



T. C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE FİNANSMAN BİLİM DALI

**DURAN VARLIKLARIN TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARINA GÖRE
RAPORLANMASI VE IMKB UYGULAMALARI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Kayıhan KAYI

BURSA - 2013



**T. C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE FİNANSMAN BİLİM DALI**

**DURAN VARLIKLARIN TÜRKİYE MUHASEBE
STANDARTLARINA GÖRE RAPORLANMASI VE IMKB
UYGULAMALARI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Kayhan KAYI

**Danışman:
Prof. Dr. Ümit GÜCENME GENÇOĞLU**


BURSA - 2013

T. C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

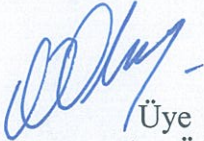
İşletme Anabilim Dalı, Muhasebe - Finansman Bilim Dalı'nda 701014009 numaralı Kayıhan Kayı'nın hazırladığı "Duran Varlıkların Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Raporlanması ve IMKB Uygulamaları" konulu Yüksek Lisans ile ilgili tez savunma sınavı, 28 /11/ 2013 günü 10:30 – 11:30 saatleri arasında yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin başarılı olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.



Üye (Tez Danışmanı ve Sınav Komisyonu
Başkanı)
Prof. Dr. Ümit Gücenme Gençoğlu
Uludağ Üniversitesi



Üye
Prof. Dr. Lale Karabıyık
Uludağ Üniversitesi



Üye
Prof. Dr. Nalan Ölmezoğulları
Uludağ Üniversitesi

...../...../ 20.....

ÖZET

Yazar Adı ve Soyadı : Kayıhan Kayı
Üniversite : Uludağ Üniversitesi
Enstitü : Sosyal Bilimler Enstitüsü
Anabilim Dalı : İşletme
Bilim Dalı : Muhasebe Finansman
Tezin Niteliği : Yüksek Lisans Tezi
Sayfa Sayısı : XII + 89
Mezuniyet Tarihi : / / 20.....
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Ümit Gücenme Gençoğlu

DURAN VARLIKLARIN TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARINA GÖRE RAPORLANMASI VE İMKB UYGULAMALARI

Bu tezde, Türkiye Muhasebe Standartları doğrultusunda maddi duran varlık, maddi olmayan duran varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul ve şerefiye ile ilgili hususlar açıklanmış, standartlara göre nasıl değerlendirilip raporlandığı ve ilgili muhasebe kayıtları incelenmiştir.

TMS 16 ve TMS 38 maddi ve maddi olmayan duran varlıkların, TMS 40 yatırım amaçlı gayrimenkullerin nasıl değerlendirilip raporlanması gerektiğini açıklarken, TMS 36'da ise değer düşüklüğü kaybının nasıl tespit edilip nasıl raporlanacağı, varlıklarda değer düşüklüğü göstergeleri, geri kazanılabilir tutarın ölçülmesi, varlıklarda ve şerefiyede değer düşüklüğünün raporlanmasına ilişkin hususlar açıklanmaktadır.

Bir işletme kullanımındaki duran varlıkların ölçümünde muhasebe politikası olarak maliyet modelini ya da yeniden değerlendirme modelini seçer. Maliyet modelinde, bir maddi duran varlık kalemi aktifleştirildikten sonra finansal tablolarda kayıtlı değerinden birikmiş amortisman ve (varsa) birikmiş değer düşüklüğü zararı indirildikten sonra kalan değeri ile gösterilmelidir. Bu modelde değer artışları dikkate alınmamaktadır. Yeniden değerlendirme modelinde (revaluation method) maddi duran varlıklar, mali tablolarda yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden gösterilirler. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, bu gerçeğe uygun değer üzerinden hesaplanan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir.

Çalışmamızın araştırma bölümünde, İMKB 30'da bankalar dışındaki işletmelerin 2005 – 2011 yılları arasındaki finansal tablolarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar,

maddi olmayan duran varlıklar ve şerefiye kalemlerinde her yıl hangi yöntem ile ölçüm yapıldığı ve nasıl raporlandığı incelenmiştir.

Anahtar Sözcükler: Maddi Duran Varlıklar, Maddi Olmayan Duran Varlıklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Şerefiye.

ABSTRACT

Name and Surname : KayıhanKayı
University : UludağUniversity
Institution : Social Science Institution
Field : Business Administration
Branch : Accounting - Finance
Degree Awarded : Master
Page Number : XII + 89
Degree Date : / / 20.....
Supervisor : Prof. Dr. Ümit Gücenme Gençoğlu

REPORTINGS OF FIXED ASSETS ACCORDING TO ACCOUNTING STANDARDS AND IMKB IMPLEMENTATIONS

In this thesis; in accordance with Accounting Standards in Turkey, tangible fixed assets, intangible assets, investment property and goodwill related issues are explained, how these are valued and reported in accordance with the standards and the related accounting records were examined.

While TAS 16 and 38 explain how to assess and report the all kinds of fixed assets, TAS 40 how to value and report the investment property, TAS 36 explains the matters on how to find out the impairment loss value and how to report this value, indicators of impairment loss, how to measure the cost recovery value and the ways of reporting the impairment loss value of the assets and goodwill.

A company chooses either the cost method or revaluation method as the accounting policy to estimate the fixed assets. At the cost method, once a fixed asset item is activated, it should be reported with the latest value found out by reducing the accrued amortization and (if there is) impairment loss value from its recorded value in financial charts. At this method, increase in value is not stated. At the revaluation method tangible fixed assets are shown over their revaluated amount in financial charts. Revaluated amount is the value found out by reducing the accrued amortization calculated over the real value and accrued impairment loss value from the up to date revaluated official value.

In there search part of our study, at 30 IMKB businesses except banks from 2005 to 2011 between the financial statements of investment property, tangible fixed assets, intangible assets and goodwill items are reported each year and how it was made, which were examined by the method of measurement.

**Keywords: Investment Property,
Intangible Assets, Goodwill.**

Tangible Fixed Assets,

ÖNSÖZ

Ülkemizde Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi işletmeler tarafından 2005 yılından bu yana uygulanan Uluslararası Muhasebe Standartları ile uyumlu Türkiye Muhasebe Standartlarının uygulama zorunluluğu 2011 yılında yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ile genişlemiş ve bazı işletmeler tarafından vergi muhasebesi çerçevesinde hazırlanan finansal tabloların ilk kez Muhasebe Standartları ile uyumlu hale dönüştürülmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Artan önemi nedeniyle çalışma alanı olarak seçilen Türkiye Muhasebe Standartlarına göre finansal raporlamanın çok geniş olan kapsamı içinde bir kısıtlama yapılarak duran varlıklar konusunda standartların gerekleri ve bu konuda bugüne kadar yapılan uygulamalar tez konumuzu oluşturmuştur.

Türkiye Muhasebe Standartları ve finansal raporlamaya etkileri konusuna ilgimin yoğunlaşmasına neden olan, yüksek lisans dersleri içinde bu konuda aldığım ders kapsamında beni bilgilendiren, tezin hazırlanmasında beni yönlendiren tez danışmanım Prof. Dr. Ümit Gücenme Gençoğlu'na, tüm katkılarından dolayı teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER TABLOSU

TEZ ONAY SAYFASI.....	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER TABLOSU.....	viii
KISALTMALAR CETVELİ.....	xi
TABLolar CETVELİ.....	xii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

DEĞERLEME VE GERÇEĞE UYGUN DEĞER

1. ÜLKEMİZDE DEĞERLEME VE DEĞERLEME ÖLÇÜLERİ.....	4
2. TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARINDAKİ ÖLÇÜM İLE İLGİLİ KAVRAMLAR.....	5
2.1. Tarihi Maliyet.....	8
2.2. Cari Maliyet.....	8
2.3. Gerçekleşebilir Değer.....	9
2.4. Bugünkü Değer.....	9

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI KAPSAMINDA DURAN VARLIKLARDA ÖLÇÜMÜ

1. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	11
1.1. Maddi Duran Varlıkların Tanımı.....	11
1.2. Maddi Olmayan Duran Varlıkların Tanımı.....	13
1.3. Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Maliyet Değerinin Tespiti..	18

1.3.1. Satın Alınan Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Maliyet	22
1.3.2. Takas Yoluyla Elde Edilen Maddi Duran Varlıklar.....	24
1.3.3. İmal veya İnşa Edilen Varlıklar ve İşletme İçinde Yaratılan Maddi Olmayan Duran Varlıkların Maliyeti.....	25
1.4. Kullanımdaki Maddi Duran Varlıklarda Değerleme.....	27
1.4.1. Geri Kazanılabılır Değerin Ölçümü.....	33
1.4.1.1. Kullanım Değeri.....	33
1.4.1.2. Satış Maliyetleri Düşülmüş Gerçeğe Uygun Değer.....	35
1.4.1.3. Gerçeğe Uygun Değerin Saptanmasında İtfa Edilen Yenileme Maliyeti Yaklaşımı.....	37
1.5. Kullanımdaki Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Ölçüm.....	38
1.6. Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü.....	40
2. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ.....	45
2.1. Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarsa Değer Düşüklüğünün Hesaplanması.....	46
2.2. Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarsa Değer Düşüklüğünün Kaydı.....	50
3. ŞEREFİYE.....	55
3.1. Şerefiye’de Gerçekleşen Değer Düşüklüğü.....	58
4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	63
4.1. Amaç ve Kapsam.....	64
4.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi.....	68

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ ARAŞTIRMA

1.1. Araştırmanın Amacı.....	77
1.2. Araştırmanın Kapsamı.....	77

1.3. Verilerin Değerlendirilmesi.....	77
SONUÇ.....	82
KAYNAKLAR.....	86
ÖZGEÇMİŞ.....	89

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kanunu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	Türk Ticaret Kanunu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
UMSK	Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu
TMSK	Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası

TABLÖLAR CETVELİ

- Tablo 1** Maddi Duran Varlıklara İlişkin Verilerin Özeti
- Tablo 2** Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Verilerin Özeti
- Tablo 3** Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Verilerin Özeti
- Tablo 4** Şerefiyeye İlişkin Verilerin Özeti

GİRİŞ

Farklı ülkelerde farklı kurallara göre hazırlanmış olan finansal raporların karşılaştırılmasında yaşanan zorlukların önlenmesi amacı ile mali tabloları uyumlaştırmak ve tek düzelik oluşturmak için bir çok ülke tarafından Uluslararası Muhasebe Standartları benimsenmekte ve bu standartlara uygun finansal raporlama özellikle kamuyu aydınlatma yükümlülüğü bulunan işletmeler tarafından uygulanmaktadır. 1973 yılında kurulan Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) global muhasebe standartlarının hazırlanması ve uygulanması sürecinde önemli bir rol oynamıştır. UMSK tarafından yayınlanan Uluslararası Muhasebe Standartları / Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UMS/UFRS) Avrupa Birliği listesindeki tüm şirketler tarafından 2005 yılında kullanılmaya başlanmış, aynı tarih itibariyle birçok ülke ile birlikte Türkiye’de de Uluslararası Muhasebe Standartlarına uyum çalışmaları başlatılmıştır. Ülkemizde Sermaye Piyasası Kanunu’na tabi borsada işlem yapan işletmeler UMS/UFRS ile uyumlu olan Sermaye Piyasası Kurulu Seri:XI, No: 25 Tebliğini 1.1.2005-09.04.2008 tarihleri arasında uygulamışlardır. Daha sonra bu işletmelerin finansal raporlarını UMS/UFRS veya Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından UMS/UFRS’lerin tercümesi olarak hazırlanan ve Resmi Gazete’de yayımlanan TMS/TFRS’lere göre hazırlamaları zorunluluğu getirilmiştir. TMS/TFRS’ler kamuya hesap verme yükümlülüğü bulunan işletmeler, hisseleri veya borçlanma araçları kamuya açık bir piyasada, bankalarda, kredi birliklerinde, hisse senedi aracı/satıcılarında, yatırım fonlarında ve sigorta şirketlerinde işlem gören işletmeler tarafından uygulanmak zorundadır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu TMS/TFRS’lere göre raporlama yapacak olan işletmelerin kapsamını genişletmiştir. TMS/TFRS’lere göre hazırlanan finansal tabloların mevcut uygulamamızda kullanılan

finansal tablolardan bir takım farklılıkları bulunmaktadır. Bu farklılıkların başlıcası finansal tablolarda raporlanan varlık ve kaynakların parasal değerlerinin saptanmasında (ölçümünde) gerçeğe uygun değer yaygın olarak kullanımının tavsiye edilmesidir.

Bu çalışmanın amacı ülkemizde 2005 yılından bu yana İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında işlem yapan ve finansal tablolarını TMS/TFRS'lere göre hazırlayan işletmelerin maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını, şerefiyeyi ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini raporlarken ilgili standartların gereklerini hangi ölçüde gerçekleştirdiklerinin test edilmesidir. Söz konusu kalemlerin TMS/TFRS'lere göre doğru bir şekilde raporlanması ve bu varlıkların gerçeğe uygun değer ile ölçümü sonucunda ortaya çıkan değer artış ve azalışlarının doğru olarak belirlenmesi, finansal tabloların doğru bilgi vermesi açısından büyük önem taşıdığından, çalışmamızın kapsamı bu varlık kalemleri ile sınırlandırılmıştır.

Çalışmamızın birinci bölümünde, gerçeğe uygun değer kavramı üzerinde durularak TMS/TFRS'lerde gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan ölçüm esasları ele alınmıştır. İkinci bölümde çalışma konumuz kapsamındaki standartlar doğrultusunda maddi, maddi olmayan duran varlıklar, şerefiye ve yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili hususlar açıklanmıştır. TFRS 5'e göre "satış amaçlı elde tutulan maddi duran varlık" olarak sınıflandırılan varlıklar bilançoda dönen varlık olarak raporlandığından çalışmamız kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu bölümde yer alan TMS 16 ve TMS 38 maddi ve maddi olmayan duran varlıkların, TMS 40 yatırım amaçlı gayrimenkullerin nasıl değerlendirilip raporlanması gerektiğini açıklarken, TMS 36'da ise değer düşüklüğü kaybının nasıl tespit edilip nasıl raporlanacağı, varlıklarda değer düşüklüğü göstergeleri, geri kazanılabilir tutarın ölçülmesi, varlıklarda ve şerefiyede değer düşüklüğünün raporlanmasına ilişkin hususlar açıklanmaktadır.

Çalışmamızın son bölümünde 2005 yılından bu yana İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında (İMKB) işlem yapan ve TMS/TFRS'lere göre raporlama yapan işletmelerin finansal tablolarında çalışmamız kapsamındaki kalemlerde ölçüm (değerleme) farklarının yer alıp almadığının tespiti amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda İMKB 30'da bankalar dışındaki işletmelerin 2005 – 2011 yılları arasındaki finansal tablolarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve şerefiye kalemlerinde her yıl hangi yöntem ile ölçüm yapıldığı ve nasıl raporlandığı incelenmiştir. Araştırmada 2011 yılı itibariyle İMKB 30'da yer alan işletmeler baz alınmış ve bankalar dışında yer alan 19 firmanın verileri, 2005-2011 dönemleri arasındaki finansal tablo kalemleri ve dipnotları itibariyle incelenmiş, böylece kapsam dahilindeki işletmeler tarafından standartların gereklerinin uygulanmasındaki hassasiyet, gerçeğe uygun değer yaygın kullanımının olup olmadığı ve gerçeğe uygun sunum için işletmelerin tercihlerinin ne olduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

DEĞERLEME VE GERÇEĞE UYGUN DEĞER

1. ÜLKEMİZDE DEĞERLEME VE DEĞERLEME ÖLÇÜLERİ

Muhasebe uygulamalarında vergi muhasebesi anlayışının hakim olduğu ülkemizde değerlendirme, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır. VUK'nun 258 ve 259. maddelerinde değerlendirme; “vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin vergi kanunlarında gösterilen gün ve zamanlardaki değerlerin tespiti” şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre değerlendirme; “değerin hesaplanıp, belirlenmesi ve açıklanması için gereken işlemler bütünü” şeklinde tanımlanabilir.

