

**ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'NİN  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA 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	10-63
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10-12
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	12-31
Not 3 İşletme Birleşmeleri	31-32
Not 4 Diğer İşletmelerdeki Paylar	33-34
Not 5 Nakit ve Nakit Benzerleri	34
Not 6 İlişkili Taraf Açıklamaları	35-37
Not 7 Ticari Alacak ve Borçlar	37-38
Not 8 Finansal Borçlar	38-39
Not 9 Diğer Alacak ve Borçlar	39-41
Not 10 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	41
Not 11 Stoklar	42
Not 12 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	42-43
Not 13 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	43
Not 14 Maddi Duran Varlıklar	44
Not 15 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	44-45
Not 16 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	45-47
Not 17 Karşılıklar	47-48
Not 18 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	48
Not 19 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	48
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	58-62
Not 31 Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	62-63
Not 32 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	63

## 1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA 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") 30 Eylül 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren ara 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 30 Eylül 2021 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'na 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>30 Eylül 2021 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 örnekleme 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 hasılatı inşaat yapımına ilişkin proje gelirlerinden 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 esasları 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 iletmış 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 aşacağıın 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 – 30 Eylül 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

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



*İlk imza tarihi*  
İstanbul, 15 Aralık 2021

*Revize imza tarihi*  
İstanbul, 31 Ocak 2022

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30.09.2021	Geçmiş Dönem 31.12.2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	177,290,083	84,108,697
Ticari Alacaklar	7	-	7,655,588
Diğer Alacaklar	9	123,240,369	145,343,174
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	34,405	124,478
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	123,205,964	145,218,696
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	313,805,186	278,552,582
Stoklar	11	73,400,645	24,963,425
Peşin Ödenmiş Giderler	12	185,808,522	3,496,078
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	127,521,576	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	12	58,286,946	3,496,078
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	892,366	325,359
Diğer Dönen Varlıklar	19	8,149,177	17,386,994
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>882,586,348</b>	<b>561,831,897</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	4	-	100,000
Diğer Alacaklar	9	321,873,300	19,926
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	1,048,170,923	480,636,421
Maddi Duran Varlıklar	14	4,039,514	1,152,019
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	2,020,432	2,046,921
<i>Şerefiye</i>	15.1	1,807,224	1,807,224
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15.2	213,208	239,697
Peşin Ödenmiş Giderler	12	77,187	84,500
Ertelemiş Vergi Varlığı	27	30,965,456	11,412,078
Diğer Duran Varlıklar	19	67,906,775	24,324,307
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1,475,053,587</b>	<b>519,776,172</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2,357,639,935</b>	<b>1,081,608,069</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	2,841,024	25,816,396
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	112,926,663	18,798,125
Ticari Borçlar	7	48,680,768	89,181,631
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	2,158,977	442,782
Diğer Borçlar	9	102,306,093	108,024,930
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	13,256,359	13,889,840
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	89,049,734	94,135,090
Ertelemiş Gelirler	12	191,827,584	192,388,511
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	27	170,131	36,415
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	19,524,894	2,243,912
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>480,436,134</b>	<b>436,932,702</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	379,261,835	7,234,978
Diğer Borçlar	9	9,485,834	3,693,438
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	5,000,000	1,707,803
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	4,485,834	1,985,635
Ertelemiş Gelirler	12	687,937,818	309,676,459
Uzun Vadeli Karşılıklar	17	724,017	503,435
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	724,017	503,435
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	27	157,890,904	87,839,363
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1,235,300,408</b>	<b>408,947,673</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	20.1	200,000,000	10,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20.2	(64,030)	(7,541)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		(64,030)	(7,541)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	20.2.1	(64,030)	(7,541)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5,238,770	5,238,770
<i>Yasal Yedekler</i>	20.3	5,238,770	5,238,770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		220,344,983	32,989,313
Net Dönem Karı/Zararı		216,005,111	187,355,670
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>20.5</b>	<b>378,559</b>	<b>151,482</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>641,903,393</b>	<b>235,727,694</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2,357,639,935</b>	<b>1,081,608,069</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.



ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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
		01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	21.1	602,801,332	339,321,832
Satışların Maliyeti (-)	21.2	(250,517,079)	(153,712,550)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>352,284,253</b>	<b>185,609,282</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>352,284,253</b>	<b>185,609,282</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	22.1	(25,838,717)	(3,390,018)
Pazarlama Giderleri (-)	22.2	(64,510,336)	(19,322,163)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24.1	7,762,079	4,936,619
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24.2	(562,292)	(534,511)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>269,134,987</b>	<b>167,299,209</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25.1	400,000	1,000,938
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>269,534,987</b>	<b>168,300,147</b>
Finansman Gelirleri	26.1	11,783,617	90,134
Finansman Giderleri (-)	26.2	(14,405,934)	(7,229,669)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>266,912,670</b>	<b>161,160,612</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>(50,682,429)</b>	<b>(40,008,086)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	27	(170,131)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	(50,512,298)	(40,008,086)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>216,230,241</b>	<b>121,152,526</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>216,230,241</b>	<b>121,152,526</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	20.5	225,130	71,115
Ana Ortaklık Payları		216,005,111	121,081,411
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	28	161.94	302.70
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(56,542)</b>	<b>(53,541)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	17	(70,677)	(66,927)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler</b>		<b>14,135</b>	<b>13,386</b>
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	14,135	13,386
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(56,542)</b>	<b>(53,541)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>216,173,699</b>	<b>121,098,985</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	20.5	225,077	71,110
Ana Ortaklık Payları		215,948,622	121,027,875

