

İMKB'de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablo Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı) Açısından Değerlendirilmesi

Evaluation of Accounting Policies Released in Financial Table Footnotes of Entities Trading in İstanbul Stock Exchange from the Perspective of Turkey Accounting Standard 40 (Investment Property Standard)

Seyhan ÇİL KOÇYİĞİT

Gazi Üniversitesi

İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi

Sağlık Kurumları İşletmeciliği Bölümü

Ankara/TÜRKİYE

seyhanc@gazi.edu.tr

Özet

İMKB' de işlem gören şirketler finansal tablolarını Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlamak zorundadırlar. TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı” da İMKB' de işlem gören şirketler tarafından uygulanmak zorunda olunan standartlardan bir tanesidir. Bu standartta da diğer birçok standartta olduğu gibi şirketlerin muhasebe uygulamalarında seçebilecekleri alternatif yöntemler ve finansal tablo dipnotlarında açıklanması gereken hususlar belirtilmiştir. Bu çalışmada öncelikle TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı” açıklanmıştır. Daha sonra İMKB'de işlem gören ve SPK' ya tabi 259 adet şirketin 31.12.2012 tarihli finansal tabloları ve finansal tablo dipnotları incelenmiştir. Bu inceleme sonucu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak seçilen muhasebe politikaları ve TMS 40 gereği finansal tablo dipnotlarında açıklanması gereken bazı önemli hususların açıklanıp açıklanmadığı sektörler itibariyle ortaya konulmuştur. Araştırma sonucunda, işletmelerin finansal tablo dipnotlarında uyguladıkları muhasebe politikalarını ve açıklanması gereken zorunlu hususları açıklamakta gerekli hassasiyeti göstermedikleri tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, muhasebe politikaları, değerlendirme

Abstract

Entities trading in İstanbul Stock Exchange have to prepare their financial tables according to International Accounting/Financial Reporting Standards. Turkey Accounting Standard 40 “Investment Property Standard” is one of these standards that must be executed by the entities trading in ISE. In this standard, as in some of other standards, alternative methods that can be selected by entities in accounting practices and matters that must be explained in financial table footnotes are indicated. Within the

study, first of all Turkey Accounting Standard 40 'Investment Property Standard' is explained. And then, financial tables and financial table footnotes dated 31.12.2012 of 259 entity trading in ISE and subjected to Capital Markets Board of Turkey, are investigated. As a result of the mentioned investigation, selected accounting policies related to investment property due to Turkey Accounting Standard 40 and if some important matters that must be explained in financial table footnotes are explained or not is exposed by sectors. At the end of the investigation, it is seen that, the entities do not show the needed sensitivity to declare the accounting policies they use and mandatory matters in their financial table footnotes.

Key Words: *Investment Property, accounting policies, assessment.*

1. Giriş

Türkiye'deki tek menkul kıymetler borsası olan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB), ulusal ve uluslararası menkul kıymetlerin alım ve satımının yapılmasını sağlamak amacıyla Ocak 1986 yılında faaliyete başlamıştır (Marşap, Çil Koçyiğit ve Çına Bal, 2007, s. 100).

Diğer taraftan Sermaye Piyasası Kurulu, tasarrufların menkul kıymetlere yatırılarak, halkın iktisadi kalkınmaya etkin ve yaygın bir şekilde katılmasını sağlamak ve sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını, tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını düzenlemek ve denetlemek amacıyla 1981 yılında çıkarılan 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile kurulmuştur. Sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını ve tasarruf sahiplerinin yani yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını sağlamak SPK'nın temel hedefleridir. Kurul bu hedeflere kanun, yönetmelik ve tebliğlerle düzenlemeler yaparak, piyasaların gözetim ve denetimini sağlayarak ulaşıma çalışmaktadır (<http://www.spk.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&menuid=0&pid=0&submenuheader=-1>, 15.11.2013).

SPK'nın söz konusu bu temel hedeflerine ulaşırken yaptığı düzenlemelerden bir tanesi de Seri: XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" dir. İMKB' de işlem gören şirketler yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile yıllık raporlarını SPK tarafından hazırlanan bu tebliğ hükümleri çerçevesinde hazırlamak zorundadırlar. Bu çerçevede, işletmeler Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygularlar ve finansal tabloların UMS/UFRS' lere göre hazırlandığı hususuna dipnotlarda yer verirler. Ayrıca SPK tarafından Seri:XI, No:29 sayılı Tebliğ hükmü çerçevesinde hazırlanacak finansal tablo ve dipnotlarda kullanılacak formatlar belirlenmiştir. Bu format 17.04.2008 tarih 11/467 sayılı kararı olarak "Kurul Haftalık Bülteni" ile kamuya duyurulmuştur. Borsa şirketleri faaliyet raporlarını Seri:XI, No:29 sayılı Tebliğin "Yönetim kurulu yıllık ve ara dönem faaliyet raporları" başlıklı 8'inci maddesi çerçevesinde hazırlamak zorundadırlar(<http://www.spk.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&menuid=12&pid=0&subid=5>, 15.11.2013).

Çalışmamızın konusunu oluşturan TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı" da Türkiye'de İMKB' de işlem gören şirketler tarafından uygulanmak zorunda olunan standartlardan bir tanesidir. Bu standartta da diğer bir çok standartta olduğu gibi şirketlerin muhasebe uygulamalarında seçebilecekleri alternatif yöntemler belirtilmiştir. Bu alternatif yöntemlerden birinin seçimi ile o şirketin muhasebe politikası oluşmaktadır. Farklı muhasebe politikalarının benimsenmesi sonucu aynı

olaylar ve koşulları içeren tamamen farklı finansal tablolar düzenlenebilir. Seçilen muhasebe politikaları işletmelerin faaliyet durum ve sonuçlarında ve finansal tabloların analizinde farklılıklara neden olabilmektedir. Hazırlanan finansal tablolar kullanıcılar tarafından bu muhasebe politikalarının çerçevesinde yorumlanır. Bu nedenle finansal tabloları kullananlar doğru bilgiye ulaşarak yorumlarını sağlıklı yapabilmek ve bu tablolarla ilgili güvenilir bir yargıya ulaşmak açısından işletmenin uyguladığı muhasebe politikalarını bilmek zorundadırlar.