Değerleme süreci, finansal tablolarda yer alan bilgileri, dolayısıyla finansal bilgi kullanıcılarının kararlarını doğrudan etkilemesi nedeniyle, muhasebe açısından son derece önemli bir süreçtir. Ülkemizde hem VUK hem de TMS/TFRS'deki değerlendirme ölçülerinin bulunması, aynı bilanço unsurunun ilk kayıt veya takip eden değerlendirme dönemlerinde farklı değerlendirme ölçüleri ile para cinsinden ifade edilebilmeleri, değerlemeyi muhasebe açısından karmaşık bir süreç haline getirmektedir. (Deran ve Tokay, 2008:18)

Değerleme ölçüleri VUK'nun 261'inci maddesinde tespit edilmiş olup bu değerlendirme ölçüleri maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, mukayyet değeri, itibari değeri, rayiç bedel, emsal bedel ve emsal ücret ve vergi değeri olarak sıralanmaktadır.

Türkiye Muhasebe Standartlarında ise, gerek kavramsal çerçeve gerekse diğer standartlar içinde aşağıdaki ölçüm (değerleme) esasları yer almaktadır.

- Tarihi Maliyet,
- Cari Maliyet,
- Gerçekleşebilir Değer,
- Bugünkü Değer

2. TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARINDAKİ ÖLÇÜM İLE İLGİLİ KAVRAMLAR

TMS/TFRS'ler içinde ilk sırada yer alan “Kavramsal Çerçeve”, bir standart niteliğini taşımamakla birlikte, ardından yayınlanan standartlara rehberlik etme görevini üstlenmiştir. Muhasebe standartlarının uygulanması konusunda zorluklarla veya kavramların anlaşılabilmesi gibi sorunlarla karşılaşıldığında başvurulacak olan rehber niteliğindeki “Kavramsal Çerçeve”de belirtilen varlıklar, yabancı kaynaklar, gelir ve giderlerin tanımlarına ve tahakkuk kriterlerine sadık kalınarak raporlandığında, gerçeğe uygun olarak sunulan finansal tablolar yaratacağı varsayılır.

TMS/TFRS'lerde finansal tablo kalemlerinin ölçümüne önem verilmiş ve yeni ölçüm esasları sunulmuştur. Ölçüm aslında yıllardır ülkemizdeki muhasebe sisteminde yer alan değerlendirme işlemidir. Muhasebe standartlarında değerlendirme yerine ölçüm kavramı kullanılmaktadır. Muhasebede ölçüm (değerleme), işletme faaliyetlerine, varlık ve borçlara parasal bir değer tayin edilmesi sürecidir. Ölçüm; finansal raporlamanın anahtarıdır.

Ölçüm süreci, muhasebe işlevinin çok önemli bir bölümünde yer almaktadır. Kavramsal Çerçeve’de ölçüm “*finansal tablolarda yer alan unsurların bilançoda ve gelir tablosunda tahakkuk ettirilecekleri ve gösterilecekleri parasal tutarların belirlenmesi işlemi*” olarak tanımlanmaktadır. Tarihsel maliyet ölçüsü geleneksel olarak güvenilir, uygulanması kolay ve ucuz olması açısından uzun yıllardır muhasebe teorisyen ve uygulamacıları tarafından benimsenmiştir. Ancak TMS/TFRS'lerde belirtilen “*finansal*

tablolarla dayalı olarak geleceğe yönelik kararlar alma” işlevini tarihsel maliyetlerle düzenlenmiş finansal tabloların yerine getirmesi olanaksız görülmektedir. Zira varlıkların ve borçların tarihsel maliyetleri bu kalemlerin gerçek değerlerini değil, oluştukları veya edinildikleri tarihteki değerlerini ifade eder. Daha sonraki dönemlerde tarihsel maliyet gerçeği yansıtmaktan uzaklaşır.

TMS/TFRS’lerde tarihsel maliyet terk edilmemiş, ancak varlıkların kullanım süreleri içinde sonraki dönemlerde ortaya çıkan değer artış ve azalışlarının da dikkate alınmasını gerektiren, böylece tarihsel maliyet ile gerçeğe uygun değer birlikt kullanılması sağlayan karma bir ölçüm sistemi oluşturulmuştur. Maliyet, bir varlığın elde edilmesinde veya inşaatında ödenen nakit veya nakit benzerlerini veya verilen diğer bedellerin gerçeğe uygun değerini veya belli durumlarda, (diğer TFRS’lerin özel hükümleri uyarınca) ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ilgili varlığa atfedilen bedeli ifade eder.

Standartlara göre bir varlığın maliyeti muhasebeleştirildiği tarihteki peşin fiyatının eşdeğeridir. VUK’da ise maliyet bedeli “İktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferrik bilimum giderlerin toplamı” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre maliyet bedeli, bir iktisadi kıymetin elde edilmesi veya değerinin arttırılması için katlanılan satın alma ve imalat harcamaları ile alış giderlerinin toplamıdır. Bir varlığın alımıyla ilgili olarak gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri, komisyon giderleri, kur farkı ve faiz giderleri VUK’na göre alış gideri olarak maliyet bedeline dahil edilir.

TFRS’lerde, ölçüm ile ilgili konular herhangi bir standartta toplu olarak açıklanmamıştır. Ölçüm ile ilgili ilkeler, her standardın içinde, ilgili olduğu konuya ilişkin olarak açıklanmıştır. İlgili muhasebe standartları ölçüm konusuna ayrıntılı bir şekilde yer

vermektedir. Standartlarda yer alan ölçüm(değerleme) kavramlarından en önemlisi olan gerçeğe uygun değer kavramı finansal tablolarda gerçek bilgiler sunulmasına imkan sağlamaktadır. Standartlarda farklı ölçüm kavramları için verilen tanımlar aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Diğer bir ifadeyle, varlığı elinde bulunduran veya borçlu konumda olan piyasa katılımcısının bakış açısıyla ölçüm tarihindeki çıkış fiyatıdır.

İşletmeye özgü değer, bir işletmenin bir varlığın devamlı kullanımından veya yararlı ömrünün sonunda elden çıkarıldığında elde edilmesi beklenen veya bir yükümlülüğün karşılanmasında oluşması beklenen nakit akışlarının bugünkü değerini ifade eder.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden büyük olanıdır.

Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir.

Net gerçekleştirilebilir değer, bir varlığın tahmini satış fiyatından tamamlama maliyeti ve tahmini satış giderlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir.

Defter değeri, bir varlığın birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonra finansal tablolara yansıtıldığı tutarıdır.

Farklı standartlar içerisinde yukarıdaki farklı ölçüm kavramları yer almakta ancak Kavramsal Çerçeve bunları özetleyen tarihi maliyet, cari maliyet, gerçekleştirilebilir değer ve bugünkü değer olmak üzere dört ölçüm esası bulunmaktadır.

2.1. Tarihi Maliyet

Kavramsal Çerçeve’de tarihi maliyet; varlıkların elde edildikleri tarihte alımları için ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarları ile onlara karşılık verilen varlıkların piyasa değerleri ile ölçümlenmesidir. Borçlar, borç karşılığında elde edilenin tutarı ile veya işletmenin normal faaliyetlerinden kaynaklanan borçlarda, örneğin, kurumlar vergisinde olduğu gibi, borcun kapatılması için gereken nakit veya nakit benzerlerinin tutarı ile gösterilir. Bu ölçümde finansal tablo kalemlerinin enflasyon gibi nedenle gerçek değerlerinde meydana gelen değişiklikler dikkate alınmadığından tarihi maliyet, işletmelerin gerçek faaliyet sonuçlarının anlaşılmasında yetersiz kalır.

2.2. Cari Maliyet

Kavramsal Çerçeve’deki tanıma göre, cari maliyet, varlıkların alınması için gereken nakit- nakit benzeri, borçların, kapatılması için gereken nakit- nakit benzerleridir. Varlıklar aynı varlığın veya bu varlıklara eşdeğer olan bir varlığın alınması için hali hazırda gereken nakit veya nakit benzerlerinin tutarı ile gösterilirler. Borçlar yükümlülüğün kapatılması için gereken nakit ve nakit benzerlerinin iskonto edilmemiş tutarları ile gösterilir.

Bu değerlendirme ölçüsüne yerine koyma maliyeti de denmektedir. Bu nedenle cari maliyet kavramı içinde yer alan brüt yenileme maliyeti ve net yenileme maliyeti kavramlarını açıklamak gerekmektedir.

Bir varlığın gelecekte sunabileceği kıymeti veya hizmet edebilme kapasitesini karşılayabilecek bir başka varlığın satın alınması veya üretilmesinde katlanılacak maliyet brüt cari yenileme maliyetidir. Varlığın brüt cari yenileme maliyetinden, cari maliyete göre düzeltilmiş birikmiş amortismanların çıkarılması ile bulunacak

maliyet net cari yenileme maliyetidir. (Akdoğan ve Tenker, 2001: 779)

2.3. Gerçekleşebilir Değer

Kavramsal Çerçeve’de “Gerçekleşebilir Değer (Ödeme Değeri),“Varlıkların, işletmenin normal faaliyet koşullarında, bir varlığın elden çıkarılması halinde ele geçecek olan nakit ve nakit benzerlerinin tutarı” olarak ve “borçların, işletmenin normal faaliyet koşullarında, kapatılmaları için ödenmesi gereken nakit ve nakit benzeri değerlerin iskonto edilmemiş tutarları ” şeklinde tanımlanmaktadır.

“Cari maliyet ölçüsünde varsayımsal satın alma yaklaşımı varken, bu ölçüde varsayımsal satma yaklaşımı vardır.” (Kahraman, 2006: 40)

Net Satış (Gerçekleşebilir) Değeri: “Varlıkların elde tutulmayıp normal koşullar altında satılmaları durumunda sağlanacak gelirden bu amaç için yapılan giderlerin çıkarılmasıyla bulunan net tutardır.” (Akdoğan ve Tenker, 2001: 781)

2.4. Bugünkü Değer

Kavramsal Çerçeve’de “bugünkü değer, varlıkların, işletmenin normal faaliyet koşullarında, ileride yaratacakları net nakit girişlerinin bugünkü iskonto edilmiş değerleri” ve “borçların, işletmenin normal faaliyet koşullarında, kapatılmaları için ileride ödenmesi gereken net nakit çıkışlarının bugünkü iskonto edilmiş değerleri” olarak tanımlanmaktadır.

Bugünkü değer kavramı, “Net Şimdiki Değer” olarak da adlandırılmaktadır. Bu yöntemde varlıktan gelecekte elde edileceği hesaplanan yararın belirli bir iskonto oranı ile, bugünkü değere indirgenmesi istenmektedir. Burada hem elde edilecek değer tahmini, hem seçilecek iskonto oranının hesabı, hem de bu tahmin ve hesaplamalara göre, işlemin matematiksel olarak sonuçlandırılması

oldukça zor olduğu için net şimdiki değeri uygulaması oldukça sınırlıdır. (Akdoğan ve Tenker, 2001: 781)

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI

KAPSAMINDA DURAN VARLIKLARIN ÖLÇÜMÜ

1. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1.1. Maddi Duran Varlıkların Tanımı

TMS 16'da maddi duran varlıklar şu şekilde tanımlanmıştır: “Mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden daha fazla kullanımı öngörülen, fiziki kalemlerdir.

Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, TMS 16 maddi duran varlık kavramında şu üç özelliği aramaktadır.

- İşletmede belirtilen amaçlar için kullanılmalıdır. Yani, kendisi doğrudan alım satıma konu edilmek için edinilmemeli, alım satıma konu edilecek başka mal ve hizmetlerin, üretiminde kullanılmak için edinilmelidir. Ya da kiraya vererek, gelir getirmeli veya işletmenin idari hizmetlerinde kullanılmalıdır.

- İşletmede yukarıda belirtilen amaçla, bir dönemden fazla süreyle kullanılacak ve işletme mülkiyetinde kalabilecek nitelikte olmalıdır.

- Bu varlıklar, “fiziki“ olarak var olan, yani somut (elle tutulur, gözle görülür) varlıklardır. Bu anlamda taşınır veya taşınmaz olmalarının önemi yoktur. Önemli olan, fiziki nitelikte olmalarıdır.

TMS 16'ya göre bir işletmenin bir dönemden fazla kullanılacak yada sadece bir maddi duran varlık kalemiyle ilişkili

olarak kullanılan yedek parça ve malzemeleri de maddi duran varlık kapsamındadır.

TMS 16' da maddi duran varlık kavramının neleri kapsamadığı ve bu standardın kapsamı dışında kalanların neler olduğu da belirtilmiştir. Buna göre; satış amaçlı elde tutulan maddi duran varlıklar, tarımsal faaliyetle ilgili canlı varlıklar, madenlere ilişkin arama, hazırlık çıkarma ve değerlendirme harcamaları ve petrol, doğalgaz ve benzer yenilenebilir olmayan doğal kaynaklar gibi madenler üzerindeki haklar ve madeni kaynaklar, TMS 16 kapsamı dışındadır. Ancak bu Standart yukarıdaki varlıkların geliştirilmesi ya da korunmasında kullanılan varlıklar için kullanılmaktadır. Ayrıca kiralamaya konu edilen maddi duran varlık işlemleri ile yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller de bu standardın kapsamına girmemektedir.

Gayrimenkuller olarak da adlandırılan maddi duran varlıkların bir kısmı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz mallar, ülkemizde 08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4271 sayılı "Türk Medeni Kanunu" nun 704' üncü maddesinde;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, şeklinde sayılmıştır.

Gayrimenkul tanımı kapsamına, gayrimenkullerin mütemmim cüzi niteliğinde değerler de alınmalıdır. Medeni Kanun'a göre; mütemmim cüziler; iktisadi ve hukuki bakımdan bağımsız şeyler olmayıp diğer bir şeye (asıl şeye) dahil olan varlıklardır. Bunlar, bağımsız bir nitelik taşımadıkları için, tek başına mülkiyet konusu olamazlar, dolayısıyla, asıl şeyin yasal sonuçlarına tabi olurlar." (Tokay, 2002: 6)

Bazı maddi duran varlıklar ise, taşınmaz nitelikte olmayıp, taşınabilir özelliktedirler. Bir maddi duran varlığın taşınabilir olması için şu özellikleri içermesi gerekmektedir;

- Fiziki varlıklardır,
- İşletmede uzun süre (en az bir yıl) kullanılacak niteliktedirler,
- İşletme faaliyetinin sürdürülebilmesi için gerekli olan ve işletmede kullanılan varlıklardır,
- Hareket edebilir veya bozulmadan, asıl niteliğini kaybetmeden taşınabilir, yerleri değiştirilebilirler.