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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					
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>									
<b>01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>	<b>20.1</b>	<b>10,000,000</b>	<b>9,852</b>	<b>5,238,770</b>	<b>13,650,982</b>	<b>19,338,331</b>	<b>48,237,935</b>	<b>-</b>	<b>48,237,935</b>
Transferler		-	-	-	19,338,331	(19,338,331)	-	-	-
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		-	<b>(53,536)</b>	-	-	<b>121,081,411</b>	<b>121,027,875</b>	<b>71,110</b>	<b>121,098,985</b>
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	121,081,411	121,081,411	71,115	121,152,526
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(53,536)	-	-	-	(53,536)	(5)	(53,541)
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	(4,525)	(4,525)
<b>30.09.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>		<b>10,000,000</b>	<b>(43,684)</b>	<b>5,238,770</b>	<b>32,989,313</b>	<b>121,081,411</b>	<b>169,265,810</b>	<b>66,585</b>	<b>169,332,395</b>
<b>CARİ DÖNEM</b>									
<b>01.01.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>	<b>20.1</b>	<b>10,000,000</b>	<b>(7,541)</b>	<b>5,238,770</b>	<b>32,989,313</b>	<b>187,355,670</b>	<b>235,576,212</b>	<b>151,482</b>	<b>235,727,694</b>
Transferler		-	-	-	187,355,670	(187,355,670)	-	-	-
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		-	<b>(56,489)</b>	-	-	<b>216,005,111</b>	<b>215,948,622</b>	<b>225,077</b>	<b>216,173,699</b>
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	216,005,111	216,005,111	225,130	216,230,241
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(56,489)	-	-	-	(56,489)	(53)	(56,542)
Sermaye Artırımı		190,000,000	-	-	-	-	<b>190,000,000</b>	-	<b>190,000,000</b>
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
<b>30.09.2021 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>		<b>200,000,000</b>	<b>(64,030)</b>	<b>5,238,770</b>	<b>220,344,983</b>	<b>216,005,111</b>	<b>641,524,834</b>	<b>378,559</b>	<b>641,903,393</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AIT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
		Cari Dönem	Cari Dönem
		01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(536,551,944)</b>	<b>(23,499,230)</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>216,230,241</b>	<b>121,152,526</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		216,230,241	121,152,526
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>67,782,298</b>	<b>39,667,219</b>
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		651,272	231,375
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	22	17,445,022	2,377,793
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17-22	164,040	452,088
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	17	17,280,982	1,925,705
<b>Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(812,159)</b>	<b>(539,283)</b>
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	24.2	19,771	138,025
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	24.1	(831,930)	(677,308)
Pay Bazlı Ödemeler ile İlgili Düzeltmeler	3-14-15	-	(1,886,663)
<b>Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>50,498,163</b>	<b>39,483,997</b>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(820,564,483)</b>	<b>(184,318,975)</b>
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	(48,437,220)	8,786,307
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	7,655,588	(162,062)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(516,967,358)	(48,740,972)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(127,431,503)	27,745
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9-12-13-19	(389,535,855)	(48,768,717)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	(602,787,106)	(339,321,832)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(39,688,704)	61,947,079
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	18	1,716,195	1,346,855
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		377,944,122	131,825,650
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	2,658,716	59,494,354
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9-13	375,285,406	72,331,296
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(536,551,944)	(23,499,230)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDE KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(3,448,693)</b>	<b>(640,920)</b>
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri	4	100,000	-
<b>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</b>		<b>(3,512,278)</b>	<b>(567,233)</b>
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(3,451,999)	(567,233)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(60,279)	-
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(36,415)	(73,687)
<b>C. FINANSMAN FAALİYETLERİNDE KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>633,182,023</b>	<b>25,218,653</b>
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		2,000	(4,525)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	443,180,023	25,223,178
Sermaye Artırımı	20	190,000,000	-
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>93,181,386</b>	<b>1,078,503</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)</b>		<b>93,181,386</b>	<b>1,078,503</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>84,108,697</b>	<b>1,102,509</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>		<b>177,290,083</b>	<b>2,181,012</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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. Şirket’in ticari ünvanı 9 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir.

Şirket, “İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesini 8 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

30 Eylül 2021 itibarıyla; Şirket’te çalışan personel sayısı 107’dir. (31 Aralık 2020: 1)

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ziya Yılmaz	108,000,000	5,400,000
Rafet Yılmaz	72,000,000	3,600,000
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	1,000,000
	<b>200,000,000</b>	<b>10,000,000</b>

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

**Şirket’in Adresi:**

Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak No:16 B Blok İç Kapı No: 8  
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 ad ortaklıktır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Eltes & Istlife’in 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde personel bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 106)

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

Validebağ Konakları

Validebağ Konakları Üsküdar, İstanbul’da bulunmaktadır. 2017 yılı içerisinde başlayan projenin yapımı 2021 yılında tamamlanmıştır. Proje 319 konut 47 ticari alandan 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 Istlife 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 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 49’dur. (31 Aralık 2020: 24)

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 Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin hisseleri Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Eltes İnşaat & Yüzyıl Çekmeköy’ün 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde çalışan personel sayısı 93’tür. (31 Aralık 2020: 126)

**Adresi:**

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Grup, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

**30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TFRS 16 “Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları, kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler”;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren 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 muhasebeleştirmeyi 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.