Bu çalışmanın amacı; İMKB de işlem gören işletmelerde yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak alternatif muhasebe politikaları arasından hangisini seçtiklerine dair durum tespit çalışması yapmaktır. Söz konusu işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin olarak muhasebe politikaları ortaya konulurken ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak TMS 40 gereği finansal tablo dipnotlarında açıklanması gereken bazı önemli hususların açıklanıp açıklanmadığını da bakılmıştır.

Bu amaçla öncelikle TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller açıklanmış, daha sonra da SPK'ya tabi işletmelerin finansal raporları incelenerek, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak seçilen muhasebe politikaları ve TMS 40 gereği finansal tablo dipnotlarında açıklanması gereken bazı önemli hususların açıklanıp açıklanmadığı sektörler itibarıyla ortaya konulmuştur.

2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Tanımı ve Özellikleri

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir (TMS 40, m. 5). Bu gayrimenkuller arsa, bina, binanın bir kısmı veya arsa veya binanın her ikisi birden olabilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller;

(a) Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya

(b) Normal iş akışı çerçevesinde satılmak

üzere elde tutulan gayrimenkullerden farklıdır.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller: Mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak üzere elde tutulan gayrimenkullerdir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" Standardı uygulanır.

Normal iş akışı çerçevesinde satılmak üzere elde tutulan gayrimenkuller ise işletmenin stoklarını oluşturur ve bu gayrimenkuller için TMS 2 Stoklar Standardı uygulanır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayıran temel özellik, yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratmasıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira geliri veya sermaye kazancı yarattığından diğer varlıklardan bağımsız ve doğrudan nakit akışı yaratırlar. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller ise doğrudan nakit akışı yaratmayarak, sadece gayrimenkullerle değil, üretim veya

tedarik sürecinde kullanılan diğer varlıklarla da ilişkilendirilebilen nakit akışı yaratırlar (TMS 40, m. 7).

Bir gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden ve satış için elde tutulan gayrimenkulden ayırt edilerek yatırım amaçlı gayrimenkul olup olmadığının tespiti için belirli bir muhakeme gerekir. İşletmeler söz konusu muhakeme işlemini yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına uygun bir şekilde gerçekleştirebilmek için çeşitli kriterler geliştirirler (TMS 40, m. 14). Bu sınıflandırma işleminin zor olması durumunda ayırt etmede kullanılan kriterlerin dipnotlarda açıklanması gerekmektedir (TMS 40, m. 75).

Yatırım amaçlı gayrimenkullere aşağıdaki örnekler verilebilir (TMS 40, m 8):

(a) Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar

(b) Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar (işletme, araziyi sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanmaya veya normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satmaya karar vermemiş ise, söz konusu arazinin sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır)

(c) İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar

(d) Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina

(e) Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller

TMS 40 kapsamı dışında kalan ve yatırım amaçlı olmayan gayrimenkullere ise aşağıdaki örnekler verilebilir (TMS 40, m. 9):

(a) Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan stoklar, örneğin, sadece, yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller,

(b) Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller (örneğin inşaat sözleşmeleri gibi),

(c) Çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın çalışanlar tarafından ikamet edilen lojmanlar,

(d) Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller.

3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi; ilk muhasebeleştirme ve izleyen dönemlerde değerlendirme olmak üzere ele alınmıştır.

3.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, m. 16):

(a) Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

Yukarıdaki şartları taşıyan yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyet bedeli ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir (TMS 40, m. 20).

Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan yapılan harcamalara örnek olarak; avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gösterilebilir (TMS 40, m. 21).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller için izleyen dönemlerde yapılan harcamaların varlığın defter değerine eklenip eklenmeyeceği hususu da varlıklar ile ilgili genel hükümlerde olduğu gibidir. Harcamanın niteliğine göre ya doğrudan gider yazılır veya belli şartları taşıması durumunda varlığın defter değerine eklenebilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin günlük bakım onarım giderleri yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edilemez. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir (TMS 40, m. 18).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yenilenmesine ilişkin giderler ise (iç duvarların yenilenmesi, çatının yenilenmesi, dış cephe mantolaması vb), muhasebeleştirme kriterlerini karşılaması durumunda, anılan maliyetin gerçekleştiği tarihte, yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilir. Yenilenen bölümlerin önceki maliyetleri ise (defter değerleri) varlığın maliyetinden çıkarılır (Karapınar ve diğerleri, 2011, s. 768).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti aşağıda belirtilen sebepler nedeniyle arttırılmaz (TMS 40, m. 23):

(a) İlk tesis maliyetleri (anılan maliyetler, ilgili gayrimenkulün yönetimin amaçladığı şekilde faaliyet göstermesi için gerekli olmadığı sürece),

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün planlanan doluluk/kullanım düzeyine ulaşmasına kadar oluşan işletme zararları,

(c) Gayrimenkulün inşası veya geliştirilmesi sırasında ortaya çıkan aşırı tutarda artık malzeme, kayıp işçilik veya diğer kaynaklar.

3.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri İzleyen Dönemlerde Değerleme

TMS 40'a göre; yatırım amaçlı gayrimenkullerin izleyen dönemlerde değerlemesine ilişkin iki yöntem söz konusu olabilir. Bunlar **maliyet yöntemi** ve **gerçeğe uygun değer yöntemi** şeklindedir. Bir işletme muhasebe politikası olarak maliyet yöntemini veya gerçeğe uygun değer yöntemini seçer ve seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygular (TMS 40, m. 30).