Bir varlıktan yalnızca tek bir muhasebe döneminde yararlanılırsa o maliyet, o dönemin gideri olarak tanınır. Birden fazla dönem yararlanılan bir varlığın maliyeti ise, varlığın yararlanılan dönemlerde uğrayacağı tükenmelerin dağıtımıyla orantılı olarak o dönemlere dağıtılır. Maliyetlerin muhasebe dönemlerine dağıtılması bazı varsayımlara dayandırıldığından, bir varlığın maliyetinin belli bir kısmı her muhasebe döneminde amortisman gideri adı altında giderleştirilir. Amortismanlar, gerçekte sabit varlıkların gelecekte gelir yaratma ve gelir yaratılmasında yararlı olma yolunda uğrayacağı tükenmelerin dönemler arasındaki dağılımı konusunda yapılmış bazı varsayımlardır. (Sönmez, 2004: 93)

1.2. Maddi Olmayan Duran Varlıkların Tanımı

İşletmelerin aktiflerinde yer alan maddi olmayan duran varlıklar, fiziki varlıkları olmayan, kullanılmaları sonucunda işletmenin hasılatında artış doğuran ve işletmeye ticari bir fayda sağlayan haklar, imtiyazlar ve üstünlüklerden oluşur. Bu imtiyaz ve üstünlükler işletme tarafından bir bedel ödenerek satın alınır veya işletmenin faaliyetlerinin bir sonucu olarak ortaya çıkarlar. İşletmeler kârlılık gücünü arttırmak için bu tür haklara sahip olabilmektedirler. Maddi olmayan duran varlıkların

muhasebeleştirilmesinde belirli bir bedelin ödenmesi şarttır. Varlıklara ancak bu şekilde dahil edilebilirler.

Reklâm, eğitim, ilk tesis ve geliştirme faaliyetleri için yapılan harcamalar maddi olmayan duran varlık standardı içinde yer alan harcamalardır. Geliştirme faaliyetleri bilginin geliştirilmesine yöneliktir. Bu nedenle, bu faaliyetler fiziksel bir varlıkla sonuçlansa dahi (prototip gibi), varlığın fiziksel unsuru; içindeki bilgi gibi maddi olmayan unsuruna göre, ikincil bir durumdadır. (TMS 38, Madde 5)

TMS 38'e göre, maddi olmayan duran varlıkların, bilanço aktifinde raporlanması için gerekli koşullar aşağıdaki gibidir:

- Maddi olmayan duran varlıkların, varlık olarak muhasebeleştirilmesi için öncelikle tanımlanabilir olması gerekir. Tanımlanabilir olması, ayrıştırılabilir yani işletmeden ayrılabilme ya da bölünebilme özelliğine sahip ve bireysel olarak ya da ilgili sözleşme ile birlikte, varlık ya da borçla beraber satılabilir, devredilebilir, lisans altına alınabilir, kiralanabilir ya da takas edilebilir olmasını ifade eder. Tanımlanabilir olması için, diğer hak ve yükümlülüklerden ayrılabilmesine veya devredilebilmesine bakılmaksızın, sözleşmeye bağlı haklardan ya da diğer yasal haklardan kaynaklanması gerekir.

- Varlıkla ilişkilendirilebilen gelecekteki ekonomik yararların işletme için gerçekleşmesi olası ise ve varlığın maliyeti veya değeri güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa, maddi olmayan duran varlık olarak aktifleştirilmelidir.

- Maddi olmayan duran varlık olarak aktifleştirilmesi için, varlığın işletme içi yaratılan şerefiyeden kaynaklanmaması gerekir. İşletme içinde yaratılan şerefiye, varlık olarak muhasebeleştirilmez. İşletmenin ticari itibarının olması, iyi bir yönetim kadrosuna ve beşeri kaynaklara sahip olması, geniş pazar potansiyeli ve müşteri kitlesine sahip olması gibi işletmenin kar elde etmesine katkı

sağlayan, ancak maliyeti ve faydası ölçülemeyen, ayrıştırılabilir ve tanımlanabilir olmayan nitelikler varlık olarak muhasebeleştirilmez.

Mevcut uygulamalarımızda maddi olmayan duran varlıklar içinde yer alan şerefiye, muhasebe standartlarına göre maddi olmayan duran varlıkların sahip olması gereken ayrıştırılabilir olma tanımını karşılamadığından ayrı bir hesap grubu olarak raporlanır ve maddi olmayan duran varlık grubu içinde yer almaz.

Bir kalem maddi olmayan duran varlık tanımına uymaz ise, onu elde etmek ya da işletme içinde yaratmak için katlanılacak harcamalar, oluştukları anda gider olarak muhasebeleştirilir. İlgili kalemin bir işletme birleşmesi sırasında elde edilmiş olması durumunda, söz konusu kalem, elde etme tarihinde muhasebeleştirilen şerefiyenin bir parçasını oluşturur. (TMS 38, Madde 10)

Maddi olmayan duran varlık tanımı, maddi olmayan duran varlığın şerefiyeden ayrı olarak belirlenebilmesini gerektirir. Bir işletme birleşmesinde muhasebeleştirilen şerefiye, bir işletme birleşmesinde elde edilen, bireysel olarak tespit edilmeyen veya ayrı olarak muhasebeleştirilmeyen diğer varlıklardan kaynaklanan gelecekteki ekonomik yararları ifade eden bir varlıktır. Gelecekteki ekonomik yarar, elde edilmiş belirlenebilir varlıklar arasındaki ya da finansal tablolarda tek başına muhasebeleştirilmesi uygun görülmeyen varlıklar arasındaki sinerjinin bir sonucu olabilir. (TMS 38, Madde 11)

Bir işletme birleşmesinde elde edilen bir varlık ayrılabilirse veya sözleşmeden ya da diğer yasal haklardan kaynaklanıyorsa, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçmek için yeterli bilgi mevcuttur. Bir maddi olmayan duran varlığın gerçeğe uygun değerini ölçmek için kullanılan tahminler söz konusu olduğunda, farklı olasılığa sahip bir dizi muhtemel sonuç bulunur; bu belirsizlik, varlığın gerçeğe uygun değerinin ölçülmesinde dikkate alınır. (TMS 38, Madde 35)

Bir işletme birleşmesinde edinilen maddi olmayan duran varlık, ancak onunla ilgili bir sözleşme, belirlenebilir bir varlık veya borçla birlikte düşünüldüğünde ayırt edilebiliyor olabilir. Bu tür durumlarda, edinen işletme, ilgili maddi olmayan duran varlığı, şerefiyeden ayrı olarak ve ilgili bulunduğu kalemlerle birlikte muhasebeleştirir. (TMS 38, Madde 36)

Bazen, işletme içi yaratılan bir maddi olmayan duran varlığın muhasebeleştirilebilir nitelikte olup olmadığının değerlendirilmesi için aşağıdaki hususlara bakılır.

- Beklenen gelecekteki ekonomik yararları sağlayacak belirlenebilir bir varlığın olup olmadığının ve ne zaman olduğunun tespiti ve
- Varlığın maliyetinin güvenilir bir şekilde belirlenmesi.

Bazı durumlarda, bir maddi olmayan duran varlığı işletme içinde yaratmanın maliyeti, işletme içi yaratılan şerefiyenin bakım veya geliştirme maliyetinden veya günlük operasyonların yürütülme maliyetinden ayırt edilemeyebilir. (TMS 38, Madde 51) Bu durumda, işletme içi yaratılan bir maddi olmayan duran varlığın muhasebeleştirilebilmesi için gerekli kriterleri sağlayıp sağlamadığının değerlendirilmesinde, işletme ilgili varlığın oluşumunu araştırma safhası ve geliştirme safhası olmak üzere safhalara ayırır. (TMS 38, Madde 52) Araştırmadan (veya işletme içi bir projenin araştırma safhasından) kaynaklanan herhangi bir maddi olmayan duran varlık muhasebeleştirilmez. Araştırma (veya işletme içi bir projenin araştırma safhası) harcamaları gerçekleştiğinde gider olarak muhasebeleştirilir. (TMS 38, Madde 53)

Sadece, aşağıdaki koşulların tamamının varlığı halinde, geliştirmeden (veya işletme bünyesinde yürütülen bir projenin geliştirme safhasından) kaynaklanan maddi olmayan duran varlıklar muhasebeleştirilir:

a) Maddi olmayan duran varlığın kullanıma veya satışı hazır hale gelebilmesi için tamamlanmasının teknik olarak mümkün olması.

b) İşletmenin maddi olmayan duran varlığı tamamlama ve bu varlığı kullanma veya satma niyetinin bulunması.

c) Maddi olmayan duran varlığı kullanma veya satma imkanının bulunması.

d) Maddi olmayan duran varlığın muhtemel gelecek ekonomik faydayı nasıl sağlayacağını belirli olması. Ayrıca, maddi olmayan duran varlığın ürününün veya kendisinin bir piyasasının olması ya da işletme bünyesinde kullanılacak olması durumunda buna elverişli olması.

e) Geliştirme safhasını tamamlamak ve maddi olmayan duran varlığı kullanmak veya satmak için yeterli teknik, mali ve diğer kaynakların mevcut olması.

f) Geliştirme sürecinde maddi olmayan duran varlıkla ilgili yapılan harcamaların güvenilir bir biçimde ölçülebilir olması. (TMS 38, Madde 57)

g) Bir işletmenin maliyet sistemleri çoğu kez, telif hakları veya lisansların güvence altına alınması veya bilgisayar yazılımlarının geliştirilmesi için yapılan maaş ve diğer harcamalarda olduğu gibi, işletme içinde bir maddi olmayan duran varlık yaratmanın maliyetlerini güvenilir bir şekilde ölçülebilir. (TMS 38, 62. Madde)

h) İşletme içi yaratılan markalar, ticari başlıklar, yayın hakları, müşteri listeleri ve benzer nitelikteki kalemler, maddi olmayan duran varlık olarak muhasebeleştirilmez. (TMS 38, 63. Madde)

1.3. Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Maliyet Değerinin Tespiti

- Maddi Duran Varlığın Maliyet Değerinin Tespiti

Bir maddi duran varlık kaleminin maliyeti, bu kalemle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olması ile birlikte ilgili kalemin maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda varlık olarak finansal tablolara yansıtılır.(TMS 16, Madde 7)

TMS 16 hangi varlıkların maddi duran varlık kalemini oluşturacağına ilişkin kesin bir ölçü birimi öngörmemiştir. Muhasebeleştirilmenin işletmeye özgü koşullar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmasına olanak sağlamıştır. Kalıplar, araç ve gereçler gibi tek başına önemsiz kalemlerin toplanarak, toplam değer olarak muhasebeleştirilmenin yapılmasını mümkün kılmaktadır. (TMS16, Madde 9)

Maddi duran varlık kalemleri güvenlik veya çevresel nedenlerle edinilebilir. Bu maddi duran varlıkların iktisabı, var olan herhangi bir maddi duran varlık kaleminden elde edilmesi beklenen gelecekteki ekonomik yararları doğrudan arttırmasa da, bir işletmenin diğer varlıklarından gelecekte ekonomik yarar elde etmesi için gerekli olabilir. Bu maddi duran varlık kalemlerinin elde edilmeleri sonucu, ilişkili varlıkların işletmeye gelecekte sağlayacakları ekonomik yararın, bu kalemlerin elde edilmemiş olması durumunda ilişkili varlıkların işletmeye gelecekte sağlayacakları ekonomik yarardan fazla olması nedeniyle bu kalemler maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilir. Örneğin bir kimyasal madde üreticisi, çevre düzenlemelerine uymak için tehlikeli kimyasal maddelerin üretimi ve depolanması için yeni kimyasal maddelerin kullanım süreçleri tesis edebilir. İşletme ilgili tesis düzenlemeleri olmaksızın kimyasal maddeleri üretip satamayacağından, bunlar varlık olarak muhasebeleştirilir. (TMS16 , Madde 11)

Bir maddi duran varlık kaleminin maliyetine, yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla, gerekli duruma ve yere getirilmesi anına kadar ortaya çıkan giderler dahil edilmektedir. Bu noktadan sonra ortaya çıkan giderlerin ise maddi duran varlığın maliyetine ilave edilmesine izin verilmemektedir. (Akbulut, 2008: 13)

Maddi duran varlığın kullanılacağı yere veya yönetimin istediği kullanım şekline getirilmesi için katlanılan her türlü giderler ile bir maddi varlığın başka bir yerden sökülüp taşınması ve yerleştirilmesi için gereken tüm maliyetler satın alma maliyetine dahil edilir. Eğer maddi duran varlıklar taksitle satın alınmış ise, elde etme maliyetleri içinde finansman gideri (faiz veya kur farkı) yer almaz. (Örten, 2008: 20)

Harcamaların maddi duran varlığın önceden belirlenen amaçlar doğrultusunda kullanılmak üzere çalışabilir duruma getirilmesi için katlanılmış olması gerekir. Bir varlığın iktisap edilmesinden sonra katlanılan maliyetler, duran varlığın iktisabı sırasında öngörülen performans standardını aşacak derecede varlıktan gelecekte elde edilecek yararları artırdığı zaman ilgili varlığın maliyetine eklenebilir. Gelecekte elde edilecek yararlarda artış sağlayacak harcamalara ilişkin örnekler şunlardır;

- Tesisteki bir varlığın ekonomik ömrünü uzatan, kapasitesini artıran harcamalar.
- Makine parçalarının yenilenmesiyle üretimin kalitesini artırıcı harcamalar.
- İşlem maliyetlerini azaltan yeni bir üretim sürecinin geliştirilmesine ilişkin harcamalar.

Yedek parça ve bakım malzemeleri esas olarak stoklarda izlenir, kullanıldıklarında gider yazılır. Ancak, bu yedek parça ve malzemelerin bir dönemden fazla kullanılacağı değerlendiriliyor ise bunlar da maddi duran varlık olarak değerlendirilip kaydedilir ve

amortisman yolu ile gidere dönüştürülür. Ancak kullanım süresi bir yılın altında olan yedek parça ve bakım malzemeleri tek bir maddi duran varlık için kullanılabilecek ise o duran varlığa özgü bir yatırım olması nedeniyle maddi duran varlık olarak dikkate alınırlar.

Bazı maddi duran varlık kalemlerinin parçalarının düzenli aralıklarla yenilenmesi gerekebilir. Örneğin, bir fırının belirli bir saat kullanım sonrasında yeniden astarlanması gerekebilir veya uçak iç döşemeleri ve mutfağının uçağın yararlı ömrü süresince birkaç defa değiştirilmesi söz konusu olabilir. Maddi duran varlık kalemleri aynı zamanda, bir binanın iç duvarlarının değiştirilmesi gibi daha az sıklıkta gerçekleşen yenilemeler veya bir defaya mahsus yenilemeler için elde edilebilir. TMS 16 Madde 7’de belirtilen muhasebeleştirilme ilkeleri kapsamında bir işletme, muhasebeleştirme kriterlerinin sağlanması durumunda, yenileme kapsamındaki bir parçanın maliyetini oluştuğu zaman ilgili maddi duran varlık kaleminin defter değerine dahil ederek muhasebeleştirir. (TMS 16, Madde 13)

Bir maddi duran varlığa ait parçanın yenilenmesi ya da ikamesi sırasında katlanılan maliyetler, söz konusu maddi duran varlığa ilişkin sonraki dönemlerde yapılan bir harcama olmayıp ayrı bir varlığın elde edilmesi gibi muhasebeleştirilir ve yenilenen ya da ikame olunan parçanın kayıtlı değeri mali tablolardan çıkarılır. (Gücenme ve Arsoy Poroy, 2005: 227)

Bazı maddi duran varlık kalemlerinin parçalarının düzenli aralıklarla yenilenmesi gerekebilir. Böyle bir durumda yenilenen parçanın değeri bilânço dışı bırakılır; yeni alınan parçanın maliyeti ise, ilgili maddi duran varlık kaleminin defter değerine dahil edilir. Bu durumda eski defter değeri ile yeni parça maliyetinin toplanarak eski parça maliyetinin çıkartılması ile maddi duran varlığın yeni defter değeri hesaplanır. Gerekli olduğu takdirde, gelecekteki benzer bir kontrolün tahmin edilen maliyeti, kalemin iktisap veya inşa

edildiğinde var olan kontrol unsurunun bir göstergesi olarak kullanılabilir.