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’daki 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 alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

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

**30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri değişiklik”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

- **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 “ödenmesi”nin 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.



ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

- **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 yapmaktadır.

- **TMS 1, “Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

- **TMS 12, “Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

## 2.f. Konsolidasyon Esasları

### Müşterek Anlaşmalar

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

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

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

### **Oransal konsolidasyon yöntemi:**

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

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

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

ilgili TFRS’ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## 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 muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

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

### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

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

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

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

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

*Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

*Değer Düşüklüğü*

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

**Finansal Yükümlülükler**

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

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

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

*Özkaynağa dayalı finansal araçlar*

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

*Diğer finansal yükümlülükler*

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

### **Ticari Alacaklar**

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

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

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

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

### **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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

### **Stoklar**

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

### **Maddi Duran Varlıklar**

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

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

Tesis, makine ve cihazlar	4-10
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-15

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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.

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 muhasebeleştirdiği geçici tutarları düzeltbildiği 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.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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. Kurumlar vergisi oranı % 25’tir (31 Aralık 2020: %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 matrahi hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

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

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

### **Muhasebe Tahminleri**

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

### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

#### Karşılıklar

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

#### 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 gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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:

	30.09.2021		31.12.2020	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	8.8723	8.9078	7.4142	7.4439
EURO	10.2861	10.3273	9.1101	9.1466

### 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) Ana Ortaklık 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.

#### *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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Vipdap, İstanbul’da otel işletmektedir. 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 kiralanmasıdır.

*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 kiralanmasıdır.

*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. Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait hisseler 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

*Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi*

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi (Dap&Yüzyıl), 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. Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi daha 2021 yılı içerisinde sermayedeki paylarını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ne devretmiştir.

Dap&Yüzyıl’ın konut, AVM, hastane, okul ve 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. Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait hisseler 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrolmuştur.

## **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 İşlemleri**

#### **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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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 amortismanına tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirme için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

#### *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'ın 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 oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.



ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**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.

**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:

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

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 arandaki 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.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)
<b>Net Varlıklar Toplamı (A)</b>	<b>(856,903)</b>	<b>(341,905)</b>
Satın Alma Bedeli		--
<b>Toplam Ödenen Nakit (B)</b>		<b>--</b>
<b>Şerefiye (A+B)</b>		<b>(341,905)</b>

*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)
<b>Net Varlıklar Toplamı (A)</b>	<b>(3,672,477)</b>	<b>(1,465,319)</b>
Satın Alma Bedeli		--
<b>Toplam Ödenen Nakit (B)</b>		<b>--</b>
<b>Şerefiye (A+B)</b>		<b>(1,465,319)</b>

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dap & Eltes Ortak Girişimi	-	100,000
	-	100,000

##### 4.2 Müşterek faaliyetler

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	
	Şirket’in İştiraklerdeki Pay Oranı	
Müşterek faaliyet	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Eltes & ISTLIFE Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

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

##### 4.3 Bağlı ortaklıklar

30 Eylül 2021 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:

	30 Eylül 2021	
	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.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Grup’un bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, düzeltilmiş sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Eltes & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	698,247,124	114,740,500	1,000,000	92,557,297	(4,052,513)
Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	655,432,098	172,147,674	1,000,000	411,643,579	172,071,422
Eltes & Yüzyıl Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	818,178,404	206,411,635	1,000,000	149,147,534	53,058,778

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup’un bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetine 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

**NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	678,532	160,661
Banka - vadesiz mevduat	15,582,775	3,126,231
Banka - vadeli mevduat	161,234,493	80,911,011
Beklenen kredi zararı	(210,672)	(101,526)
Diğer hazır değerler	4,955	12,320
	177,290,083	84,108,697

(\*) Şirket’in ayrıca müşterek faaliyeti Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.-Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Validebağ) Ortak Girişimi’nin banka mevduatları üzerinde 1,309,109 TL’lik hesap blokesi bulunmaktadır. Söz konusu blokenin Şirket’in ortaklık payına düşen kısmı 785,465 TL’dir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:**

**a) Ortaklardan alacaklar**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Rafet Yılmaz (*)	34,405	124,478
	34,405	124,478

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklara herhangi bir vade farkı hesaplanmamış ve ekteki kar veya zarar tablosuna herhangi bir vade farkı geliri yansıtılmamıştır.

**b) Ortaklara verilen inşaat avansları**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. (*)	127,521,576	-
	127,521,576	-

(\*) Söz konusu avanslar Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. arasında düzenlenmiş inşaat yapım sözleşmesi kapsamında verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

**c) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar**

**Kısa vadeli**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	11,269,252	13,218,489
Ziya Yılmaz	572,699	-
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	18,263	18,263
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San Ve Tic. A.Ş.	-	37,126
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	528,919	-
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi	-	67,142
Dop&Dap İş Ortaklığı	867,226	-
	13,256,359	13,341,020

**Uzun vadeli**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ziya Yılmaz	5,000,000	1,707,803
	5,000,000	1,707,803

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**d) Bağlı menkul kıymetlere kısa vadeli borçlar**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dap&Eltes İş Ortaklığı Kartal Marina	-	548,820
	-	548,820

**e) İlişkili taraflara gider tahakkukları**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	12,349,307	-
	12,349,307	-