Seçilen yöntem işletmenin muhasebe politikasıdır ve seçilen yöntemin ihtiyari olarak değiştirilmesi "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" gereği; işletmenin muhasebe politikalarında ihtiyari olarak yapılan değişikliğin, yalnızca, işlem, olay, ya da koşulların etkilerine ilişkin olarak finansal tabloların güvenilir ve daha uygun bilgi sağlaması sonucunu doğurması durumunda mümkün olabilir. Ancak gerçeğe uygun değer yönteminden maliyet yöntemine geçişin daha uygun bir sunumla sonuçlanma ihtimali çok düşüktür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin izleyen dönemlerde değerlemesine ilişkin olarak seçilen yöntemin (gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığı) dipnotlarda açıklanması gerekmektedir (TMS 40, m. 75).

3.2.1. Maliyet Yöntemi

TMS 40'a göre; yatırım amaçlı gayrimenkullerin izleyen dönemlerde değerlemesine ilişkin seçilebilecek yöntemlerden birisi maliyet yöntemidir.

Maliyet yönteminin seçilmesi durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" da açıklanan "maliyet modeli" gibidir. Yatırım amaçlı gayrimenkul için maliyet modeli kullanan bir işletme, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar' da yer alan maliyet modelini uygulamak zorundadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir (TMS 16, m. 30). Dolayısıyla bu yöntemde işletme yatırım amaçlı gayrimenkulleri için faydalı ömür belirleyerek amortisman hesaplar ve değer düşüklüğü karşılığı ayırır.

Bu yöntemde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri aşağıdaki biçimde belirlenir:

$$\text{Net Defter Değ.} = \text{Tarihi Maliyet Değ.} - (\text{Birikmiş Amort} + \text{Birikmiş Değ. Düş. Zararı})$$

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini izleyen dönemlerde değerlemede maliyet yöntemini kullanan işletmelerin; kullanılan amortisman yöntemini, yararlı ömrü veya kullanılan amortisman oranlarını, dönem başı ve dönem sonu itibariyle brüt defter değeri ile birikmiş değer düşüklüğü karşılığını da içermek üzere birikmiş amortisman tutarını açıklamaları gerekmektedir (TMS 40, m.79).

Maliyet yöntemini uygulayan işletmelerinde yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini açıklamaları gerekmektedir (TMS 40, m. 79). Dolayısıyla tüm işletmeler, ölçüm (gerçeğe uygun değer yönteminin kullanılması durumunda) veya açıklama (maliyet yönteminin kullanılması durumunda) amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini hesaplamak durumundadırlar (Öztürk, 2011, s. 324).

Maliyet yöntemi veya gerçeğe uygun değer yöntemini seçip uygulamak işletmenin tercihidir. Ancak işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olmadığı durumlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller için maliyet yöntemi uygulanır. Örneğin, değerlemesi yapılacak gayrimenkullerin aktif bir piyasası olmadığında, mevcut durumda az sayıda cari işlem olması durumunda, fiyat kotasyonlarının güncel olmaması veya gözlemlenebilir işlem fiyatlarının satıcının baskı altında satış yaptığını göstermesi ve gerçeğe uygun değer başta tür güvenilir yollarla (indirgenmiş nakit akım projeksiyonları vb) ölçümünün mümkün olmadığı durumlarda gayrimenkuller maliyet değeri üzerinden ölçülerek, gayrimenkul elden çıkarılana kadar TMS 16'uygulanır. Ancak bu durumda yatırım amaçlı söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir (TMS 40, m. 53).

Gerçeğe uygun değer güvenilir olarak ölçülememesinden dolayı zorunlu olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile ölçmek zorunda kalan işletmeler, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul için maliyet yöntemini uygularken,

geri kalan bütün gayrimenkullerinin her birini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirme devam ederler (TMS 40, m. 54).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülmesinin mümkün olmamasından dolayı maliyet yönteminin kullanılması durumunda; yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı, gerçeğe uygun değer neden güvenilir bir şekilde ölçülemediğine ilişkin açıklama ve mümkünse gerçeğe uygun değer arasında gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmin edilen değer aralıklarının açıklanması gerekmektedir (TMS 40, m. 79).

3.2.2. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

TMS 40'a göre; yatırım amaçlı gayrimenkullerin izleyen dönemlerde değerlemesine ilişkin seçilebilecek yöntemlerden bir diğeri ise gerçeğe uygun değer yöntemidir.

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır (TMS 40, m.5).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller açısından da gerçeğe uygun değer aktif bir piyasada oluşabilir. Gayrimenkuller için aktif bir piyasanın olmaması durumunda değer belirlemede; farklı gayrimenkullerin işlem gördüğü diğer aktif piyasalarda oluşan işlemler, daha az aktif piyasalarda işlem gören benzer gayrimenkullerin fiyatları, mevcut kira sözleşmeleri, benzer özelliklere sahip gayrimenkullere ilişkin kira sözleşmeleri dikkate alınır. Hesaplamalar sonucunda birden fazla değer ortaya çıkabilir. Bu durumda işletme koşulları dikkate alınarak en güvenilir olan değer seçilir (Karapınar ve diğerleri, 2011, s. 768).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu dönemde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, m. 35). Bu yöntemde her dönem sonunda varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilip, değer artış ve azalışları gelir tablosuna yansıtıldığı için, amortisman ayrılması da söz konusu değildir (Özerhan ve Yanık, 2012, s. 323).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin ölçümü, eğer mümkünse konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işleminin esas alınması suretiyle belirlenmelidir. TMS 40'ta bu husus her ne kadar zorunlu tutulmamış olsa da işletmelerin bu konuda teşvik edildiği hususu m. 32'de yer almaktadır. Böyle bir değerlendirmenin yapılmamış olması durumunda söz konusu husus dipnotlarda açıklanmalıdır (TMS 40, m. 75).