TMS 16 'da belirtilen muhasebeleştirme ilkeleri kapsamında, bir işletme maddi duran varlık kalemlerinin günlük bakım maliyetlerini aktifleştiremez. Bir işletme maddi duran varlık kalemlerinin günlük bakım maliyetlerini oluştukları tarihte gelir tablosu ile ilişkilendirir, maliyet olarak aktifleştiremez. Günlük bakım maliyetleri esas olarak, işçilik, sarf malzemeleri ve küçük parça maliyetlerini içerir. Bu harcamaların amacı genel olarak maddi duran varlık kaleminin 'tamir ve bakım'ı olarak tanımlanır. (TMS 16, Madde 12)

Maddi duran varlıkların elde edilmeleri satın alma, takas, imal veya inşa edilmeleri şeklinde gerçekleşebilir.

- Maddi Olmayan Duran Varlığın Maliyet Değerinin Tespiti

Bir maddi olmayan duran varlık sadece ve sadece, varlıkla ilişkilendirilen beklenen gelecekteki ekonomik yararların işletme için gerçekleşmesinin muhtemel olması; ve varlığın maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda, muhasebeleştirilir. (TMS 38, Madde 21)

Maddi olmayan duran varlığın niteliği gereği, birçok durumda, ilgili varlığa herhangi bir ekleme veya bir parçasında yenileme olmaz. Dolayısıyla, daha sonraki harcamaların çoğu, maddi olmayan duran varlığın tanımına ve bu Standarttaki muhasebeleştirme kriterlerine uymaktan ziyade, mevcut maddi olmayan duran varlıklardan gelecekte beklenen ekonomik yararların korunmasına ilişkindir. Buna ek olarak, daha sonraki harcamaları belirli bir maddi olmayan duran varlıkla ilişkilendirmek, bunları bütün bir iş koluyla ilişkilendirmekten genel olarak daha zordur. Bu sebeple, daha sonraki harcamalar - elde edilen maddi olmayan duran varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden veya işletme içinde yaratılan maddi

olmayan duran varlığın tamamlanmasından sonra oluşan harcamalar-nadiren varlığın defter değerine eklenerek muhasebeleştirilir. 63 üncü Paragrafla tutarlı olarak, markalar, ticari başlıklar, yayın hakları, müşteri listeleri ve özünde bunlara benzer kalemler (haricen elde edilmiş veya işletme içinde yaratılmış olsun) için yapılan daha sonraki harcamalar, oluştukları tarihte daima kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu durum anılan tür harcamaların, faaliyeti bir bütün olarak geliştirmek için yapılan harcamalardan ayırt edilememesinden kaynaklanır.(TMS 38, Madde 20)

1.3.1. Satın Alınan Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Maliyeti

TMS 16, 16. ve 22. Maddeler ile TMS 38'in 25. ve 32.maddelerinde satın alınan ve ayrı olarak elde edilen maddi ve maddi olmayan duran varlıklar açıklanmıştır. Maddi duran varlıklar için "Maliyet Unsurları" başlığı altında maliyete dahil edilmesi gereken unsurlar şu şekilde sıralanmıştır.(TMS 16, Madde 16, 17)

- Satın alma fiyatı (ithalat ve alış vergileri dahil),
- Varlığın yerleştirileceği yere getirilip, kullanılır hale gelinceye kadar yapılan harcamaları (yer düzenlemeleri, nakliye, montaj gibi),
- Varlığın elde edilmesine veya inşasına yönelik işçilik maliyetleri,
- Varlığın ilk çalıştırılmasına ilişkin net test maliyetleri ve mesleki ücretler (Varlığın uygun şekilde çalışıp çalışmadığına dair yapılan test maliyetlerinden, varlığı gerekli yer ve duruma getirirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen net hasılat düşüldükten sonra kalan tutar, teçhizatın denenmesi sırasında üretilen örnekler gibi)
- Maddi duran varlığın sökülmesi ve taşınması ile yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin tahmini maliyeti,

işletmenin ilgili kalemin elde edilmesi ya da stok üretimi dışında bir amaçla belirli bir süre kullanımı sonucunda katlandığı yükümlülük

• Kullanılabilir duruma getirilmesiyle doğrudan ilişkili aşağıdaki her türlü maliyetler

- Saha hazırlık maliyetleri,
- İlk teslimat ve yükleme- boşaltma maliyetleri ile
- Kurulum, montaj ve işlerliğin testine ilişkin maliyetler

TMS 16'da maddi duran varlık maliyetini oluşturan unsurlar, TMS 38'de maddi olmayan duran varlıkların maliyetlerini oluşturan unsurlar ile benzeşmektedir. Örneğin bir yazılım programının da kurulumu söz konusudur ve test aşaması vardır. Sadece inşa ve montaj maliyetleri maddi olmayan duran varlık maliyetleri içinde yer almaz.

Bu tanım ve açıklamalara göre, ilk edinimde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar maliyet bedeli ile değerlendirilmekte ve yukarıda belirtilen giderler de satın alma bedeline dahil edilmektedir.

TMS 16 ve TMS 38'e göre maliyete dahil edilmeyen unsurlar aşağıdaki gibidir.

- Yeni bir tesis açılmasının maliyetleri (başlangıç zararları)
- Yeni bir ürün veya hizmetin tanıtılmasına ilişkin maliyetler (reklam ve tanıtım harcamaları dâhil)
- Yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kitlesiyle iş yapmak amacıyla katlanılan maliyetler (personel eğitim masrafları dâhil).
- Yönetim giderleri ve diğer genel giderler.
- Borçlanma maliyetleri

TMS 23'e göre borçlanma maliyetindeki temel yöntem bunların, dönem gideri olarak kaydedilmesidir. Sadece özellikli bir varlığın satın alınması, inşası veya üretimi ile doğrudan ilgisi bulunan borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilir. Özellikli varlıklar; satılabilir duruma getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren stoklar, üretim

tesisleri, enerji üretim santralleri ve inşa edilmekte olan yeraltı ve yerüstü düzenleri ile binalar olarak sıralanmıştır.

1.3.2. Takas Yoluyla Elde Edilen Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bir veya birden fazla maddi veya maddi olmayan duran varlık kalemi, parasal olmayan varlıklar veya parasal ve parasal olmayan varlıkların birleşimi karşılığında elde edilebilir. Aşağıda parasal olmayan varlıkların takasına değinilmekle beraber, bu durum bir önceki cümlede belirtilen bütün takaslar için de geçerlidir. Bu kapsamdaki maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyeti aşağıdaki durumlardan bir veya daha fazlası söz konusu olmadığı sürece gerçeğe uygun değeri ile ölçülür:

- Takas işleminin ticari içerikten yoksun olması,
- Elde edilen varlığın veya elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilebilir bir şekilde ölçülememesi. (TMS38, Madde 45 - TMS 16, Madde 24)

Biri işletme, takas işleminin ticari içeriğe sahip olup olmadığını; işlem sonucunda gelecekteki nakit akışlarının ne kadar değişeceğini göz önünde bulundurarak belirler. Aşağıdaki koşullardan birinin varlığı halinde takas işleminin ticari öze sahip olduğu kabul edilir:

- Elde edilen varlıktan kaynaklanacak nakit akışlarının (risk, zamanlama ve tutar olarak) transfer edilen varlıktan kaynaklanacak nakit akışlarından farklı olması; veya
- İşletmenin işlemde etkilenen faaliyetlerinin işletmeye özgü değerinin takas işlemi sonucu değişmesi ve
- Yukarıdaki iki maddede belirtilen farkların, takas edilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre önemli olması. (TMS 38, Madde 46)

Bir takas işleminin ticari içeriğe sahip olup olmadığından belirlenmesinde, işletmenin işlemde etkilenen faaliyetlerinin işletmeye özgü değerine ilişkin olarak vergi sonrası nakit akışları dikkate alınır. Bu analizlerin sonuçları, işletmenin ayrıntılı hesaplamalar yapmasını gerektirmeyecek ölçüde açık olabilir.(TMS16, Madde 25)

Bir varlık için karşılaştırılabilir piyasa işlemleri bulunmuyorsa, aşağıdaki koşullardan birinin sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde belirlenebildiği kabul edilir:

- İlgili varlık için gerçeğe uygun değer tahminlerindeki değişkenliğin makul bir aralıkta olması,
- Belirli aralıktaki çeşitli tahminlerin olasılıklarının güvenilir biçimde değerlendirilebilmesi ve gerçeğe uygun değer belirlenirken kullanılması.

Bir işletme, alınan ve elden çıkarılan varlıkların gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde belirleyebiliyor ise, alınan varlığın gerçeğe uygun değerinin daha açık biçimde belirlenememesi söz konusu olmadığı sürece, elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değeri alınan varlığın maliyeti olarak kabul edilir. (TMS16, Madde 26)

1.3.3.İmal veya İnşa Edilen Varlıklar ve İşletme İçinde Yaratılan Maddi Olmayan Duran Varlıkların Maliyeti

- İmal ve İnşa Edilen Varlıkların Maliyeti

İşletmece inşa edilen varlıkların maliyetleri de satın alma yoluyla edinilen varlıklarla aynı ilkelere göre belirlenir. İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında satış amacıyla ürettiği varlıklardan işletme faaliyetlerinde kullanıma tahsis edilenlerin maliyeti, satış için üretilen varlıkların maliyetine eşit olur ve satış bedelleri üzerinden değil, maliyet bedelleri üzerinden aktifleştirilirler. Bu sebeple, bu tür maliyetler hesaplanırken işletme içi kârlar elimine

edilir, kar etmesi söz konusu olamaz. Dolayısıyla bu mamullerin duran varlık olarak ayrılması dolayısıyla işletmenin gelir giderlerini etkilemez. (Akdoğan, 2007: 318)

Benzer şekilde, bir varlığın işletmece imal edilmesinde kullanılan normalin üzerindeki tutarda artık madde, işgücü veya diğer kaynaklar varlığın maliyetine dâhil edilmez. TMS 16, madde 22'ye göre, işletmece imal ve inşa edilen varlıkların maliyetleri de satın alınan varlıklarla aynı ilkelere göre belirlenmektedir. Yani “Maliyet bedeli” ölçümü burada da geçerlidir.

Bazı faaliyetler, bir maddi duran varlık kaleminin yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli yere ve duruma getirilmesi için gerekli faaliyetler olmayabilir. Ancak bunlar inşaat veya geliştirme faaliyetleri aşamasında veya öncesinde gerçekleşebilir ve bu faaliyetler arazi faaliyetler olarak nitelendirilir. Bu arazi faaliyetler nedeniyle gelir de elde edilebilir. Arazi faaliyetler bir kalemin yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli durum ve yere getirilmesi için gerekli olmadığından; gelir ve giderler, gelir tablosunda ilgili gelir ve gider sınıflarında muhasebeleştirilir. Örneğin inşaat alanı, inşaatın başladığı zamana kadar araç park alanı olarak kullanılarak gelir elde edilebilir. Elde edilen gelirin gelir tablosunda gösterilmesi esastır.

Eğer inşa ettirilecek binanın yerine işletmeye ait eski bir bina varsa, bu binanın yıkım masrafları yeni binanın maliyet bedeline dahil edilecektir. Yıkıtılan eski binanın henüz itfa edilmemiş değeri mevcut ise, bu bakiye net defter değerinin de yeni gayrimenkulün maliyet bedeline dahil edilmesi gerekir. Yıkıtılan binanın yıkıntı değerlerinin satılması veya yeni binada kullanılması durumunda, elde edilen değer eski binanın itfa edilmemiş net defter değerinden fazla ise, aradaki fark mali kazancın tespitinde vergiye tabi bir gelir olarak dikkate alınır. (Örten ve Karapınar, 2007: 153)

- İşletme İçinde Yaratılan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlığın maliyeti, yönetim tarafından amaçlanan şekilde çalışabilmesi için ilgili varlığın yaratılması, üretilmesi ve hazırlanmasında gerekli olan ve varlıkla doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetlerin tümünü içerir. Varlıkla doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetlere ilişkin örnekler aşağıdaki gibidir. (TMS 38, Madde 66)

- Maddi olmayan duran varlığın oluşturulmasında kullanılan veya tüketilen malzeme ve hizmet maliyetleri;
- Maddi olmayan duran varlığın oluşturulmasından kaynaklanan çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin maliyetler (TMS 38, Madde 19 Standardında belirtildiği biçimde);
- Yasal hakkın tesciline yönelik ödemeler ve
- Maddi olmayan duran varlığın oluşturulmasında kullanılan patent ve lisansların itfa payları.

Aşağıda belirtilenler işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlık maliyetinin bir parçası değildir: (TMS 38, Madde 67)

- Varlığın kullanıma hazır hale getirilmesi ile doğrudan ilgili olmayan satış ve yönetim giderleri ile diğer genel giderler;
- Varlığın amaçlanan performansına ulaşmasından önce meydana gelen verimsizlikler ve ilk faaliyet zararları; ve
- Varlığın kullanımını için personele verilen eğitim harcamaları.

1.4. Kullanımdaki Maddi Duran Varlıklarda Ölçüm

Bir işletme muhasebe politikası olarak TMS 16 madde 30'daki maliyet modelini ya da madde 31'deki yeniden değerlendirme modelini seçer ve bu politikayı ilgili maddi duran varlık sınıfının tamamına uygular. (TMS 16, Madde 29) Her ne kadar iki model öngörülse de, değer artışının tespitinde genellikle yeniden değerlendirme modeli

kullanılır. Zira maliyet modeli, niteliği gereği, maddi duran varlığın sürekli değer kaybetmesi durumunda kullanılmaktadır. (Epstein ve Mirza, 2005: 211)

Maliyet modeli ilk kabulden sonra, varlığın devam eden dönemlerde yıpranma ve değer düşüklükleri için ayarlama yapılmış kayıtlarla gösterilen orijinal maliyetlerdir. Maliyet yaklaşımı varlığın hizmet kapasitesini yerine koymak için gerekli olacak nakit tutarına dayalı olan bir yaklaşımdır. Böylece, bir varlığın fiyatı varlığın ömrü boyunca sağlayabileceği hizmetin ekonomik değeri ile orantılı olmaktadır. (Uluslan, 2007: 531)

Temel yaklaşım olarak bilinen bu model uyarınca, bir maddi duran varlık kalemi aktifleştirildikten sonra finansal tablolarda kayıtlı değerinden birikmiş amortisman ve (varsa) birikmiş değer düşüklüğü zararı indirildikten sonra kalan değeri ile gösterilmelidir. Bu modelde değer artışları dikkate alınmamaktadır. Ancak bir maddi duran varlıkta değer düşüklüğü gerçekleştikten sonra bir değer artışı meydana geliyorsa, TMS 36, paragraf 117 uyarınca ilgili maddi duran varlığın değeri, ilk kayıtlı değerine ulaşıncaya kadar değer artışları kayda alınabilecek (Değer düşüklüğü zararının iptal edilmesi şeklinde) fakat ilk kayıtlı değeri geçemeyecektir. Maliyet yönteminde varlığın net defter değeri (Maliyet eksi birikmiş amortisman) geri kazanılabilir değerinden büyük ise, aradaki fark zarar olarak muhasebeleştirilmekte ve varlık bilançoda geri kazanılabilir değeri üzerinden raporlanmaktadır. Geri kazanılabilir değer; satış giderleri çıkartılmış gerçeğe uygun değerinden ve kullanım değerinden büyük olanıdır. Buna göre maliyet yöntemini kullanan işletmeler maddi duran varlıklarını, bu varlıklarda değer düşüklüğü olması halinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden raporlayacaklardır. (Demir, 2007: 74)

Bu modelde; cari uygulama ve standart arasındaki en belirgin fark maddi duran varlıklar değer düşüklüğü için karşılık ayrılmasının

gerekliliğidir. Standartta öngörülmesine karşılık, Türk vergi mevzuatında maddi duran varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamaktadır.