**f) Personele borçlar**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	1,446,724	20,893
	1,446,724	20,893

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

**a) İlişkili taraflara yapılan satışlar**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	6,757,615	-
	6,757,615	-

**b) İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	90,797,027	1,634,601
CAASA Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	39,829	-
Dop&Dap İş Ortaklığı	734,936	-
	91,571,792	1,634,601

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

**a) İlişkili taraflara kira giderleri**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	-	20,726
Dap&Eltes İş Ortaklığı Kartal Marina	-	178,200
	-	198,926

**b) İlişkili taraflardan iştirak satış gelirleri**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	400,000	-
	400,000	-

**c) İlişkili taraflara adet gelirleri**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Ziya Yılmaz	-	1,000,938
	-	1,000,938

**d) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Yöneticilere ödenen ücretler	3,195,331	1,327,820
	3,195,331	1,327,820

**NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**7.1 Ticari Alacaklar**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	--	7,655,588
	--	7,655,588

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## 7.2 Ticari Borçlar

### Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	42,655,895	21,190,442
Ticari borçların reeskontu (-)	(921,420)	(287,179)
Borç senetleri	5,288,850	--
Borç senetleri reeskontu (-)	(177,918)	--
Yapılan sözleşme uyarınca oluşan gider tahakkukları (*)	1,835,361	68,278,368
	48,680,768	89,181,631

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla borç senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2021
30 gün vadeli	1,368,900
31-60 gün arası vadeli	1,068,900
61-90 gün arası vadeli	1,668,900
91-120 gün arası vadeli	582,150
121-365 gün arası vadeli	600,000
	5,288,850

## NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

### 8.1 Kısa vadeli

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli TL banka kredileri	242,671	25,816,396
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	112,926,663	18,798,125
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	2,598,353	--
	115,767,687	44,614,521

### 8.2 Uzun vadeli

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli TL banka kredileri	375,306,135	7,234,978
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	3,955,700	--
	379,261,835	7,234,978



ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 yıl içinde ödenecekler	113,169,334	44,614,521
2 yıl içinde ödenecekler	143,508,187	7,234,978
3 yıl içinde ödenecekler	104,342,515	--
4 yıl içinde ödenecekler	75,831,040	--
5 yıl içinde ödenecekler	51,624,393	--
	488,475,469	51,849,499

T.Halk Bankası A.Ş.’den kullanılan krediler için Levent projesinden oluşacak alacakların üzerinde toplam 450,000,000 TL’lik temlik bulunmaktadır.

30 Eylül 2021 tarihi itibariyle finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2021
1 yıl içinde ödenecekler	2,598,353
2 yıl içinde ödenecekler	3,116,440
3 yıl içinde ödenecekler	839,260
	6,554,053

Grup’un etkin faiz borçlanma oranları TL banka krediler için %19.29 - %33.58 arasındadır. Finansal kiralama yükümlülükleri için prefinansman oranı %18.90 - %20.25 arasındadır.

## NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

### 9.1 Diğer Alacaklar

#### Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	1,060,000	--
Ortaklardan alacaklar	34,405	124,478
Emlak konut teminat alacakları (*)	106,105,200	106,105,200
Diğer alacaklar (**)	16,040,764	39,113,496
	123,240,369	145,343,174

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Emlak konut sözleşmeye ilişkin teminat alacakları		
- Çekmeköy	35,555,200	35,555,200
- Nişantaşı	70,550,000	70,550,000
	106,105,200	106,105,200

(\*\*) Diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Diğer alacaklar		
- Vergi dairesinden alacaklar	404,118	238,976
- Diğer teminat alacakları	--	1,505,000
- Proje hasılat KDV alacakları	14,091,301	35,491,142
- Diğer alacaklar	1,545,345	1,878,378
	16,040,764	39,113,496

#### Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	95,606	19,926
Emlak konut teminat alacakları (*)	311,100,000	--
Proje hasılat KDV alacakları	10,677,694	--
	321,873,300	19,926

(\*) Emlak Konut GYO A.Ş.’ye Nişantaşı projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

#### 9.2 Diğer Borçlar

##### Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ortaklara borçlar	11,841,951	13,218,488
İlişkili taraflara borçlar	1,414,408	122,532
Bağlı menkul kıymetlere borçlar	--	548,820
Alınan depozito ve teminatlar	442,027	2,060,976
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	1,345,530	640,985
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	86,560,976	91,089,298
Diğer borçlar	701,201	343,831
	102,306,093	108,024,930

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

(\*) Söz konusu tutarın tamamı Validebağ projesi için kurulan müşterek faaliyetinin müşterek ortağı Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye olan inşaat projesi kapsamında oluşan borçlardan oluşmaktadır. İlgili borçlara ilişkin 30 Haziran 2021 tarihinde bir protokol imzalanmış üçüncü taraflara satışı yapılmayan taşınmazların devirleri ve Validebağ adi ortaklığının ortaklarının arasındaki alacak ilişkisine ilişkin mutabakat sağlanmıştır.

**Uzun vadeli diğer borçlar**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ortaklara borçlar	5,000,000	1,707,803
Alınan depozito ve teminatlar	4,485,834	1,985,635
	9,485,834	3,693,438

**NOT 10 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR**

**Kısa vadeli sözleşme varlıkları**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)		
'- Validebağ projesi	313,805,186	278,552,582
	313,805,186	278,552,582

(\*) Sözleşme varlıklarının tamamı devam eden Validebağ projesine ait hasılat paylaşım sözleşmesine ilişkin varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar için Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.’nin 63,460,000 TL alacak temliki bulunmaktadır. Söz konusu temlikin Şirket’in ortaklık payına düşen kısmı 38,076,000 TL’dir.