Bir işletmenin, yatırım amaçlı bir gayrimenkulünü gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmüş olması durumunda, söz konusu gayrimenkülü elden çıkarıncaya kadar (veya ilgili gayrimenkul sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline gelene kadar veya işletme gayrimenkülü geliştirerek olağan iş akışı sürecinde satıncaya kadar), karşılaştırılabilir piyasa işlemleri azalmış veya piyasa fiyatları daha ender elde edilebilir hale gelmiş dahi olsa, anılan gayrimenkülü gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmeye devam eder (TMS 40, m. 55).

4. ARAŞTIRMA

4.1. Araştırmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı; İMKB de işlem gören işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin alternatif muhasebe politikaları arasından hangisini seçtiklerine dair durum tespit çalışması yapmak ve ayrıca TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı gereği finansal tablo dipnotlarında açıklanması gereken bazı önemli hususların açıklanıp açıklanmadığını ortaya koymaktır.

4.2. Araştırmanın Yöntemi ve Sınırlılıkları

Araştırma; İMKB'de işlem gören ve SPK' ya tabi 259 adet şirketin 31.12.2012 tarihli finansal tabloları ve finansal tablo dipnotları incelenerek yapılmıştır. 31.12.2012 tarihi itibarıyla İMKB Hisse Senetleri Piyasasında 406 şirket işlem görmektedir (<http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=922&fn=922.pdf>, 10. 10. 2013). Borsada işlem gören bu şirketlerden mali kuruluşlar (bankalar, özel finans kurumları, finansal kiralama ve factoring şirketleri, holdingler, aracı kurumlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, menkul kıymet yatırım ortaklıkları) kapsam dışı bırakılarak 259 adet şirketin faaliyet raporuna ulaşılmıştır. Borsada işlem görmekte olan bu şirketlerden araştırmaya dahil edilenlerin sektörler bazında dağılımı Tablo 1'de verilmiştir.

Tablo 1: Araştırmaya Dahil Edilen Şirketlerin Sektörler İtibarıyla Dağılımı

Sektörler	Toplam
TARIM ORMAN VE BALIKÇILIK	2
MADENCİLİK	3
İMALAT SANAYİİ	
Gıda, içki ve Tütün	30
Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri	25
Orman Ürünleri Ve Mobilya	3
Kağıt ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın	17
Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler	29
Taş ve Toprağa Dayalı	29
Metal Ana Sanayi	15
Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım	31
Diğer İmalat Sanayi	3
ELEKTRİK GAZ VE SU	5
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK	6
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET OTEL VE LOKANTA	25
ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE DEPOLAMA	10
EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR VE DİĞ.SOSYAL HİZMETLER	6
TEKNOLOJİ	16
MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK FAALİYETLER	1
İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ	2
GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ	1
TOPLAM	259

4.3. Araştırmanın Bulguları

İMKB' de işlem gören şirketlerin, yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin muhasebe politikalarının incelenmesi sonucu aşağıdaki bulgular elde edilmiştir.

4.3.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri Bulunan ve Bulunmayan İşletme Sayısı

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunan ve bulunmayan işletme sayıları Tablo 2'de verilmiştir.

Tablo 2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri Bulunan ve Bulunmayan İşletme Sayısı

Sektörler	Yatırım Amaçlı Gayrimenkülü Bulunan İşletme Sayısı	Yatırım Amaçlı Bulunmayan İşletme Sayısı	Toplam
TARIM ORMAN VE BALIKÇILIK	0	2	2
MADENCİLİK	3	0	3
İMALAT SANAYİİ			
Gıda, içki ve Tütün	8	22	30
Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri	13	12	25
Orman Ürünleri Ve Mobilya	0	3	3
Kağıt ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın	7	10	17
Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler	9	20	29
Taş ve Toprağa Dayalı	8	21	29
Metal Ana Sanayi	6	9	15
Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım	8	23	31
Diğer İmalat Sanayi	1	2	3
ELEKTRİK GAZ VE SU	0	5	5
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK	6	0	6
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET OTEL VE LOKANTA	9	16	25
ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE DEPOLAMA	3	7	10
EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR VE DİĞ.SOSYAL HİZMETLER	0	6	6
TEKNOLOJİ	4	12	16
MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK FAALİYETLER	0	1	1
İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ	1	1	2
GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ	1	0	1
TOPLAM	87	172	259

Genel olarak, araştırmaya dahil edilen işletmelerin çoğunluğunda (% 66 oranla) yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmadığı, sadece % 34'ünde yatırım amaçlı gayrimenkul bulunduğu tespit edilmiştir. Bu husus, sektörel açıdan değerlendirildiğinde;

İnşaat ve Bayındırlık sektörü ile **Madencilik** sektöründeki işletmelerin tamamında (% 100'ünde) yatırım amaçlı gayrimenkul bulunduğu görülmüştür. Bunu % 52 oranla **Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri**, % 41 oranla **Kağıt Ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın**, % 40 oranla **Metal Ana Sanayi** sektöründeki işletmeler takip etmektedir.

Bazı sektörlerde ise yatırım amaçlı gayrimenkulleri hiç bulunmayan işletmelere rastlanılmıştır. Bu sektörler; **Tarım Orman ve Balıkçılık, Orman Ürünleri Ve Mobilya, Elektrik Gaz ve Su, Sağlık Spor ve Diğer Sosyal Hizmetler, Mesleki Bilimsel ve Teknik Faaliyetler** şeklindedir.