Yeniden değerlendirme modelinde (revaluation method) maddi duran varlıklar, mali tablolarda yeniden değerlendirilmiş tutarları üzerinden gösterilirler. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, bu gerçeğe uygun değer üzerinden hesaplanan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibarıyla, gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın kayıtlı değerden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli aralıklarla yapılmalıdır.(Gücenme, 2005: 2)

Yeniden değerlemenin hangi aralıklarla yapılacağı maddi varlığın değerinde görülen değer değişiminin sıklığına ve dalgalanmanın boyutuna bağlıdır. Prensipte olarak, defter değeri ile gerçeğe uygun değer arasındaki farkın fazla açılmasını beklemeden yapılması gerekir. Eğer gerçeğe uygun değer ile defter değeri arasındaki fark çok hızlı bir şekilde açılıyorsa, yeniden değerlendirme her dönem yapılmalı, ancak bu farkın açılması sıklıkla olmuyorsa ise, 3-5 yıllık aralıklarla yapılmalıdır. (Örten, 2008: 207)

Standartlara göre, maddi varlıkların yeniden değerlendirilmesi halinde, konuyla ilgili aşağıdaki hususların açıklanması gerekir: (Gücenme, 2007: 206)

- Yeniden değerlendirme esasları,
- Yeniden değerlendirme tarihi,
- Ekspertiz tarafından yeniden değerlendirme yapılıp yapılmadığı,
- Varlıkların gerçeğe uygun değerini tahmin ederken uygulanan modeller ve önemli varsayımlar,

- Varlıkların gerçeğe uygun değerinin; direkt olarak aktif bir piyasada veya herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında son zamanlarda gerçekleşen piyasa işlemlerinde gözlemlenebilir fiyatlar baz alınarak belirlenme ya da başka değerlendirme teknikleri kullanılarak tahmin edilme derecesi,

- Her bir yeniden değerlendirilmiş maddi varlık sınıfı için temel model çerçevesinde muhasebeleştirilmiş olsa idi oluşacak kayıt değeri,

- Yeniden değerlendirme fonunun dönem içindeki hareketi veya fazlanın ortaklara dağıtılmasına ilişkin getirilen kısıtlamalar.

Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirme tarihindeki birikmiş amortisman aşağıdaki yöntemlerden birine göre işleme tabi tutulur. (TMS 16, Madde 35)

Varlığın brüt defter değerindeki değişikliklerle orantılı olarak düzeltilir ve böylece yeniden değerlendirme sonrasındaki varlığın defter değeri yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olur. Bu yöntem genellikle bir varlığın, itfa edilen yenileme maliyetinin bir endeks uygulanarak yeniden değerlendirildiği durumlarda kullanılır.

Varlığın brüt defter değeri ile netleştirilir ve net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki değere getirilir. Bu yöntem genellikle binalar için kullanılır. Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, o varlığın ait olduğu tüm maddi duran varlık sınıfının da yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. (TMS 16, Madde 36)

Gerçeğe uygun değer, arsa ve binalarda aynı türden bir işletmenin, aynı varlık için ödeyeceği değer olup, bunun bulunmasında mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanlarınca yapılmış hesaplardan yararlanılır. Tesisler, cihazlar, fabrika ve genel yönetimde kullanılan müstemilat için gerçeğe uygun değer, pazar değerlerinin tahmini ile bulunur. Yeniden değerlendirme yöntemini kullanımında, gerçeğe uygun değer tespitinde aktif bir piyasanın

varlığı zorunludur. Eğer aktif bir piyasa yoksa söz konusu değer in bağımsız değerlendirme uzmanlarınca tespit edilmesi ve bu durumun finansal tablo dipnotlarında açıklanması gerekmektedir. Bununla birlikte maddi duran varlıkları finansal tablolarda gerçeğe uygun değerle gösterebilmek için yeniden değerlendirme işlemi düzenli olarak yapılmalıdır. Bu modeli başarı ile uygulayabilmek maddi duran varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülmesine bağlıdır.

Bir maddi duran varlık sınıfındaki kalemler, içlerinden bazılarının seçilerek yeniden değerlemeye tabi tutulmasının ve bu tutarların finansal tablolarda değişik tarihlere ait maliyetler ve değerler olarak raporlanmasının önlenmesi için eş zamanlı olarak yeniden değerlemeye tabi tutulur. Ancak, bir varlık sınıfı, kısa bir sürede yeniden değerlemenin sonuçlanması ve güncelliğinin korunması kaydıyla, dönüşümlü olarak yeniden değerlemeye tabi tutulabilir. (TMS 16, Madde 38)

Bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında muhasebeleştirilir. Ancak, değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. (TMS 16, Madde 39) Özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme değer artışı, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakıldığında doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılabilir. Aynı husus varlığın kullanımdan çekilmesi veya elden çıkarılması durumunda da geçerli olabilir. Öte yandan, değer artışının bir kısmı, varlık işletme tarafından kullanıldıkça da aktarılabilir. Bu durumda, aktarılan değer artışı, varlığın yeniden değerlendirilmiş defter değeri üzerinden hesaplanan amortisman ile orijinal maliyeti üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki fark kadar olur. Yeniden değerlendirme değer artışından geçmiş yıl kârlarına

aktarım kâr veya zarar üzerinden yapılamaz. (TMS 16, Madde 41)

Bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış, eğer varsa önce özkaynaklardaki değer artışından mahsup edilir. Bir başka deyişle değer azalışı önce, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır, kalan kısım gider kaydedilir. (TMS 16, Madde 40)

Gerçeğe uygun değer ikincil piyasaya sahip varlıklar için genellikle piyasa değerine işaret etmektedir (Eğer piyasalar etkinse piyasa değeri aynı zamanda kullanım değerine eşit olacaktır). Yeniden değerlendirme yönteminin seçilmesi halinde maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Maliyet yöntemi kullanıldığında varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerden düşükse bu varlıklar gerçeğe uygun değerlerine getirilmelidir. (Demir, 2007: 75)

Standart, gerçeğe uygun değer ölçüsünün kullanımına varlığın ilk muhasebeleştirme tarihini izleyen değerlendirme dönemlerinde izin vermiş olmasına rağmen gerçeğe uygun değer ölçüsünün aslında ilk kayıta da kullanılabilceğini belirtmektedir. Bir veya birden fazla maddi duran varlık kaleminin parasal olmayan varlık veya varlıklar ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların birleşimi karşılığında elde edilmesi halinde, bir maddi duran varlık kaleminin maliyet bedeli gerçeğe uygun değerine göre belirlenecektir. (Tokay, 2008: 150) Gelir yaklaşımı veya itfa edilen yenileme maliyeti (amorti edilmiş ikame maliyeti) yaklaşımı ile kullanılır. (Gücenme, 2007:206)

Maddi duran varlıkların piyasa değerine ilişkin bilgiye ulaşılamadığı takdirde gerçeğe uygun değerlerin tespitinde kullanılacak gelir yaklaşımı TMS 36 Varlıklarda Değer

Düşüklüğü ile ilgili standart içindeki nakit üreten birimin kullanım değerinin hesaplanması ile ilgili açıklamalar içinde yer almaktadır. TMS 36'da maddi ve maddi olmayan duran varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığının belirlenmesi için varlığın net defter değeri ile geri kazanılabilir değerinin karşılaştırılması gerektiği ifade edilmektedir. Eğer geri kazanılabilir değer, net defter değerinden düşük ise, fark, değer azalışıdır. Hesaplanan bu değer azalışı, eğer maliyet modeli kullanılıyor ise, karşılık ayrılarak gider olarak kaydedilir. Eğer yeniden değerlendirme modeli kullanılıyor ise, önce varsa özkaynaklardaki değer artış fonundan düşülür, artan kısım için karşılık ayrılır ve gider kaydedilir. .

1.4.1. Gerçeğe Uygun Değerin Ölçülmesinde Gelir Yaklaşımı ve Geri Kazanılabilir Değerin Ölçümü

TMS 36'ya göre geri kazanılabilir değer, varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden büyük olanıdır. Maliyet ve yeniden değerlendirme yönteminin tanımında geçen geri kazanılabilir değer nasıl belirleneceği açık olmakla birlikte, varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerini doğru olarak belirlemenin bir takım zorlukları vardır.

1.4.1.1. Kullanım değeri

Geri kazanılabilir değer belirlenmesi için gerekli diğer bir unsur varlığın kullanım değeridir. Değer düşüklüğüne ilişkin belirtilerin varlığı ve varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri veya kullanım değerinin defter değerini aştığına dair açık kanıtlar bulunmadığı hallerde, kullanım değerinin tahmin edilmesi gerekir.(EPSTEIN ve MIRZA, 2004: 298)

TMS 36'ya göre, varlığın kullanım değerinin hesaplanmasında aşağıdaki unsurlar dikkate alınır;

- İşletmenin varlıktan elde etmeyi beklediği gelecekteki nakit akımlarının tahmini,
- Söz konusu gelecekteki nakit akımlarının tutarı ve zamanlamasında olabilecek değişikliklerle ilgili beklentiler,
- Paranın zaman değeri- paranın zaman değerine ilişkin mevcut piyasa değerlendirmesini ve varlığa özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı,
- Nakit akım tahminlerine veya iskonto oranına yansıtılabilecek varlıkta yer alan belirsizliğe katlanmanın bedeli,
- Piyasa katılımcılarının, işletmenin varlıktan elde etmeyi beklediği gelecekteki nakit akışlarının fiyatlandırmasına yansıtacağı diğer unsurlar.

Kullanım değerinin hesaplanması esas olarak iki aşamalı bir süreçtir. İlki, gelecekteki nakit akımlarının tahmin edilmesi ve ikincisi bu nakit akımlarının bugünkü değerinin uygun bir iskonto oranı kullanılarak hesaplanmasıdır.

TMS 36'da sözü geçen gelir yaklaşımında birime özgü değer hesaplanmaktadır. Birime özgü değer, bir işletmenin bir varlığın devamlı kullanımından ve yararlı ömrünün sonunda elden çıkartıldığında elde edilmesi beklenen veya bir yükümlülüğün karşılanmasında katlanılması beklenen nakit akışlarının bugünkü değerini ifade eder. Örneğin, gelir yaklaşımına göre yeniden değerleme yapılan bir makine için, 5 yıllık faydalı ömrü içinde oluşması beklenen nakit akışlarının % 05 iskonto oranı ile net bugünkü değeri aşağıdaki gibi hesaplanır: (Gücenme, 2007: 207)

Bu durumda makinenin kullanım değeri, nakit akışlarının net bugünkü değerleri toplamı olan 322.420 TL'dir.

YILLAR	NAKİT GİRİŞLERİ	NAKİT ÇIKIŞLARI	NAKİT AKIŞLARI	NBD FAKTÖRLERİ	NAKİT AKIŞLARININ NBD' Sİ
T1	180.000	100.000	80.000	0,95238	76.190
T2	150.000	80.000	70.000	0,90703	63.492
T3	140.000	50.000	90.000	0,86384	77.746
T4	110.000	30.000	80.000	0,82270	65.816
T5	70.000	20.000	50.000	0,78352	<u>39.176</u>
					322.420

1.4.1.2. Satış Maliyetleri Düşülmüş Gerçeğe Uygun Değer

Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri bulmak için, elden çıkarma maliyeti varlığın gerçeğe uygun değerinden düşülür. Gerçeğe uygun değer en iyi göstergesi karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli iki taraf arasında gerçekleştirilen bağlayıcı bir satış anlaşmasına dayanan satış fiyatıdır.

Konuyla ilgili olarak bazı yazarlar, geri kazanılabilir değer belirlenmesine yönelik zorlukların abartılmaması gerektiğini ifade etmektedirler. Söz konusu yazarlara göre, varlıklarda değer düşüklüğüne ilişkin SFAS (Finansal Muhasebe Standartları Bildirimi) 144 sayılı standardın ABD uygulaması, bu konuda kullanılacak

çok sayıda bilgi kaynağı olduğunu göstermiştir. İnternetin aktif olarak kullanıldığı ve çok sayıda sektör verisinin gerek devlet gerekse özel sektör tarafından yayımlandığı günümüzde, çok sayıda varlığın gerçeğe uygun değerinin tahmin edilmesinin oldukça kolay olduğu vurgulanmıştır. (Epstein ve Mirza, 2004: 297)

Uluslararası bağımsız denetim kurulusu Ernst&Young tarafından yayımlanan bir çalışmada; değerlendirme işiyle uğraşan uzmanların, gerçeğe uygun değer tespiti sırasında, aşağıdakiler dahil çeşitli prensiplere göre hareket ettikleri belirtilmiştir; (Lexis Nexis, 2004: 963)

- Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer hesaplamasında, varlığı elinde bulunduran tipik bir piyasa katılımcısının nakit akımını etkileyebilecek geleceğe ilişkin tüm olaylar dikkate alınmalıdır.

- Gerçeğe uygun değer, herhangi bir maliyete veya çabaya gerek olmaksızın piyasanın geleceğe ilişkin nakit akış beklentisi hakkında elde edilebilen bilgiyi yansıtmalıdır.

- Piyasa katılımcılarının işletmeyle aynı varsayımları kullanmadıklarını gösteren bir bilgi olduğunda, işletmenin varsayımlarını piyasa bilgisi ile uyumlu hale getirmesi gerekir.

- Mevcut piyasa koşullarının devam etmeyeceğine dair güvenilir kanıtlar olmadığı sürece, piyasaya dayalı varsayımlar mevcut piyasa verilerini esas almalıdır.

- Gerçeğe uygun değer, varlığın bilanço tarihi itibarıyla elden çıkarılması halinde ortaya çıkacak iskonto edilmemiş işlem maliyetlerini de içermelidir.

Örnek; (Aksu, 2007: 919)

Nakit yaratan Y birimi, ertesi dönem sonra satılacaktır. Benzer ünitenin piyasa koşullarında öngörülen satış fiyatı 1.000 TL'dir. Satış fiyatı belli olduğundan geri kazanılabilir değeri "satış maliyeti

düşülmüş gerçeğe uygun değeri” ne dayanılarak değerlendirilecektir. Y ünitesinin satışı sırasında ayrıca aşağıda belirtilen giderlerin oluşacağı tahmin edilmektedir.