**Uzun vadeli sözleşme varlıkları**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (**)		
'- Çekmeköy projesi	629,783,955	480,636,421
'- Nişantaşı projesi	411,643,579	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer) (**)		
'- Çekmeköy projesi	2,585,311	--
'- Nişantaşı projesi	4,158,078	--
	1,048,170,923	480,636,421

(\*\*) Sözleşme varlıklarının tamamı devam eden Çekmeköy ve Nişantaşı projelerine ait hasılat paylaşım sözleşmesine ilişkin varlıklarından oluşmaktadır. Söz konusu alacaklar için T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’nin 90,000,000 TL alacak temliki bulunmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 11 – STOKLAR**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<i>Devam eden projelere ait maliyetler (*)</i>		
-Nişantaşı	--	12,088,582
-Çekmeköy	25,923,408	--
-Validebağ	--	12,499,843
-Levent	37,488,227	--
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (**)</i>		
-Validebağ	9,989,010	--
-Diğer	--	375,000
	73,400,645	24,963,425

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

(\*\*) Tamamlanan projelere ilişkin maliyetler henüz üçüncü taraflara satışı yapılmamış bağımsız bölümlerden (konut, ticari bölüm) oluşmaktadır.

**NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

**12.1 Peşin Ödenmiş Giderler**

**Kısa Vadeli**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen inşaat avansları	56,618,551	1,929,816
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	127,521,576	--
Gelecek aylara ait diğer giderler	212,200	217,965
İş avansları	1,218,992	515,141
Gelir tahakkukları	235,438	787,770
Diğer peşin ödenmiş giderler	1,765	45,386
	185,808,522	3,496,078

(\*) Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan inşaat yapım sözleşmesi kapsamında verilen avanslardan oluşmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**Uzun Vadeli**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait diğer giderler	77,187	84,500
	77,187	84,500

**12.2 Ertelenmiş Gelirler**

**Kısa Vadeli**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları (**)	191,815,584	192,388,511
Alınan diğer avanslar	12,000	--
	191,827,584	192,388,511

(\*\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avansları Validebağ projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

**Uzun Vadeli**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları (***)	687,937,818	309,676,459
	687,937,818	309,676,459

(\*\*\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 170,211,549 TL’si Nişantaşı, 505,455,057 TL’si Çekmeköy projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

**NOT 13 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergi ve fonlar	892,366	325,359
	892,366	325,359

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
01 Ocak 2020 açılış 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
Girişler	--	660,500	2,791,499	3,451,999
30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi	1,319	1,142,473	4,069,680	5,213,472
<b>Birikmiş amortismanlar</b>				
01 Ocak 2020 açılış 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
Girişler	99	114,225	450,180	564,504
30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi	352	151,424	1,022,182	1,173,958
31 Aralık 2020 itibariyle net defter değeri	1,066	444,774	706,179	1,152,019
30 Eylül 2021 itibariyle net defter değeri	967	991,049	3,047,498	4,039,514

30 Eylül 2021 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 1,405,869 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

**NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

**15.1 Şerefiye**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Eltas & Yüzyıl Ortak Girişimi - Nişantaşı Projesi	341,905	341,905
Eltas & Yüzyıl Ortak Girişimi - Çekmeköy Projesi	1,465,319	1,465,319
	1,807,224	1,807,224

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**15.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

	Haklar (*)	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2020 açılış bakiyesi	393,138	393,138
Girişler	19,646	19,646
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	68,689	68,689
<hr/>		
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	481,473	481,473
<hr/>		
Girişler	60,279	60,279
<hr/>		
30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi	541,752	541,752
<hr/>		
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2020 açılış bakiyesi	132,078	132,078
Girişler	102,448	102,448
Konsolidasyondan (çıkışlar) / girişler, net	7,250	7,250
<hr/>		
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	241,776	241,776
<hr/>		
Girişler	86,768	86,768
<hr/>		
30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi	328,544	328,544
<hr/>		
31 Aralık 2020 itibariyle net defter değeri	239,697	239,697
<hr/>		
30 Eylül 2021 itibariyle net defter değeri	213,208	213,208

(\*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

**NOT 16 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**16.1.1** 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle Grup’un verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	
	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	125,156,000
Diğer	TL	231,300
		126,733,121

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	8,721,121
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	42,330,000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	74,665,000
Birleşik Fon Bankası A.Ş.	TL	125,000
Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu	TL	51,000
		126,733,121

Grup’un ayrıca çeşitli kurumlara hitaben vermiş olduğu toplam 21,640,114 TL’lik teminat mektubu riski, ilgili bankalarca ilişkili tarafı olan Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.’nin gayrinakdi kredi riskinde izlenmektedir.

30 Eylül 2021 tarihli itibariyle Grup’un teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ’ler	30.09.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	126,733,121
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	177,983,077
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-
D. Diğer Verilen 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	88,809,801
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-
	393,525,999

## 16.2 Verilen kefalet/teminat senetleri

Grup, genel kredi sözleşmeleri (“GKS”) kapsamında kendi tüzel kişiliği ve/veya bağlı ortaklıkları için ve ilişkili taraflara ilişkin kefalet/teminat senedi vermiştir.