4.3.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Bilançoda Ayrı Bir Kalem Olarak Raporlanıp Raporlanmadığı

Yapılan araştırma sonucunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin araştırmaya dahil edilen bütün işletmelerin bilançosunda ayrı bir kalem halinde raporlandığı görülmüştür.

4.3.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirilmesi

Yukarıda da belirtildiği gibi yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyet bedeli ile ölçülmektedir. Araştırmaya dahil edilen işletmelerin finansal tablo dipnotları incelendiğinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesine ilişkin aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri bulunan işletmelerde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesine ilişkin olarak; işletmelerin çoğunluğu (% 64 oranla) bilgi vermezken, işletmelerin % 36'sı maliyet bedeli ile değerlendirildiğini belirtmiştir (bkz. Tablo 3).

Tablo 3: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirilmesi

Sektörler	Maliyet Bedeli	Bilgi Yok	Toplam
TARIM ORMAN VE BALIKÇILIK			0
MADENCİLİK	1	2	3
İMALAT SANAYİİ			0
Gıda, içki ve Tütün	5	3	8
Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri	4	9	13
Orman Ürünleri Ve Mobilya			0
Kağıt ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın	3	4	7
Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler	2	7	9
Taş ve Toprağa Dayalı	1	7	8
Metal Ana Sanayi	2	4	6
Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım	4	4	8
Diğer İmalat Sanayi		1	1
ELEKTRİK GAZ VE SU			0
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK	2	4	6
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	3	6	9
OTEL VE LOKANTA			
ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE DEPOLAMA	2	1	3
EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR VE DİĞ.SOSYAL HİZMETLER			0
TEKNOLOJİ	1	3	4
MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK FAALİYETLER			0
İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ	1		1
GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ		1	1
TOPLAM	31	56	87

4.3.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri İzleyen Dönemlerde Değerleme

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin izleyen dönemlerde değerlemesine bakıldığında (Tablo 4); işletmelerin % 46'sında maliyet yöntemi ile değerlendirildiği, % 49'unda ise gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirildiği görülmektedir. Bu konuda % 5 gibi bir oranla da bilgi verilmediği görülmektedir.

Sektörler bazında bakıldığında; tamamında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunan işletmelerden oluşan sektörler olan **İnşaat ve Bayındırlık** sektörü (% 66,7) ile **Madencilik** sektöründe büyük oranla (% 66,7) gerçeğe uygun değer yönteminin seçildiğini görmekteyiz (bkz Tablo 4).

Maliyet yöntemini en çok tercih eden sektörler ise; **Teknoloji** (% 75), **Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler** (% 66,7), **Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama** (% 66,7), **Kağıt ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın** (% 57) şeklindedir (bkz Tablo 4).

Tablo 4: Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri İzleyen Dönemlerde Değerleme

Sektörler	Maliyet Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi	Bilgi Yok	Toplam
TARIM ORMAN VE BALIKÇILIK				0
MADENCİLİK	1	2		3
İMALAT SANAYİİ				
Gıda, içki ve Tütün	4	4		8
Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri	3	8	2	13
Orman Ürünleri Ve Mobilya				0
Kağıt ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın	4	3		7
Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler	6	2	1	9
Taş ve Toprağa Dayalı	3	4	1	8
Metal Ana Sanayi	3	3		6
Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım	3	5		8
Diğer İmalat Sanayi		1		1
ELEKTRİK GAZ VE SU				
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK	2	4		6
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET OTEL VE LOKANTA	5	4		9
ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE DEPOLAMA	2	1		3
EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR VE DİĞ. SOSYAL HİZMETLER				0
TEKNOLOJİ	3	1		4
MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK FAALİYETLER				0
İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ		1		1
GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ	1			1
TOPLAM	40	43	4	87

4.3.4.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini İzleyen Dönemlerde Maliyet Yöntemi İle Değerleyenlerin Uyguladıkları Amortisman Yöntemi

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini izleyen dönemlerde maliyet yöntemi ile değerleyenlerin uyguladıkları amortisman yöntemi için Tablo 5'e bakıldığında bu konuda işletmelerin % 48'inin bilgi vermediğini görmekteyiz. Bilgi veren işletmelerin tamamı ise doğrusal amortisman yöntemini kullandıklarını belirtmiştir¹.

¹ Doğrusal amortisman içine dahil edilen 4 şirket, doğrusal amortismanı normal amortisman olarak ifade etmiştir.

Tablo 5: Uygulanan Amortisman Yöntemi

Sektörler	Doğrusal Amortisman Yöntemi	Bilgi Yok	Toplam
TARIM ORMAN VE BALIKÇILIK			
MADENCİLİK	1		1
İMALAT SANAYİİ			
Gıda, içki ve Tütün	2	2	4
Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri	1	2	3
Orman Ürünleri Ve Mobilya			
Kağıt ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın	1	2	3 ²
Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler	3	3	6
Taş ve Toprağa Dayalı	2	1	3
Metal Ana Sanayi	1	2	3
Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım	2	1	3
Diğer İmalat Sanayi			
ELEKTRİK GAZ VE SU			
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK	2		2
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET OTEL VE LOKANTA	3	2	5
ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE DEPOLAMA	1	1	2
EGİTİM, SAĞLIK, SPOR VE DİĞ.SOSYAL HİZMETLER			
TEKNOLOJİ	1	2	3
MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK FAALİYETLER			
İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ			
GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ		1	1
TOPLAM	20	19	39

4.3.4.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini İzleyen Dönemlerde Maliyet Yöntemi İle Değerleyenlerin Açıkladıkları Gerçeğe Uygun Değer Bilgisi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerini izleyen dönemlerde maliyet yöntemi ile değerleyen işletmelerinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini dipnotlarda açıklamaları gerektiğine yukarıda değinilmişti. Bu konuda Tablo 6'ya bakıldığında maliyet yöntemini uygulayan işletmelerin % 67,5'inin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini belirttikleri, % 32,5'inin ise bu konuda hiçbir bilgi vermedikleri görülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerini izleyen dönemlerde maliyet yöntemi ile değerleyen işletmelerin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini dipnotlarda açıklamaları konusunda en büyük titizliği **Teknoloji** (% 100), **Kağıt ve Kağıt Ürünleri Basım ve Yayın** (% 100), **Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler** (% 83) sektöründe faaliyet gösteren işletmeler göstermiş olup, en çok bu sektörlerde Gerçeğe Uygun Değer bilgisi veren işletmelere rastlanılmıştır³ (bkz Tablo 6).