- Damga vergisi 25 TL
- İşlemlerin sonuçlanması için ödenen resmi harçlar 10 TL
- Y ünitesinin garanti davaları ile ilgili avukatlık ücreti 15 TL
- Faaliyetle ilgili net nakit çıkışları 40 TL

Bu birimin satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri 965 TL(1000-(25+10)) olarak belirlenebilir. Devam eden bir davanın avukatlık ücretleri ve gelecekte beklenen faaliyetle ilgili nakit çıkışları satış işlem maliyetinin bir bölümünü oluşturmazlar ve bu nedenle “satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer” hesaplamasının dışında tutulurlar.

1.4.3. Gerçeğe Uygun Değerin Saptanmasında İtfa Edilen Yenileme Maliyeti Yaklaşımı

Gerçeğe uygun değerın tespitinde kullanılacak diğer yöntem itfa edilen yenileme maliyeti yaklaşımıdır. Bu yaklaşım amorti edilmiş ikame maliyetine işaret eder. Bu değer, benzer bir varlığın alınması halinde ödenecek tutardan amortisman paylarının düşülmesi suretiyle bulunur. Sonuçta, varlığın yeniden değerlendirme artışı eski kayıtlı değeri ile amorti edilmiş değeri arasındaki farktır. (Gücenme, 2005: 4)

Örneğin 1 Ocak 2010’de maliyet bedeli 100.000 olan bir varlık edinilmiştir. Varlığın faydalı ömrü 10 yıl olarak tahmin edilmiştir. Yıllık amortisman payı 10.000 TL olduğundan 1 Ocak 2013 tarihinde varlığın kayıtlı değeri (defter değeri) $100.000 - 30.000 = 70.000$ TL’dir. Aynı tarihte, varlığın brüt ikame maliyeti 125.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu durumda mevcut varlık için geçerli olan amortisman oranı yeni ikame maliyetine uygulandığında $(125.000 * \% 10 = 12.500 * 3 \text{ yıl} = 37.500)$ Varlığın amorti edilmiş ikame maliyeti

$125.000 - 37.500 = 87.500$ TL olarak belirlenir. Sonuç olarak varlığın yeniden değerlendirme artışı eski kayıtlı değeri ile amorti edilmiş ikame maliyeti arasındaki farktır. $87.500 - 70.000 = 17.500$ TL'dir.

1.5.Kullanımdaki Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Ölçüm

Bir işletme, maddi olmayan duran varlıkları için sonraki dönemlerde yapılan değerlemede maliyet yöntemini yada yeniden değerlendirme yöntemini seçer. Bir maddi olmayan duran varlığın yeniden değerlendirme yöntemine göre muhasebeleştirilmesi durumunda, sınıfındaki tüm varlıklar da, aktif bir piyasalarının bulunmaması durumu söz konusu olmadığı sürece, yine aynı yöntemle göre muhasebeleştirilir. Sonraki dönemlerde yapılan değerlendirme ile ilgili düzenlemeler TMS 16 ile paralellik arz etmekte ve maddi duran varlıklar için sonraki dönemlerde yapılan değerlemede yapılan benzer işlemler yapılmaktadır. (Gücenme, 2007: 233)

Maddi olmayan duran varlıklar sınıfı, işletmenin faaliyetlerinde kullanılan benzer nitelik ve işlevdeki varlıklar grubudur. Maddi olmayan duran varlık sınıfında yer alan kalemler, ilgili varlıkların seçilerek yeniden değerlemeye tabi tutulmasından ve mali tablolarda farklı tarihlerdeki maliyet ve değerleri içeren tutarlar olarak raporlanılmasından kaçınmak için, aynı zamanda yeniden değerlemeye tabi tutulur. (TMS 38, Madde 73)

Maliyet yönteminde, bir maddi olmayan duran varlık, ilk muhasebeleştirilmesinin ardından, maliyetinden, tüm birikmiş itfa ve değer düşüklüğü zararları düşülmüş olarak izlenir.

Yeniden değerlendirme modelinde maddi olmayan duran varlık, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden birikmiş itfa ve değer düşüklüğü zararlarının tamamı düşüldükten sonra hesaplanan tutarı üzerinden izlenir. Bu Standarda göre yeniden değerlendirme yapmak için, gerçeğe uygun değer, aktif bir piyasa ile

ilişkilendirilmek suretiyle belirlenir. Yeniden değerlendirme işlemleri, raporlama dönemi sonunda ilgili aktifin defter değerinin gerçeğe uygun değerinden önemli ölçüde farklılık göstermemesi için düzenli olarak yapılır. Yeniden değerlendirme işlemlerinin sıklığı, yeniden değerlendirilen maddi olmayan duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin değişkenliğine bağlıdır. Bazı maddi olmayan duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde önemli ve değişken hareketler yaşanması, yıllık olarak yeniden değerlendirme yapılmasını gerektirir. Yeniden değerlendirme işlemlerinin sıkça yapılması, sadece gerçeğe uygun değerlerinde önemsiz hareketler yaşayan maddi olmayan duran varlıklar için gerekli değildir. (TMS 38, 79. Madde)

Bir maddi olmayan duran varlığın yeniden değerlendirme işlemine tabi tutulması durumunda, yeniden değerlendirme tarihindeki birikmiş itfa payları ya ilgili aktifin brüt defter değerindeki değişimle orantılı olarak tekrar belirlenir ve böylece yeniden değerlendirme işlemi sonrası ilgili aktifin defter değeri yeniden değerlendirilmiş tutarına eşitlenir ya da ilgili aktifin brüt defter değerinden çıkarılır ve kalan net tutar, varlığın yeniden değerlendirilmiş tutarına göre tekrar belirlenir. (TMS 38, Madde 80)

Bir maddi olmayan duran varlığın defter değerinin yeniden değerlendirme işlemi sonucunda azalmış olması durumunda, söz konusu azalan tutar, gelir tablosunda raporlanır. Ancak, anılan varlık için önceki yıllarda özkaynaklarda kayıtlanmış yeniden değerlendirme fazlası varsa, azalış önce bu hesaptan mahsup edilir, kalan kısım gider kaydedilir

Özkaynakta yer alan birikmiş yeniden değerlendirme fazlasının tamamı, ilgili varlığın kullanımdan çekilmesi veya elden çıkarılması durumunda doğrudan, dağıtılmamış kârlara nakledilerek kapatılır. Ancak, değerlendirme fazlasının bir kısmı, ilgili varlık işletme tarafından kullanıldıkça da dağıtılmamış kârlara nakledilebilir. Bu tutar, söz konusu varlığın yeniden değerlendirilmiş defter değeri esas alınarak

hesaplanan yıllık itfa payları ile tarihi maliyetinin esas alınmış olması durumunda muhasebeleştirilmesi gereken itfa payları arasındaki farktır. Yeniden değerlendirme fazlasından dağıtılmamış kârlara yapılan transfer, kar veya zarar aracılığıyla yapılmaz. (TMS 38, 87. Madde)

1.6. Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Artışlarının Kaydı

Maliyet yönteminde, geri kazanılabilir değer, kayıtlı değerinin üzerinde olduğunda değer artışı kayda alınmaz. Yeniden değerlendirme yönteminde ise, maddi ve maddi olmayan duran varlığın kayıtlı değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış, doğrudan özkaynak hesap grubunda “ yeniden değerlendirme değer artışı” adı altında mali tablolara alınır. Ancak, bir yeniden değerlendirme artışı, aynı varlığın daha önce giderleştirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak mali tablolara alınır. (Gücenme, 2007: 208) Bu yöntemde bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirme tarihindeki birikmiş amortismanlar için aşağıdaki yöntemlerden biri uygulanır.

- Birikmiş amortismanlar, varlığın brüt defter değerindeki değişikliklerle orantılı olarak arttırılır ve böylece yeniden değerlendirme sonrasındaki varlığın defter değeri yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olur. Bu yöntem genellikle bir varlığın, itfa edilen yenileme maliyetinin bir endeksle çarpılarak yeniden değerlendirildiği durumlarda kullanılır.

- Birikmiş amortismanlar, varlığın brüt defter değeri ile netleştirilir ve net değer yeniden değerlendirme sonrasındaki değere getirilir. Bu yöntem genellikle binalar için kullanılır. (Gücenme, 2007: 208)

Örnek: (Uğur, 2007: 349)

T1 yılında 20.000 TL'ye satın alınmış olan kamyonetin, faydalı ömrü 5 yıldır ve normal amortisman yöntemi kullanılmaktadır. T2 yılı sonunda yapılan inceleme sonucunda kamyonetin gerçeğe uygun değeri 15.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu bilgilere göre, T2 yılı sonunda yapılacak değerlendirme işlemleri ve muhasebe kayıtları her iki modele göre aşağıdaki gibi olacaktır;

Maliyet Modeline Göre Çözüm;

YIL	KAYITLI DEĞER	AMORTİSMAN	BİRİKMİŞ AMORTİSMAN	DEĞER ARTIŞ	DEFTER DEĞERİ	KALAN ÖMÜR
T1	20.000	4.000	4.000		16.000	4 Yıl
T2	20.000	4.000	8.000	3.000	12.000	3 Yıl

Tabloya göre T2 yılında değer artışı (15.000 – 12.000) 3.000 TL'dir. Ancak maliyet modeline göre, belirlenen gerçeğe uygun değer (15.000 TL), ilgili varlığın tarihi verilere göre hesaplanmış net defter değerinin (12.000 TL) üzerinde olamayacağı için 3.000 TL'lik değer artışı dikkate alınmayacaktır. Bu nedenle T2 yılında sadece amortisman kaydı yapılacak, değer artışına yönelik hiçbir işlem yapılmayacaktır.

T2	
7.. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	4.000
Amortisman Ve Tükenme Payları	
2..BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	4.000
Kamyonet Amortismanı	
16.000 / 4 yıl = 4000TL	
/	

Yeniden Değerleme Modeline Göre Çözüm;

YIL	KAYITLI DEĞER	AMORTİSMAN	BİRİKMİŞ AMORTİSMAN	DEĞER ARTIŞ	DEFTER DEĞERİ	KALAN ÖMÜR
T1	20.000	4.000	4.000		16.000	4 Yıl
T2A	20.000	4.000	8.000		12.000	3 Yıl
T2B	25.000	4.000	10.000	3.000	15.000	3 Yıl

T2A'da yeniden değerlendirme öncesindeki son durumu gösterildiğinden sadece amortisman etkisi dikkate alınmıştır. T2B'de ise yeniden değerlendirme sonrası durum gösterilmiştir.

Maddi duran varlığın değer artış katsayısı: $15.000 / 12.000 = 1.25$

T2B'de yeni kayıtlı değer: $20.000 \times 1,25 = 25.000.TL$

T2B'de yeni birikmiş amortismanın değeri $8.000 \times 1,25 = 10.000TL$

T2'de değer artışı = Kayıtlı değerdeki değer artışı – Birikmiş amortismandaki değer artışı= 5.000 TL – 2.000 TL = 3.000 TL

T2	
7.. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	4.000
Amortisman ve Tükenme Payları	
2..BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	4.000
Kamyonet Amortismanı	
16.000 / 4 yıl = 4000TL	
/	

T2	
2.. TAŞITLAR	5.000
2.. BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR2.000	
Kamyonet Amortismanı	
5.. YENİDENDEĞERLEME 3.000	
/	

Yukarıdaki hesaplama ve kayıtlar dikkate alındığında; yeniden değerlendirme modeli, Türkiye'de 5024 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan “yeniden değerlendirme” den oldukça farklıdır. Zira daha önceki uygulamada; Maliye Bakanlığı'nca belirlenen yeniden değerlendirme oranı düzeltmede kullanılırken yeni uygulamada “gerçeğe uygun değer” esas alınarak gerekli düzeltme yapılmaktadır. Ayrıca yeni uygulamaya göre yeniden değerlemenin amortisman üzerindeki etkisi o yılın amortisman kaydı yapıldıktan sonra dikkate alınacaktır. (DOKUR, KAYGUSUZ, 2005: 121) Zira, hesaplanan yeni değer (gerçeğe uygun değer), o yılda ayrılan amortisman da dikkate alınarak belirlenmiştir. Örneğin, T1 yılında satın alınan bir duran varlığın T2 yılındaki gerçeğe uygun değeri belirlenirken; T1 ve T2 yılındaki amortismanları da dikkate alınmaktadır. Buna bağlı olarak da yeni değere göre amortisman uygulaması ancak T3 yılı sonunda yapılabilmektedir. Nitekim muhtemel karışıklığı önlemek amacıyla

bazı çalışmalarda yeniden değerlendirme kaydı dönem başı itibariyle yapılmaktadır. (Uğur, 2007: 350)

Örnek: (Gücenme, 2007: 209)

X işletmesi 1 Ocak T1 yılında 10.000 TL'ye bir makine almıştır. Faydalı ömrü 5 yıl olarak tahmin edilmiştir ve normal amortisman yöntemi kullanılmaktadır. 1 Ocak T3 yılında amorti edilmiş ikame maliyeti (itfa edilen yenilme maliyeti) 9.000 TL olarak belirlenmiştir.

_____ / _____	
7.. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	2.000
Amortisman ve Tükenme Payları	
2.. BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	2.000
Kamyonet Amortismanı	
10.000 / 5 yıl = 2.000TL	
_____ / _____	

T3 yılında makinenin kayıtlı değeri (net defter değeri) 6.000'dir. Amorti edilmiş ikame maliyeti ise 9.000 olarak belirlendiğine göre, oluşan % 50 oranındaki artış makinenin maliyet bedeline ve birikmiş amortismanına yansıtılır. Aradaki fark yeniden değerlendirme artışı olarak kayda alınır.

_____ / _____	
2..TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR	5.000
2.. BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	2.000
5..YENİDEN DEĞERLEMEFONU	3.000
Makine Değer Artışı	
_____ / _____	

T3 yılından itibaren ayrılacak olan amortisman giderinin de % 50 oranında arttırılarak 2.000'den 3.000'e çıkarılması gerekir. Yeniden değerlendirme artışları hesabından birikmiş karlara aktarılacak tutar

belirlenmektedir. Öte yandan, TMS 36'da yer alan değer düşüklüğü, tamamen standardın belirlediği şartların gerçekleşmesi halinde uygulanmaktadır. (Kaya, 2007: 350)

2.1. Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarsa Değer Düşüklüğünün Hesaplanması

Bir varlığın defter değerinin; kullanımını ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, ilgili varlık geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir tutardan izlenir. Bu durumda varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve standart işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmesini gerektirir. Standart ayrıca bir işletmenin değer düşüklüğü zararını ne zaman iptal etmesi gerektiği ile kamuoyuna yapılması gereken açıklamaları da düzenlemektedir.

İşletme, varlığın değer düşüklüğüne uğramış olabileceğini gösteren herhangi bir belirtinin bulunup bulunmadığını değerlendirirken, en azından aşağıdaki belirtileri dikkate alır: (TMS 36, Madde 12)

- Dönem içinde varlığın piyasa fiyatı, zamanın ilerlemesinden veya normal kullanımdan kaynaklanması beklenenden çok daha fazla azalmıştır.

- İşletmenin faaliyette bulunduğu teknolojik, ekonomik veya hukuki çevre ile pazarda veya varlığın tahsis edildiği piyasada işletme üzerinde olumsuz etkisi olan önemli değişiklikler dönem içerisinde gerçekleşmiş veya bu değişikliklerin yakın gelecekte gerçekleşmesi beklenmektedir.

- Dönem içerisinde faiz oranları veya diğer yatırım kârlılığı ile ilgili piyasa oranları artmış olup, söz konusu artışların varlığın kullanım değerinin hesaplanmasında kullanılan iskonto oranını önemli ölçüde etkilemesi ve varlığın geri kazanılabilir tutarını büyük ölçüde azaltması muhtemeldir.