30 Eylül 2021 tarihi itibariyle Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	895,000,000	429,124,264	909,500,000
Konsolidasyon kapsamında bağlı ortaklık lehine (**)	140,000,000	37,983,077	140,000,000
İlişkili taraflar lehine (**)	450,000,000	88,559,801	480,000,000
	1,485,000,000	555,667,142	1,529,500,000

(\*) Söz konusu kefaletler Ana Ortaklık Şirket’in imzaladığı genel kredi sözleşmelerinden kaynaklandığından TRİ tablosuna dahil edilmemiş olup, ilgili sözleşmeler için ilişkili taraflar ile Grup hakim ortakları Ziya ve Rafet Yılmaz’ın aynı tutarda müteselsil kefaletleri bulunmaktadır.

(\*\*) Söz konusu kefaletler ilişkili tarafların ve konsolidasyon kapsamına giren bağlı ortaklıkların genel kredi sözleşmelerinden kaynaklandığından risk tutarları TRİ tablosuna dahil edilmiştir.



ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yukarıda sözü edilen GKS’ler kapsamında konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık adına 140,000,000 TL ilişkili taraf lehine ise 250,000 TL munzam senet teminatı vermiştir. Bununla beraber T. Emlak Katılım Bankası A.Ş.’de bulunan ve alacak temliği bedellerinin geldiği mevduat hesabı üzerinde 1,309,109 TL’lik nakit bloke bulunmaktadır. Söz konusu blokenin Şirket’in ortaklık payına düşen kısmı 785,465 TL’dir.

### 16.3 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 kanaatinde.

### 16.4 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:

**16.4.1** 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup’un alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021		
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Satıcılar	TL	46,594,003	46,594,003
Satıcılar	USD	433,250	3,843,924
Satıcılar	EURO	3,000	30,858
			50,468,785

**16.4.2** 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 16,045,689 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

### NOT 17 – KARŞILIKLAR

#### Kısa vade

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gider tahakkukları	19,524,894	2,243,912
	19,524,894	2,243,912

#### Uzun vade

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	724,017	503,435
	724,017	503,435

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 8,285 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2020: 7,117 TL).

Grup, 30 Eylül 2021 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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 31.12.2020
Dönem başı itibariyle karşılık	503,435	176,707
Konsolidasyondan girişler / (çıkışlar), net	--	4,866
Faiz maliyeti	4,189	7,505
Dönem gideri	610,599	481,803
Dönem içi kıdem ödemeleri	(464,883)	(189,166)
Aktüeryal kazanç	70,677	21,720
Dönem sonu itibariyle karşılık	724,017	503,435

**NOT 18 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	1,446,724	20,893
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	712,253	421,889
	2,158,977	442,782

**NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**19.1 Diğer Varlıklar**

**Diğer dönen varlıklar**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	8,149,177	17,386,994
	8,149,177	17,386,994

**Diğer duran varlıklar**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV (*)	67,906,775	24,324,307
	67,906,775	24,324,307

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

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 20 – ÖZKAYNAKLAR**

**20.1 Ödenmiş Sermaye**

Şirket’in sermayesi, tamamı ödenmiş 200,000,000 TL’dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 25 TL nominal değerli 8,000,000 adet paya bölünmüştür.

Ortak adı	30.09.2021		31.12.2020	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	108,000,000	54%	5,400,000	54%
Rafet Yılmaz	72,000,000	36%	3,600,000	36%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	10%	1,000,000	10%
	200,000,000	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**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(64,030)	(7,541)
	(64,030)	(7,541)

**20.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	5,238,770	5,238,770
	5,238,770	5,238,770

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kanuni yedek akçelerden oluşmaktadır ve yürürlükteki yasalara göre aşağıdaki şekilde oluşmuştur. Söz konusu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarlar üzerinden gösterilmiş olup, TMS/TFRS’ye göre oluşan farklılıklar geçmiş yıl kar/zararları kaleminde gösterilmiştir. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket’in ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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 dağıtımını 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 dağıtımını sayılmayacağından tevkifat yapılmayacaktır,

Diğer taraftan 4842 sayılı yasa ile istisna kazançlardan stopaj uygulamasına son verilmiştir. Bu nedenle, istisna olsun veya olmasın tüm kazançlar dağıtımını halinde stopaja tabidir. Bu durumun istisnası, eski rejime göre (4842 sayılı Yasa öncesi hükümlere göre) kullanılan yatırım indirimi için %19,8 oranındaki stopajın devam etmesi halidir. Halka açık olan veya olmayan şirketlerle ilgili stopaj oranlarındaki değişiklik kaldırılmıştır. Tüm kurumlar yukarıda belirtilen şekilde kar dağıtımları halinde %15 oranında stopaj yapacaklardır.