² Bu sektörde, yatırım amaçlı gayrimenkullerini izleyen dönemlerde maliyet yöntemi ile değerleyen 4 şirket olmasına rağmen, 4 şirketten bir tanesi söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerini amortismanına tabi tutmamıştır.

³ Söz konusu sektörler yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde Gerçeğe Uygun Değer yöntemine kıyasla daha fazla Maliyet Yöntemini tercih eden sektörlerdir.

Tablo 6: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini İzleyen Dönemlerde Maliyet Yöntemi İle Değerleyenlerin Gerçeğe Uygun Değer Bilgisi Verip Vermedikleri

Sektörler	GUD Değer Bilgisi Var	GUD Değer Bilgisi Yok	Toplam
TARIM ORMAN VE BALIKÇILIK			
MADENCİLİK	1		1
İMALAT SANAYİİ			
Gıda, içki ve Tütün	2	2	4
Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri	1	2	3
Orman Ürünleri Ve Mobilya			
Kağıt ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın	4		4
Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler	5	1	6
Taş ve Toprağa Dayalı	2	1	3
Metal Ana Sanayi	2	1	3
Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım	2	1	3
Diğer İmalat Sanayi			
ELEKTRİK GAZ VE SU			
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK	2		2
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET OTEL VE LOKANTA	3	2	5
ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE DEPOLAMA		2 ⁴	2
EGİTİM, SAĞLIK, SPOR VE DİĞ.SOSYAL HİZMETLER			
TEKNOLOJİ	3		3
MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK FAALİYETLER			
İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ			
GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ		1	1
TOPLAM	27	13	40

4.3.4.3. Gerçeğe Uygun Değerin Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenip Belirlenmediği Bilgisi

İşletmenin zorunlu olmamakla beraber, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işlemi esas almak suretiyle ölçmesi konusunda teşvik edildiğine ve böyle bir değerlendirmenin yapılmamış olması durumunda söz konusu hususun dipnotlarda açıklanması gerektiği hususuna yukarıda değinilmişti. Bu konuda işletmenin faaliyet raporları incelenmiş ve tespit edilen hususlar Maliyet Yöntemini kullanan işletmeler ve Gerçeğe Uygun Değer Yöntemini Uygulayan işletmeler açısından ayrı ayrı olmak üzere sunulmuştur.

⁴ Bu 2 şirketten 1'i fayda maliyet analizi çerçevesinde gerçeğe uygun değer (rayiç değer) bilgisinin belirtilmediğini bildirmiştir.

4.3.4.3.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini İzleyen Dönemlerde Maliyet Yöntemi İle Değerleyen İşletmelerde Gerçeğe Uygun Değerin Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenip Belirlenmediği Bilgisi

Maliyet yöntemini uygulayan ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini dipnotlarda açıklayan işletmelerde, gerçeğe uygun değer değerleme uzmanı tarafından belirlenip belirlenmediğine ilişkin bilgi Tablo 7’de sunulmuştur. Tablo 7’den de görüldüğü gibi izleyen dönemlerde maliyet yöntemini uygulayan işletmelerin % 55,6’sı gerçeğe uygun değer bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirtirken, % 22,2’si gerçeğe uygun değer bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlenmediğini belirtmiştir. İşletmelerin % 22,2’si de bu konuda bilgi vermemiştir.

Sektörler açısından bakıldığında, Maliyet Yöntemini uygulayan işletmelerden, gerçeğe uygun değer bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirten sektörler arasında % 100 oranla **İnşaat ve Bayındırlık** sektörü dikkat çekmektedir (Söz konusu **İnşaat ve Bayındırlık** sektörü, bu sektöre dahil olan işletmelerin tamamında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunan bir sektördür). Ayrıca bu sektörün yanında **Metal Ana Sanayi** ile **Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım** sektöründe de % 100 oranla gerçeğe uygun değer bilgisinin bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiği belirtilmiştir (bkz Tablo 7). Bu konuda en fazla bilginin vermediği sektör ise; **Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler** sektörüdür.

Tablo 7: İzleyen Dönemlerde Maliyet Yöntemini Uygulayan İşletmelerde Gerçeğe Uygun Değerin Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenip Belirlenmediği

Sektörler	GUD Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenen	GUD Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenmeyen	GUD Değ. Uzmanı Tarafından Belirlenip Belirlenmedi Bilgisi Yok	Toplam
TARIM ORMAN VE BALIKÇILIK				
MADENCİLİK	1			1
İMALAT SANAYİİ				
Gıda, içki ve Tütün	1	1		2
Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri	1			1
Orman Ürünleri Ve Mobilya				
Kağıt-Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın	3		1	4
Kimya,Petrol Kauçuk ve Plastik Ürün	1	1	3	5
Taş ve Toprağa Dayalı	1		1	2
Metal Ana Sanayi	2			2
Metal Eşya, Mak.ve Gereç Yapım	2			2
Diğer İmalat Sanayi				
ELEKTRİK GAZ VE SU				
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK	2			2
TOP.VE PER.TİC. OTEL VE LOK.	1	2		3
ULAŞTIRMA,HABERLEŞME DEP.				
EĞT,SAĞ.SPOR VE DİĞ.SOS.HİZ.				
TEKNOLOJİ		2	1	3
MES., BİLİMSEL VE TEK.FAAL				
İDARİ-DESTEK HİZMET FAAL.				
GAYRİMENKUL FAAL.				
TOPLAM	15	6	6	27