- İşletmenin net varlıklarının defter değeri piyasa değerlerinden daha yüksektir.

- Varlığın fiziksel hasara uğradığı veya değer yitirdiğine ilişkin kanıt bulunmaktadır.

- İşletmede varlığın mevcut veya gelecek kullanım yöntemini etkileyecek, önemli olumsuz değişiklikler meydana gelmiş veya bunların yakın gelecekte meydana gelmesi beklenmektedir. (Örneğin, varlığın kullanım dışı olması, varlığın dahil olduğu faaliyetin sona erdirilmesi veya yeniden yapılandırılması planları vardır. Varlığın beklenen tarihten önce elden çıkarılması planlanmaktadır. Ya da varlığın yararlı ömrünün sınırsız değil sınırlı olduğu sonucuna varılmaktadır.)

- İşletme içi raporlamada varlığın ekonomik performansının beklenenden daha kötü olduğu veya olacağına ilişkin kanıt mevcuttur.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların değerinin düşüp düşmediğine ilişkin işletme içi bilgi kaynakları ise şunlardır; (TMS 36, Madde 14)

- Varlığın edinimi için gerekli nakit akışları ya da varlığı bulundurmak veya çalıştırmak için sonradan gerekli olan nakit ilk başta bütçelenenden önemli ölçüde yüksektir.

- Varlıktan kaynaklanan net nakit akışları veya faaliyet kâr ya da zararı bütçelenenlerden önemli ölçüde kötüdür.

- Bütçelenen net nakit akışlarında veya faaliyet kârında önemli azalmalar veya bütçelenen zararda önemli artışlar mevcuttur.

- Cari dönemde gerçekleşen tutarlar, geleceğe ilişkin bütçelenmiş tutarlarla bir arada değerlendirildiğinde, varlığa ilişkin faaliyet zararları veya net nakit çıkışları olacağı görülmektedir.

Standart, varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir değerinin karşılaştırılmasını ve varlığın geri kazanılabilir değerinin varlığın defter değerinden düşük olması halinde, aradaki farkın değer düşüklüğü zararı olarak muhasebeleştirilmesini düzenlemektedir. Bu

durum, değer dūřüklüęünün hesaplanmasında varlığın defter değerinin yanı sıra geri kazanılabilir değerinin de bilinmesini gerektirmektedir. TMS 36'ya göre; varlığın geri kazanılabilir tutarı varlığın satış maliyetleri dūřülmüř gerçeğe uygun değeri ve kullanım değerinden büyük olanıdır.

Geri kazanılabilir değer, her bir varlık için ayrı ayrı belirlenir. Ancak, varlığın diğer varlıkların yarattıklarından önemli ölçüde bağımsız nakit akışları yaratamadığı durumlarda, geri kazanılabilir değer varlığın ait olduğu nakit yaratan birim için tahmin edilir.

Varlıklarda değer dūřüklüęüne ilişkin TMS 36, genel olarak, gerçeğe uygun değer ile değerlenen varlıklarda uygulanmazken, TMS 16 ve TMS 38, hem maliyet değeri hem de yeniden değerlenmiş değer ile değerlenen maddi ve maddi olmayan duran varlıklar için uygulanmaktadır. Bunun iki nedeni vardır. Birinci neden, piyasa değeri esas alınarak belirlenen gerçeğe uygun değer ile satış maliyetleri dūřülmüř gerçeğe uygun değer arasındaki farklılık elden çıkarma maliyetine eřit olup, elden çıkarma maliyeti ihmal edilmeyecek düzeyde ise varlığın kullanım değerinin dikkate alınması gerektiğidir. İkinci olarak, piyasa değerlerinin olmadığı durumlarda, TMS 16 VE TMS 38'de kabul edilen teknikler kullanılarak gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılır ki, bu durumlarda varlığın hesaplanan değerinin, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha büyük ya da daha küçük olma olasılığı yüksektir. Örneęin; bir varlığın itfa edilen yenileme maliyeti üzerinden değerlenmesi halinde, bu değerleme yönteminin piyasa verileri esas alınarak tespit edilen değere göre daha yüksek değerler ortaya çıkarması durumu ile karşılaşılabilmektedir. (Nexis, 2006: 956)

Varlıklarda deęer dūřüklüęü standardının uygulandıęı iřletmelerde öncelikle deęer dūřüklüęü testinin hangi varlık veya varlık grupları için ne zaman yapılması gerektięi bilinmelidir. Daha sonra gerekiyorsa deęer dūřüklüęü testi yapılmalıdır. Herhangi bir

varlığın değer düşüklüğü ve bu değer düşüklüğüne ilişkin tutar belirlendikten sonra sıra bunun muhasebeleştirilmesine gelir. Amaç; bilançoda varlıkların, gerekli değer düzeltmesi yapıldıktan sonra net değeriyle gösterilmesi, bundan doğan zararın da gelir tablosuna değer düşüklüğünün tespit edildiği dönemde aktarılması ve zarar olarak dönem gelirinden düşülmesidir.

Örnek: Maliyet yöntemini kullanan bir işletmede dönem sonunda bir maddi duran varlığın satın alma maliyeti, 150.000 TL ve birikmiş amortismanları 75.000 TL'dir. Net defter değeri 75.000 TL olan bu varlığın piyasa değeri (gerçeğe uygun değer) 80.000 TL ve kullanım değeri 85.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Standarda göre, kullanım ve piyasa değerinden yüksek olan değer geri kazanılabilir değerdir. Bu örnekte de kullanım değeri piyasa değerinden yüksek olduğu için, geri kazanılabilir değer 85.000 TL'lik kullanım değeridir. Ancak maliyet yöntemi, varlığın defter değerinden daha yüksek bir değer ile raporlanmasına izin vermez. Bir başka deyişle maliyet yöntemi, defter değeri geri kazanılabilir değerden küçükse, duran varlıkların gerçeğe uygun değer ile raporlanmasına izin vermemektedir. Bu örnekte, defter değeri (75.000 TL) geri kazanılabilir değerinden (85.000 TL) küçük olduğu için, şirket makineleri maliyet değeri üzerinden raporlayacaktır.

Defter değeri 75.000 TL olan yukarıdaki makinenin piyasa değerinin 50.000 TL ve kullanım değerinin 55.000 TL olduğunu varsaydıığımızda, kullanım değeri piyasa değerinden (gerçeğe uygun değerden) büyük olduğu için, geri kazanılabilir değer kullanım değerine eşit olacaktır. Defter değeri ve geri kazanılabilir değer arasındaki fark zarar olarak muhasebeleştirilecek ve makine kullanım değeri ile bilançoda gösterilecektir. Kullanım değeri 50.000 TL ve piyasa değeri 55.000 TL ise, defter değeri ve geri kazanılabilir değer (piyasa değeri) arasındaki fark zarar olarak muhasebeleştirilecek ve makine piyasa değeri ile raporlanacaktır. Teorik olarak, bir varlığın

piyasa değeri ve kullanım değeri yalnızca etkin piyasalarda birbirine eşittir. Defter değerinin kullanım değerinden büyük olması halinde maliyet yöntemi maddi duran varlıkların kullanım değeri ile raporlanmasına olanak vermektedir.

2.2.Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarsa Değer Düşüklüğünün Kaydı

Yeniden değerlendirme sonucunda varlığın kayıtlı değeri azalmışsa, bu azalma gider olarak mali tablolara alınır. Varlık yeniden değerlendirilmiş tutarı ile izlenmiyorsa, değer düşüklüğü derhal gelir tablosuna gider olarak yansıtılmalıdır. Ancak, söz konusu varlıkla ilgili olarak daha önce bir yeniden değerlendirme fonu oluşturulmuşsa, azalış ilk olarak söz konusu hesaptan düşülür. Değer azalışının yeniden değerlendirme fonundan yüksek olması durumunda, artan kısım gelir tablosu ile ilişkilendirilir. (Gücenme, 2007: 211)

Varlığın kayıtlı değeri > Geri kazanılabilir tutar => Varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarına indirilir.

Örnek: (Sağlam, 2009: 410)

01.02.2010 tarihinde işletmede kullanılmak üzere 4.800 TL'ye satın alınan bilgisayar sistemi için normal amortisman yönteminin uygulanması tercih edilmiştir. 31.03.2011 tarihinde ilgili bilgisayar sisteminin 1.700 TL değer düşüklüğüne uğradığı tespit edilmiştir.

Buna göre 31.03.2011 tarihinde:

Yıllar	Dönemin Amortisman Gideri	Birikmiş Amortisman
2010/11 ay	$1.200 \times 11/12 = 1.100$	1.100
2011/3 ay	$1.200 \times 3/12 = 300$	300

Bilgisayar sistemi % 50 ($1.700 / (4.800 - 1.400)$) oranında değer düşüklüğüne uğramıştır.

Maliyet Bedeli	4.800x%50	2.400
Amortisman	1.400x%50	700

31.03.11

2.. BİRİKMİŞ AMORTİSMAN 700

6.. KARŞILIK GİDERLERİ

1.700

2..MDV DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI 2.400

Değer Düşüklüğü ve Birikmiş Amortismanın Kaydedilmesi

/

Bu kayıttan sonra bilgisayar sisteminin net defter değeri:

Demirbaşlar (-) = 2.400

Birikmiş Amortismanlar = 700

Net Defter Değeri 1.700 olarak mali tablolarda yer alacaktır.

Örnek: (Gücenme 2007: 211)

Beş yıl faydalı ömrü olan bir varlığın T1 yılının başında maliyet değeri 15.000TL, birikmiş amortisman 9.000TL'dir. Maddi duran varlık yeniden değerlendirme değer artışı hesabında geçmiş yıllar karına aktarılmayan 2.000TL'lik tutar bulunmaktadır. T1 yıl sonunda varlığın amorti edilmiş ikame maliyeti 1.500TL olarak tespit edilmiştir.

T1 yılının sonunda önceki duruma göre amortisman kaydı ve geçmiş yıllar karına aktarım yapılır;

_____ / _____		
7.. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	3.000	
Amortisman ve Tükenme Payları		
	2.. BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	3.000
15.000 / 5 yıl = 3.000		
_____ / _____		
_____ / _____		
5.. MDV YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI	1.000	
Makine Değer Artışı		
	570 GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	1.000
_____ / _____		

T1 yılı sonunda makinenin kayıtlı değeri (net defter değeri) 3.000TL'dir.(15 000 – 12 000) Amorti edilmiş ikame maliyeti ise 1.500TL olarak tespit edilmiştir. %50 oranındaki bu değer azalışı makinenin maliyet bedeli ve birikmiş amortismanına yansıtılır. Değer azalışı öncelikle yeniden değerlendirme fonundaki tutarla ilişkilendirilir, kalan ise gider kaydedilir.

Birikmiş amortismanlar 12 000 x%50=6.000

Maliyet değeri 15 000 x%50=7.500

_____ / _____		
2..BİRİKMİŞ AMORTİSMAN	6.000	
5.. MDV YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI	1.000	
6.. DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	500	
	2..MDV DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI	7.500
_____ / _____		

Örnek: (TMS 36, Madde 107)

Bir makine fiziksel olarak zarar görmüştür ancak eskisi kadar iyi olmasa da hala çalışmaktadır. Makinenin satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri defter değerinin altındadır. Makine bağımsız nakit akışı yaratmamaktadır. Makineyi içeren ve diğer varlıklardan bağımsız nakit akımı yaratan en küçük tanımlanabilir varlık grubu, makinenin ait olduğu üretim hattıdır. Üretim hattının geri kazanılabilir değeri, bir bütün olarak üretim hattının değer düşüklüğüne uğramadığını göstermektedir.

İşletme yönetimi tarafından onaylanan bütçe/tahminler makinenin değiştirilmesi gerektiği konusunda bir zorunluluk öngörmemektedir. Makinenin tek başına geri kazanılabilir değeri tahmin edilememektedir, çünkü makinenin kullanım değeri;

- Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden farklılık gösterebilir.

- Sadece makinenin ait olduğu nakit yaratan birim (üretim hattı) için belirlenebilir.

Üretim hattı değer düşüklüğüne uğramamıştır. Dolayısıyla, makine için değer düşüklüğü zararı kaydedilmemelidir. Ancak, işletme makineye ilişkin amortisman süresini veya amortisman yöntemini yeniden değerlendirebilir. Gerçek durumun yansıtılması için, daha kısa bir amortisman süresi veya hızlandırılmış amortisman yöntemi kullanılabilir.

Diğer çözüm olarak, işletme yönetimi tarafından onaylanan bütçe veya tahminler, makinenin değiştirilmesini veya kısa zaman içinde satılmasını planlayabilir. Makinenin elden çıkarılma tarihine kadar sürekli kullanılmasından kaynaklanan nakit akımları ihmal edilebilecek düzeydedir. Makinenin kullanım değerinin satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerine yakın olup olmadığı tahmin edilir. Dolayısıyla, makinenin geri kazanılabilir değeri

belirlenir. Makinenin ait olduğu nakit yaratan birim (üretim hattı) dikkate alınmamalıdır. Makinenin satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinin defter değerinin altında kalması halinde, makine için değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirilir.

Örnek: (Akgün, 2009: 25)

AKDAĞ işletmesinin 5 makineden oluşan nakit üreten birimi mevcuttur. Birimdeki makinelerin kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir. Nakit üreten birimde yer alan tüm makinelerin faydalı ömürleri 4 yıl olarak belirlenmiştir. Tahmini elden çıkarma maliyetleri düşüldükten sonraki net satış fiyatları toplamı 169.000 TL'dir. Nakit üreten birimin 4 yıllık nakit akışlarının net bugünkü değeri %5 iskonto oranıyla hesaplanmış ve söz konusu nakit üreten birimin kullanım değeri 183.962 TL olarak bulunmuştur. Kullanım değeri net satış fiyatı olan 169.000 TL'yi aştığı için geri kazanılabilir değer olarak kullanım değeri alınır. Nakit üreten birimin kayıtlı değeri 250.000 TL'dir.

Kullanım değeri ile kayıtlı değeri arasındaki fark $250.000 - 183.962 = 66.038$ TL nakit üreten birimin değer düşüklüğünü ifade eder.

DEĞERİ YÜZDESİDEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Makine A	40.000	66.038 X	%16 = 10.566,08
Makine B	80.000	66.038 X	%32 = 21.132,16
Makine C	60.000	66.038 X	%24 = 15.849,12
Makine D	30.000	66.038 X	%12 = 7.924,56
Makine E	<u>40.000</u>	66.038 X	%16 = <u>10.566,08</u>
TOPLAM	250.000		66.038,00

6.. DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR

66.038

Makine Değer Düşüklüğü Zararı

2.. MDV DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI

66.038

3. ŞEREFİYE

İngilizcedeki Goodwill kelimesinin sözlük anlamı, işletmelerin müşterileri ile olan iyi ilişkileri nedeniyle sahip olduğu değerdir. Muhasebe dilinde ise şerefiye, peştemallık, kelimesinin sözlük anlamına daha yakın bir anlamda kullanılmaktadır. Bir işletme diğer bir işletmeyi satın alırken, o işletmenin sahip olduğu net varlıklarının (varlıklar-borçlar) toplam değeri üzerinde bir ödeme yapılması durumunda, yapılan bu fazla ödeme tutarı şerefiye olarak tanımlanmaktadır.