#### 20.5 Azınlık Payları

	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 31.12.2020
Açılış bakiyesi	151,482	--
Ana ortaklık dışı paylardaki dönem içi artış / (azalış)	227,077	151,482
Kapanış bakiyesi	378,559	151,482

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 30.09.2020
Ana ortaklık dışı kar / (zarar)	225,130	71,115
	225,130	71,115

**NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

**21.1 Satışlar**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
<i>Proje Gelirleri</i>		
-Validebağ Proje Gelirleri	35,252,604	110,726,461
-Çekmeköy Proje Gelirleri	149,147,534	228,595,371
-Nişantaşı Proje Gelirleri	411,643,579	--
<i>Daire Satışları</i>		
-Dap Burgu Kule	6,757,615	--
	602,801,332	339,321,832

**21.2 Satışların Maliyeti**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>		
-Validebağ Proje Maliyetleri	13,867,709	33,362,590
-Çekmeköy Proje Maliyetleri	75,742,964	120,349,960
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	154,640,870	--
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>		
-Dap Burgu Kule	6,265,536	--
	250,517,079	153,712,550

(\*) Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Çekmeköy Projesine ilişkin 500,000,000 TL Nişantaşı Projesine ilişkin 470,000,000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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**

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Personel giderleri	10,010,358	1,893,364
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	272,919	28,720
Kira giderleri	104,385	127,643
Vergi ve ceza giderleri	140,137	293,497
Amortisman giderleri	106,973	50,379
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	610,599	688,545
Dava karşılık giderleri	76,140	31,500
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	805,242	43,100
Bağış giderleri	12,040,000	1,097
Yemek ve temizlik giderleri	223,781	--
Diğer giderler	1,448,183	232,173
	<b>25,838,717</b>	<b>3,390,018</b>

**22.2 Pazarlama giderleri**

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Personel giderleri	3,932,033	2,855,921
Haberleşme giderleri	206,316	5,093
Sigorta giderleri	85,974	--
Temsil ve ağırlama giderleri	308,350	426,862
Vergi harç giderleri	13,328,448	--
Amortisman giderleri	320,271	35,905
Marka ve kalite giderleri (*)	12,349,307	--
Reklam giderleri	25,514,921	15,255,140
Komisyon giderleri	7,436,487	--
Diğer giderler	1,028,229	743,242
	<b>64,510,336</b>	<b>19,322,163</b>

(\*) Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. arasında düzenlenmiş marka kullanım sözleşmesi kapsamında tahakkuk eden tutarlardan oluşmaktadır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 23 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 22’de yer almaktadır.

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Genel yönetim giderleri	25,838,717	3,390,018
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	64,510,336	19,322,163
	90,349,053	22,712,181

**NOT 24 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ**

**24.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler**

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Konusu kalmayan karşılıklar	73,296	73,687
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	107,996	443,256
Ticari borçlar reeskont gelirleri	831,930	677,308
SGK teşvik gelirleri	1,269,291	422,425
Diğer gelirler (*)	5,479,566	3,319,943
	7,762,079	4,936,619

(\*) Diğer gelirlerin 5,000,000 TL’si proje geliştirme gelirlerinden oluşmaktadır.

**24.2 Esas Faaliyetlerden Giderler**

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(122,853)	(396,486)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(19,771)	(138,025)
Biten inşaatlara ilişkin maliyetler	(240,424)	--
Diğer giderler	(179,244)	--
	(562,292)	(534,511)

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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**

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Finansal varlık satış karları	400,000	--
Cari hesap faiz gelirleri	--	1,000,938
	400,000	1,000,938

**NOT 26 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ**

**26.1 Finansman Gelirleri**

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Faiz gelirleri	11,760,847	80,962
Kur farkı gelirleri	22,770	9,172
	11,783,617	90,134

**26.2 Finansman Giderleri**

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Kur farkı giderleri	(4,723)	(253,398)
Kredi faiz giderleri	(7,448,223)	(5,897,803)
Teminat mektubu giderleri	(1,454,491)	(634,316)
Finansal kiralama faiz giderleri	(1,030,028)	--
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(4,468,469)	(444,152)
	(14,405,934)	(7,229,669)



## NOT 27 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

### *Kurumlar Vergisi*

Grup, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup’un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

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

2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 25 (2020: % 22)’dir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 25’dir (2020: % 22).

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

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının), kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı 31 Aralık 2018 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75’ten %50’ye indirilmiş ve 2019 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran taşınmazlar için %50 olarak kullanılacaktır.

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.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kurumlar vergisi karşılığı	170,131	36,415
	170,131	36,415

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

	01.01.- 30 Eylül 2021
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	13,032,642
Matraha ilaveler toplamı	727,654
Geçmiş yıl zararları	13,079,771
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	680,525
Geçerli vergi oranı	25%
Toplam hesaplanan geçici vergi	170,131
<b>Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı</b>	<b>170,131</b>

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 30 Eylül 2021	01.01.- 30 Eylül 2020
Cari Dönem Vergisi	(170,131)	-
Ertelenmiş Vergi	(50,512,298)	(40,008,086)
	(50,682,429)	(40,008,086)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Türkiye’de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %25’tir. 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, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır.

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**Ertelenmiş Vergi:**

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>				
İndirilebilir mali zararlar	44,832,263	9,377,696	15,214,797	3,740,148
Kıdem tazminatı karşılığı	724,017	144,803	503,435	100,687
Kredi faiz giderleri tahakkuku	25,654,074	6,413,519	1,443,359	360,840
Marka bedeli düzeltmesi	12,349,307	3,087,327	--	--
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali	44,479,825	10,696,301	28,957,638	7,174,490
Diğer	4,983,241	1,245,810	143,646	35,913
		30,965,456		11,412,078
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (arsa ve binalar hariç)	(164,523)	(32,928)	(36,353)	(7,270)
Gelir tahakkukları	(677,510,976)	(150,891,487)	(369,978,901)	(87,760,297)
Borç reeskontları	(1,840,905)	(460,227)	(287,184)	(71,796)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(30,627,720)	(6,394,159)	--	--
Diğer	(487,404)	(112,103)	--	--
		(157,890,904)		(87,839,363)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(126,925,448)		(76,427,285)