4.3.4.3.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini İzleyen Dönemlerde Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi İle Değerleyen İşletmelerde, Gerçeğe Uygun Değerin Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenip Belirlenmediği Bilgisi

Tablo 8'den de görüldüğü gibi yatırım amaçlı gayrimenkullerini izleyen dönemlerde Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi ile değerleyen işletmelerin % 14'ü Gerçeğe Uygun Değerin bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlenip belirlenmediğine ilişkin bilgi vermezken, bu konuda bilgi verenlerin tamamı (% 86) sektör farkı olmaksızın gerçeğe uygun değerlerin bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirtmişlerdir.

Tablo 8: İzleyen Dönemlerde GUD Yöntemini Uygulayan İşletmelerde Gerçeğe Uygun Değerin Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenip Belirlenmediği

Sektörler	GUD Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenen	GUD Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenmeyen	GUD Değerleme Uzmanı Tarafından Belirlenip Belirlenmedi Bilgisi Yok	Toplam
TARIM ORMAN VE BALIKÇILIK				
MADENCİLİK			2	2
İMALAT SANAYİİ				
Gıda, içki ve Tütün	3		1	4
Dokuma, Giyim Eşyası Ve Deri	7		1	8
Orman Ürünleri Ve Mobilya				
Kağıt ve Kağıt Ürünleri, Basım ve Yayın	2		1	3
Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler	2			2
Taş ve Toprağa Dayalı	3		1	4
Metal Ana Sanayi	3			3
Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım	5			5
Diğer İmalat Sanayi	1			1
ELEKTRİK GAZ VE SU				
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK	4			4
TOPTAN VE PERAKENDE TİC. OTEL VE LOKANTA	4			4
ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE DEPOLAMA	1			1
EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR VE DİĞ.SOSYAL HİZMETLER				
TEKNOLOJİ	1			1
MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK FAALİYETLER				
İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ	1			1
GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ				
TOPLAM	37	0	6	43

5. Sonuç

Bu çalışmada İMKB'de işlem gören ve SPK' ya tabi 259 adet şirketin 31.12.2012 tarihli finansal tabloları ve finansal tablo dipnotları incelenmiştir. Bu inceleme sonucu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak seçilen muhasebe politikaları ve TMS 40 gereği finansal tablo dipnotlarında açıklanması gereken bazı önemli hususların açıklanıp açıklanmadığı sektörler itibariyle ortaya konulmuştur.

Araştırma sonucunda İMKB de işlem gören işletmelerde yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak ulaşılan sonuçlar aşağıdaki gibidir:

1. İMKB'de işlem gören işletmelerin çoğunluğunda (% 66 oranla) yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmaktadır.

2. **İnşaat ve Bayındırlık** sektörü ile **Madencilik** sektöründeki işletmelerin tamamında (% 100'ünde) yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmaktadır.

3. Bazı sektörlerde ise yatırım amaçlı gayrimenkulleri hiç bulunmayan işletmelere rastlanılmıştır. Bu sektörler; **Tarım Orman ve Balıkçılık**, Orman Ürünleri Ve Mobilya, **Elektrik Gaz ve Su**, **Eğitim Sağlık Spor ve Diğer Sosyal Hizmetler**, **Mesleki Bilimsel ve Teknik Faaliyetler** şeklindedir.

4. Yatırım amaçlı gayrimenkuller İMKB'de işlem gören işletmelerin tamamının bilançosunda ayrı bir kalem halinde raporlanmaktadır.

5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri bulunan işletmelerde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesine ilişkin olarak; işletmelerin çoğunluğu (% 64 oranla) bilgi vermemiştir. Bilgi verenlerin tamamında ise beklenildiği gibi maliyet bedeli kullanılmıştır.

6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin izleyen dönemlerde değerlemesinde gerçeğe uygun değer yöntemi (% 49), maliyet yöntemine (% 46)'ne göre % 3 gibi bir farkla daha fazla tercih edilmiştir.

7. Tamamında yatırım amaçlı gayrimenkülü bulunan işletmelerden oluşan **İnşaat ve Bayındırlık** sektörü (% 66,7) ile, **Madencilik** sektöründe (% 66,7) büyük oranla gerçeğe uygun değer yöntemi tercih edilmiştir

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini izleyen dönemlerde maliyet yöntemi ile değerleyenlerin uyguladıkları amortisman yöntemine ilişkin olarak; işletmelerin % 48'i bilgi vermemiştir. Bilgi veren işletmelerin tamamında ise sektör farkı olmaksızın doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır.

9. Yatırım amaçlı gayrimenkullerini izleyen dönemlerde maliyet yöntemi ile değerleyen işletmelerin çoğunluğu (% 67,5 oranla) yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini finansal tablo dipnotlarında belirtirken, bir kısmı ise (% 32,5 ile) ise bu konuda hiçbir bilgi vermemiştir.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile değerleyen işletmelerin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini dipnotlarda açıklamaları konusunda en büyük titizliği **Teknoloji** (% 100), **Kağıt ve Kağıt Ürünleri Basım ve Yayın** (% 100), **Kimya, Petrol Kauçuk ve Plastik Ürünler** (% 83) sektöründe faaliyet gösteren işletmeler göstermiştir. Söz konusu sektörler yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde Gerçeğe Uygun Değer yöntemine kıyasla daha fazla Maliyet Yöntemini tercih eden sektörlerdir.

