisan 2021 itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı olarak %20 kullanılmıştır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 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 yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş vergi varlıkları				
İndirilebilir mali zararlar	15,214,797	3,740,148	10,069,237	2,215,232
Kıdem tazminatı karşılığı	503,435	100,687	176,708	35,342
Kredi faiz giderleri tahakkuku	1,443,359	360,840	--	--
Alacak reeskontları	--	--	162,062	35,654
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali	28,957,638	7,174,490	22,190,173	4,881,838
Diğer	143,646	35,913	537,300	118,207
		11,412,078		7,286,273
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (arsa ve binalar hariç)	(36,353)	(7,270)	(33,214)	(7,157)
Gelir tahakkukları	(369,978,901)	(87,760,297)	(77,651,662)	(17,083,366)
Borç reeskontları	(287,184)	(71,796)	(136,450)	(30,019)
		(87,839,363)		(17,120,542)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(76,427,285)		(9,834,269)

NOT 28 – PAY BAŞINA KAZANÇ

01 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 2019 dönemlerine ait nominal değeri 25 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Ana ortaklık başına düşen pay	187,355,670	19,338,331
Tedavüldeki hisse senetleri - Lot	400,000	400,000
Hisse başına kar / (zarar)	468.39	48.35

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	84,108,697	1,102,509
Ticari alacaklar	7,655,588	7,490,526
Finansal yatırımlar	100,000	100,000
Diğer alacaklar	145,363,100	131,196,379
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	51,849,499	34,622,971
Ticari borçlar	89,181,631	7,185,879
Diğer borçlar	111,718,368	106,266,331

NOT 30 – 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 2020 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	
31.12.2020					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	7,655,588	124,478	145,238,622	84,037,242
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3,000	124,478	145,238,622	84,037,242
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	--	7,652,588	--	--	--
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 2020 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. Grup’un 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 2020 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Yükümlülükler		31.12.2020			
31 Aralık 2020	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	51,849,499	59,047,562	4,775,562	44,970,677	9,301,323
Ticari borçlar	20,903,263	21,190,442	20,141,137	1,049,305	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	15,597,643	15,597,643	-	13,889,840	1,707,803
<i>Diğer taraf</i>	96,120,725	96,120,725	663,311	93,471,779	1,985,635

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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle 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 2020 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	198,299	23,379	2,740
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	198,299	23,379	2,740
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	198,299	23,379	2,740

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 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	538,199	27,130	36,762
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	118,804	15,960	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	657,003	43,090	36,762
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	657,003	43,090	36,762
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	(458,704)	(19,711)	(34,022)
18. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(339,900)	(3,751)	(34,022)

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2020 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 2020 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 45,608 TL (31 Aralık 2019: 9,716 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	31 Aralık 2020	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(14,614)	14,614
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(14,614)	14,614
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(30,994)	30,994
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	(30,994)	30,994
TOPLAM (3+6)	(45,608)	45,608

NOT 31 – 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:

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- 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 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam borçlar	757,501,162	296,924,686
Eksi: Hazır değerler	84,108,697	1,102,509
Net borç	673,392,465	295,822,177
Toplam öz sermaye	235,727,694	48,237,935
Toplam sermaye	909,120,159	344,060,112
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	74%	86%

NOT 32 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

32.1 Rapor imza tarihi itibariyle Grup firmalarının ilişkili tarafları lehine T. Halk Bankası A.Ş. ve Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nezdinde vermiş oldukları herhangi bir kefaletleri kalmamıştır.

32.2 Rapor imza tarihi itibariyle Grup bağlı ortaklıkları lehine üçüncü kişilere 40,155,300 TL’lik teminat mektubu vermiştir.

32.3 Rapor imza tarihi itibariyle Grup sermayesini, iç kaynaklarını kullanmak suretiyle, 40,000,000 TL artırarak 50,000,000 TL’ye çıkarmıştır.