**NOT 28 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net dönem karının ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

01 Ocak – 30 Eylül 2021 ve 2020 dönemlerine ait nominal değeri 25 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Ana ortaklık başına düşen pay	216,005,111	121,081,411
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	1,333,824	400,000
Hisse başına kar / (zarar)	161.94	302.70

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	177,290,083	84,108,697
Ticari alacaklar	--	7,655,588
Finansal yatırımlar	--	100,000
Diğer alacaklar	445,113,669	145,363,100
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	495,029,522	51,849,499
Ticari borçlar	48,680,768	89,181,631
Diğer borçlar	111,791,927	111,718,368

**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 30 Eylül 2021 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	
<b>30.09.2021</b>					
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	--	34,405	445,079,264	176,817,268
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	34,405	445,079,264	176,817,268
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	--	<b>7,655,588</b>	<b>124,478</b>	<b>145,238,622</b>	<b>84,037,242</b>
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	--	--	--	--	--

#### 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 önemli finansal yükümlülükleri sabit faize dayalı finansal araçlardan oluşmaktadır.

#### 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 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30 Eylül 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit			
		çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	495,029,522	721,840,182	21,453,900	106,220,851	594,165,431
Ticari borçlar	46,845,407	47,944,745	43,787,825	4,156,920	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	18,256,359	18,256,359	-	13,256,359	5,000,000
Diğer taraf	93,535,568	93,535,568	1,364,704	87,685,033	4,485,831

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
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 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	133,459	15,019	20
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>133,459</b>	<b>15,019</b>	<b>20</b>
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
<b>7. Duran Varlıklar (5+6)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>8. Toplam Varlıklar (4+7)</b>	<b>133,459</b>	<b>15,019</b>	<b>20</b>
9. Ticari Borçlar	442,034	44,318	4,576
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
<b>12. Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>442,034</b>	<b>44,318</b>	<b>4,576</b>
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
<b>15. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>16. Toplam Yükümlülükler (12+15)</b>	<b>442,034</b>	<b>44,318</b>	<b>4,576</b>
<b>17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)</b>	<b>(308,575)</b>	<b>(29,299)</b>	<b>(4,556)</b>

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Geçmiş 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	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>198,299</b>	<b>23,379</b>	<b>2,740</b>
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
<b>7. Duran Varlıklar (5+6)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>8. Toplam Varlıklar (4+7)</b>	<b>198,299</b>	<b>23,379</b>	<b>2,740</b>
9. Ticari Borçlar	538,199	27,130	36,762
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	118,804	15,960	--
<b>12. Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>657,003</b>	<b>43,090</b>	<b>36,762</b>
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
<b>15. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>16. Toplam Yükümlülükler (12+15)</b>	<b>657,003</b>	<b>43,090</b>	<b>36,762</b>
<b>17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)</b>	<b>(458,704)</b>	<b>(19,711)</b>	<b>(34,022)</b>

*Kur riskine duyarlılık analizi*

30 Eylül 2021 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.

30 Eylül 2021 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 30,857 TL (31 Aralık 2020: 45,608 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	30 Eylül 2021	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(26,152)	26,152
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları Net etki (1+2)</b>	<b>(26,152)</b>	<b>26,152</b>
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(4,705)	4,705
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-EURO Net etki (4+5)</b>	<b>(4,705)</b>	<b>4,705</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>(30,857)</b>	<b>30,857</b>

ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

**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 araçların makul değerleri Türkiye’deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Grup’un bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Grup’un finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

Rayıç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların 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.



ELTES İNŞAAT TESİSAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Toplam borçlar	1,556,951,490	757,501,162
Eksi: Hazır değerler	177,290,083	84,108,697
Net borç	1,379,661,407	673,392,465
Toplam öz sermaye	641,903,393	235,727,694
Toplam sermaye	2,021,564,800	909,120,159
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	68%	74%

**NOT 32 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

**32.1** Rapor imza tarihi itibariyle; Grup’un ilişkili tarafı olan Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile imzalamış olduğu toplam 300,000,000 TL tutarındaki üç adet Genel Kredi Sözleşmeleri’ndeki Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin kefaleti, ilgili bankanın 14 Ekim 2021 tarihli yazılı beyanı ile kaldırılmıştır. Ayrıca, Grup’un ilişkili tarafı olan Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin T. Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile imzalamış olduğu ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin kefaleti bulunan 150,000,000 TL tutarındaki Genel Kredi Sözleşmesi ile Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin borçlu, Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin avali bulunan 250,000 TL tutarındaki teminat senedi de ilgili bankanın 15 Ekim 2021 tarihli yazılı beyanı ile iptal edilmiştir.

**32.2** Rapor imza tarihi itibariyle Ana Ortaklık Şirket olan Eltes İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin ticari ünvanı Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

**32.3** Rapor imza tarihi itibariyle Ana Ortaklık Şirket olan Eltes İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin esas sözleşmesinde bulunan yönetim kurulu / yetkililer, yönetim kurulu süre ve sayısı, unvan, adres, amaç ve konu, süre, şirketin temsili, genel kurul, ilan, karın dağıtımı, kanuni hükümler, hesap dönemi, sermaye gibi önemli maddelerde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklikler tescil edilmiştir.