11. İzleyen dönemlerde maliyet yöntemini uygulayan ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini dipnotlarda açıklayan işletmelerin % 55,6'sı gerçeğe uygun değerini bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirtirken, % 22,2'si gerçeğe uygun değerini bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlenmediğini belirtmiştir. İşletmelerin % 22,2'si de bu konuda bilgi vermemiştir.

12. İzleyen dönemlerde maliyet yöntemini uygulayan işletmelerden, gerçeğe uygun değerini bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirten sektörler arasında; sektöre dahil olan işletmelerin tamamında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunan bir sektör olan **İnşaat ve Bayındırlık** (% 100) sektörü yanında, **Metal Ana Sanayi** (% 100) sektörü ile **Metal Eşya, Makine ve Gereç Yapım** (% 100) sektörü başta gelmektedir.

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullerini Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi ile değerleyen işletmelerin % 14'ü Gerçeğe Uygun Değerini bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlenip belirlenmediğine ilişkin bilgi vermemiştir. Bu konuda bilgi verenlerin tamamı ise (% 86) sektör farkı olmaksızın gerçeğe uygun değerini bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirtmiştir.

14. Gıda, İçki ve Tütün sektöründe yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmamasına rağmen politika açıklayan 1 şirket söz konusudur.

Yukarıda yer verilen tespitlerden yola çıkarak, işletmelerin finansal tablo dipnotlarında uyguladıkları muhasebe politikalarını ve açıklanması gereken zorunlu hususları açıklamakta gerekli hassasiyeti göstermedikleri sonucuna varılmıştır.

Kaynakça

Karapınar, A. ve diğ. (2011). Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim, SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık, 8. Baskı, Ankara

Marşap, B., Çil Koçyiğit, S., Çına Bal, E.,(2007). "İMKB'de İşlem Gören Gıda, Tekstil Ve Hizmet Sektörlerinde Faaliyet Gösteren Şirketlerin Finansal Tablo Dipnotlarındaki Muhasebe Politikalarının Seçilen UFRS'ler Açısından İncelenmesi", Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 4, Aralık, 99-120.

Özerhan, Y.ve Yanık, S, (2012) IFRS/IAS İle Uyumlu TMS/TFRS, Açıklamalı ve Örnek Uygulamalı Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TÜRMOB Yayınları No: 427.

Öztürk, C. (2011). Finansal Tabloların Dipnotlarında Sunulan Muhasebe Politikalarının Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Açısından İncelenmesi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.

Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı

<http://www.spk.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&menuid=12&pid=0&subid=5>, 15.11.2013.

<http://www.spk.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&menuid=0&pid=0&submenuheader=-1>, 15.11.2013.

<http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=922&fn=922.pdf>, 10.10.2013.

Evaluation of Accounting Policies Released in Financial Table Footnotes of Entities Trading in İstanbul Stock Exchange from the Perspective of Turkey Accounting Standard 40 (Investment Property Standard)

Seyhan ÇİL KOÇYİĞİT

Gazi University
Faculty of Economics and
Administrative Sciences,
Department of Health Care Management
Ankara/TURKEY
seyhanc@gazi.edu.tr

Extensive Summary

Entities trading in İstanbul Stock Exchange have to prepare their financial tables according to International Accounting/Financial Reporting Standards. Turkey Accounting Standard 40 “Investment Property Standard” is one of these standards that must be executed by the entities trading in ISE. In this standard, as in some of other standards, alternative methods that can be selected by entities in accounting practices is indicated. By the selection of one of the mentioned alternative methods, the accounting policy of the entity is occurred. The selected accounting policies can be resulted in differences in activity situation and results and analysis of financial tables. Therefore, users of financial tables must know the accounting policies executed by the entity for making their comments healthy.

The aim of this study is to make a determination of situation related to which accounting policy is selected through the alternative accounting policies regarding investment property in the entities trading in ISE, and to betray if some important matters that must be explained in financial table footnotes are explained or not is exposed by sectors.

With this aim, first of all Turkey Accounting Standard 40 “Investment Property Standard” is explained. And then, financial tables and financial table footnotes dated 31.12.2012 of 259 entity trading in ISE and subjected to Capital Markets Board of Turkey, are investigated.

At the end of the investigation, the reached results concerning investment property at entities trading in ISE are listed below:

1. Most of the entities trading in ISE (66%) have investment property.
2. Sectors that all entities have investment property is observed, however sectors that is composed of entities without investment property is observed, too.
3. Investment Properties are reported at all of the trading in ISE entities' balance sheet as a separate item.
4. When most of the entities (64%) do not give information concerning first entering books into accounts of investment property, cost amount is used by all of the information giving entities.
5. In evaluation of investment property at later periods, fair value method is preferred more with a difference of 3% to cost method.
6. When most of the entities that evaluate investment property by cost method in consequent periods (48%) are not giving depreciation information, the choice of entities that give information is linear depreciation without sectoral difference.
7. When most of the entities that evaluate investment property by cost method in consequent periods (67,5%) are denoting the fair value of investment property at financial table footnotes, some of which do not give any information about fair value. The biggest care in this subject is expended by Technology (100%), Paper and Paper Products Edition and Publication (100%) and Chemistry, Gas Oil, Rubber and Plastic Products (83%) sectors.
8. When the fair value is determined by a specialist in nearly half of the entities (55,6%) that use cost method in consequent periods and give information about fair value in footnotes; in some of which (22,2%) fair value is not determined by a specialist.
9. Some of the entities (14%) that evaluate investment of property by fair value method do not give information about if fair value is determined by a specialist or not. In all off the information giving entities at this subject, fair value is determining by a specialist.
10. There is one entity declaring policy although it does not have investment property at Food, Drink and Tobacco Sector.

According to the detections above, the study come to the conclusion that, the entities do not show the needed sensitivity to declare the accounting policies they use and mandatory matters in their financial table footnotes.