Şerefiye, işletmenin değerli varlıklarından meydana gelen önemli bir kalemidir. Şerefiye, bir işletmenin hisse senetlerinin itibari değeri ve işletmenin faaliyet değerini meydana getiren değer olarak ifade edilmektedir. Ayrıca, şerefiye varlıklardan beklenen kârdan daha çok kazançların olması ya da aşırı kâr olması sonucu ortaya çıkan know-how ve tecrübelerin parasal değeridir. (Pizzey, 2001: 131) Şerefiye kavramı, bir işletmenin ticari ilişkileri, saygınlığı ve bir isim yapmış olmasının getirdiği avantajlar olarak tanımlanabilir. Şerefiye, çeşitli ülkelerin muhasebe standartlarında birbirine benzer nitelikte tanımlanmıştır. (Mısırlıoğlu, 2001: 7)

Alıcı işletme, edinilen işletmenin varlıklarının defter değerinden daha yüksek bir değere sahip olduğuna inandığı için bu primli fiyatı ödemektedir. (Ersoy, 2005: 20)

İşletmenin sahip olduğu varlık ve borçların net değeri üzerinde bir ödeme yapılmasının sebebi ise;

- Genellikle işletmenin sahip olduğu varlıkların ayrı ayrı değerlerinin toplamı, bunların işleyen bir işletme içerisinde bir arada olması durumunda sahip olacakları toplam değerden daha düşüktür.

- İşletmenin kuruluşundan bugüne sahip olduğu itibar, müşteri portföyü, tecrübeli çalışanları, mevcut işletme organizasyonu varlıklarının değeri içerisinde raporlanmamaktadır.

Muhasebe Standartlarında “şerefiye”, satın alan işletmenin yaptığı toplam ödemenin, satın aldığı işletmenin tüm varlık ve borçları ile bilanço dışı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerini aşan bölümü olarak tanımlanmıştır.

Şerefiyeyi diğer varlıklardan ayıran en belirgin özellikler şu şekilde sıralanabilir: (Gücenme, 2007: 237)

- Şerefiye ayrıca satılabilen bir varlık olmama özelliği ile maddi olmayan duran varlıklardan farklıdır. Maddi olmayan duran varlıklar işletmeden ayrı olarak satılabilir, kiraya verilebilir veya başka bir varlık ile değiştirilebilir. Ancak şerefiye işletmeden ayrı olarak satılamaz.

- Şerefiyenin değeri oldukça subjektif bir değerdir. Bu yüzden şerefiye için oluşturulan değerler değerleyicinin tekelindedir.

- Şerefiye gelecek kazançların bir sonucu olarak ortaya çıkar. Onun değeri gelecekte beklenen kazançların bir ölçüsüdür. Gelecek kazançlarda ortaya çıkabilecek bir azalma şerefiyenin değerinde bir azaltma yaratabileceği gibi, kazançlarda bir artışın oluşması şerefiye değerini yükseltecektir.

Pozitif şerefiye, bir işletmenin satın alınması halinde satın alan işletmenin, satın aldığı işletmedeki tüm mal varlıklarının toplam piyasa değerlerinin üzerinde bir ödemede bulunması halinde ortaya çıkan fazlalıktır. Bu fazladan ödenen tutar satın alınan işletmenin normalin üstünde getiri sağlayan bir yapısı olduğu düşüncesinden kaynaklanmaktadır. Şerefiye; alacaklar, stoklar, patent ve benzeri

gayri maddi haklar gibi tek başına pazarlanabilecek ya da satılabilecek bir varlık değildir. Bu nedenle TMS 38’de yapılan maddi olmayan varlık tanımını karşılamamaktadır ve TMS/TFRS’lere göre hazırlanan bilançoda maddi olmayan duran varlıklardan ayrı olarak raporlanmalıdır.

Negatif şerefiye, satın alınan işletmenin tüm varlıklarının toplam piyasa değerinden daha düşük bir bedelle satın alınması nedeniyle ortaya çıkan eksi farktır. Negatif şerefiye genellikle ekonomik depresyon dönemlerinde karşılaşılan bir olgudur. Bu durum genellikle, işletmenin hisse senetlerinin, defter değerlerinin altına düştüğü dönemlerde ortaya çıkmaktadır. TFRS 3 negatif şerefiye kavramını tamamen ortadan kaldırmıştır. Standarda göre, yatırım maliyetinin, edinilen işletmenin makul değere göre değerlendirilmiş varlık ve yükümlülükleri yatırım maliyetini aşarsa, edinilen işletmenin varlık ve yükümlülükleri tekrar gözden geçirilir ve gözden geçirmenin ardından fazla kısım gelir olarak kaydedilir. (Gücenme, 2007: 236)

Uluslararası yazında şerefiye edinme şekline göre ikiye ayrılmaktadır. Bunlar; şirket bünyesinde geliştirilen şerefiye ve satın alma esnasında bedeli ödenerek edinilen şerefiyedir. (Göğüş, 2006: 36) İşletme içi yaratılan şerefiye, varlık olarak muhasebeleştirilmez. (TMS 38, Madde 48) Bazı durumlarda, gelecekte ekonomik yararlar sağlamak amacıyla harcamalar yapılır, ancak yapılan söz konusu harcamalar, bu standarttaki muhasebeleştirme kriterlerini sağlayan bir maddi olmayan duran varlığın yaratılması sonucunu vermez. Bu tür harcamalar, çoğu kez işletme içi yaratılan şerefiyeye katkıda bulunur. İşletme içi yaratılan şerefiye, güvenilir bir şekilde maliyeti ölçülebilen, işletme tarafından kontrol edilen tanımlanabilir bir kaynak olmadığından, (yani ne ayrılabilir bir durumdadır ne de sözleşme veya diğer yasal haklardan kaynaklanmaktadır) bir varlık olarak muhasebeleştirilmez. (TMS 38, Madde 49)

3.1.Şerefiyede Gerçekleşen Değer Düşüklüğü

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri standardında şerefiye, satın alma bedeli ile edinilen işletmenin azınlık paylarının tutarı arasındaki fark olarak tanımlanmıştır. TFRS 3 standardında şerefiye tutarı, iktisap edenin iktisap oranına göre değil, ortaklık oranı %100'den az olsa bile hesaplamanın tüm işletme bazında yapılıp, muhasebeleştirilmesine izin verilmektedir. Bu yöntem ise, tam şerefiye adı verilmektedir. Ayrıca, TFRS 3 standardının 51.maddesine göre, işletme birleşmesi sırasında ortaya çıkan şerefiye; maddi olmayan duran varlıklardan ayrı olarak muhasebeleştirilir.

İşletme birleşmesi sırasında ortaya çıkan şerefiye TMS 36 standardı hükümlerine göre her dönem sonu itibariyle değer düşüklüğü testine tabi tutulmakta, varsa birikmiş değer düşüklüğü indirildikten sonraki maliyeti ile değerlendirilmektedir. Bu varlık kalemine ait amortisman uygulamasına 142 numaralı Finansal Muhasebe Standardı ile 2001 yılında son verilmiştir. Eğer işletmenin ileride sağlayacağı gelirden düşme bekleniyorsa değer düşüklüğü zararı kaydedilir ve böylece şerefiyenin bilançoda gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesi sağlanır. TMS 36'da yer alan değer düşüklüğü modeline göre, şerefiyenin geri kazanılabilir değerini tespitinde zorluk yaşanmaktadır. Şerefiyenin kendine ait bağımsız bir kullanım değeri yoktur ve şerefiyeye ait doğrudan bir nakit akışı yoktur, çünkü ilgili olduğu varlıktan ayrı olarak satılamaz. Bu açıdan şerefiyenin değer düşüklüğünün belirlenebilmesi için geri kazanılabilir tutar, şerefiyenin ait olduğu nakit üreten birim için belirlenir. Bu anlamda nakit üreten birim, edinilen işletmedir. (Gücenme, 2007: 237)

Şerefiyenin dağıtıldığı nakit yaratan birimdeki varlıklarda değer düşüklüğü belirtisi ortaya çıkarsa, ilk olarak şerefiye hariç tutularak ilk bu varlıklar, sonra ilgili nakit yaratan birim, daha sonra da nakit yaratan birim grubu teste tabi tutulur ve değer düşüklüğü zararı kaydedilir. Şerefiyenin dağıtıldığı nakit yaratan bir birimin

değer düşüklüğü testinde dikkat edilecek bir başka husus da birleşmedeki toplam şerefiyedeki azınlık paylarının hesaplara dahil edilmemesi gereğidir. Şerefiye sadece ana ortaklığın payına göre kaydedildiği için, değer düşüklüğü zararı ana ortaklık ve azınlık payı arasında paylaşılır ve sadece ana ortaklığa düşen değer düşüklüğü şerefiye değer düşüklüğü zararı olarak kaydedilir. (Aksu, 2007: 942)

Şerefiye, tanımı gereği, diğer varlıklardan bağımsız nakit akımı yaratamadığından, tek başına değer düşüklüğü testine tabi tutulamaz. Bu nedenle, değer düşüklüğü testi yapılabilmesi için, şerefiyenin elde edildiği tarihten itibaren birleşmenin sinerjisinden yarar sağlaması beklenen nakit yaratan birim veya birimlere dağıtılması gerekmektedir. Bu durum, şerefiyenin dağıtılacağı nakit yaratan birim veya birimler grubunun her yıl değer düşüklüğü testine tabi tutulması sonucunu doğurur. Şerefiyenin dağıtılacağı nakit yaratan birim veya birimler grubu; işletme içi yönetsel amaçlarla şerefiyenin izlendiği en alt seviyeyi temsil etmelidir.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri Standardı, şerefiyenin elde etme maliyeti üzerinden kayıtlara alınmasını ve daha sonra elde etme maliyetinden birikmiş değer azalışlarının düşülmesi suretiyle bulunacak değerden izlenmesini öngörmektedir. Bununla ilgili olarak TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardında yapılan değişiklikle, maddi olmayan duran varlıkların belirsiz ömre sahip olabileceği belirtilmiş, dolayısıyla maddi olmayan duran varlıklar iki gruba ayrılmıştır; belirli faydalı ömrü olanlar ve belirsiz faydalı ömrü olanlar. Belirli faydalı ömre sahip varlıklar, faydalı ömürleri esas alınarak sistematik olarak itfaya tabi tutulacak, belirsiz faydalı ömre sahip olanlar ise yıllık olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulacaktır.

Şerefiye ve belirsiz faydalı ömre sahip maddi olmayan duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü değerlendirmesi, diğer varlıklardan farklı olarak, her yıl yapılmaktadır. Değer düşüklüğü testinin, yıllık

raporlama dönemi içerisinde herhangi bir zamanda yapılması mümkündür, ancak her yıl aynı zamanda yapılması şarttır. Aşağıdaki kriterlerin varlığı halinde, önceki dönemde detaylı olarak hesaplanmış geri kazanılabilir değer, değer düşüklüğü testi sırasında cari dönemde tekrar kullanılabilmesi mümkündür; (Aksu, 2007: 918)

- Teste tabi tutulan varlığın aktif ve pasifleri, son hesaplanan geri kazanılabilir değere ait olan aktif ve pasiflerden önemli derecede farklı değilse,

- En son hesaplanan geri kazanılabilir değer varlığın defter değerini önemli ölçüde aşıyorsa,

- En son geri kazanılabilir değer hesaplamasından sonra gerçekleşen olaylar ve koşullar dikkate alındığında, bir önceki dönemde elde edilen sonucun çok fazla sapmayacağı biliniyorsa.

Bu kapsamda, son hesaplanan geri kazanılabilir değerde önemli bir değişiklik olmamışsa ve varlığın ilişkili olduğu nakit yaratan birimde önemli bir değişiklik yoksa geri kazanılabilir değer en baştan yeniden hesaplanması yerine, önceki hesaplamaların gözden geçirilerek yeniden kullanılması mümkündür. Bu da yıllık test için yapılması gereken çalışmayı önemli derecede azaltır. (Lexis, 2007: 985)

Şerefiye, genel uygulama olarak, işletme birleşmesinin gerçekleştiği dönem sonu itibariyle belirlenebilir. Eğer belirlenemiyorsa, şerefiyenin dağıtımı yapılmaz, dolayısıyla şerefiye dağıtılmadan bırakılır. Dağıtılmayan şerefiye tutarı ve neden dağıtılmadığı hakkında finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Şerefiyenin nakit yaratan birim veya birimler grubuna dağıtım işleminin, işletme birleşmesinin gerçekleştiği tarihten sonra başlayan ilk hesap dönemi sonu itibariyle tamamlanması gereklidir. Şerefiyenin dağıtımının yapılmadığı durumlarda, ilgili birimin değer düşüklüğüne uğramış olabileceğine ilişkin her ne zaman bir belirti

ortaya çıkarsa söz konusu birimin kendisi, defter değeri ile geri kazanılabilir değeri karşılaştırılmak suretiyle değer düşüklüğü açısından test edilmelidir.

Şerefiyenin bir kısmının veya tamamının dönem içinde nakit yaratan bir birim veya birimler grubuna dağıtılmış olması durumunda, söz konusu birim veya birim grupları dönem sonundan önce değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bunun gerekçesi, birleşme işleminde devralan işletmenin varlık için fahiş (geri kazanılabilir değerinin üzerinde) bir bedel ödemesi halinde, olası değer düşüklüğünün fazla gecikmeden muhasebeleştirilmesini temin etmektir. (Dursun, 2007: 84)

Şerefiyenin dağıtıldığı nakit yaratan bir birim veya birimler grubunun defter değerinin (şerefiye dahil) geri kazanılabilir değerini aştığı hallerde, değer düşüklüğü zararı vardır. Değer düşüklüğü zararı öncelikle şerefiye tutarından düşülür, kalan kısım birimdeki diğer varlıkların defter değerlerine oransal olarak dağıtılır. Burada dikkat edilmesi gereken bir konu, işletme birleşmesi sırasında muhasebeleştirilen şerefiye tutarının, devralan işletmenin sahip olduğu ortaklık payı çerçevesinde elde ettiği şerefiyeyi gösterdiğidir. Devralan işletmenin sahip olmadığı paylara ilişkin şerefiye, devralan işletmenin konsolide finansal tablolarında yer almaz, bu kısım “azınlık payı” olarak adlandırılabilir. Dolayısıyla, şerefiyenin dağıtıldığı bir nakit yaratan birimde azınlık payı varsa, nakit yaratan birimin defter değeri bu kısmı içermeyecektir. Oysa nakit yaratan birimin geri kazanılabilir değeri hesaplanırken, devralan işletmenin sahip olmadığı paylara ilişkin şerefiye tutarı da dikkate alınır.

Sonuç olarak; şerefiyenin dağıtıldığı nakit yaratan birim veya birimler grubunun değer düşüklüğü testinin sağlıklı yapılabilmesi için, önce birimin defter değerinin düzeltilmesi gereklidir. Düzeltme sonucunda bulunan birimin defter değerinin birimin geri kazanılabilir değerini aşması halinde, değer düşüklüğü zararı vardır ve öncelikle

şerefiyeden indirilir. Ancak, şerefiye sadece devralan işletmenin payına göre muhasebeleştirildiğinden, şerefiyeye ilişkin değer düşüklüğü zararı “devralan işletmeye ait olan” ve “azınlık payına ait olan” şeklinde ikili ayrıma tabi tutulmalı ve devralan işletmeye ait olan kısım “şerefiye değer düşüklüğü zararı” olarak muhasebeleştirilmelidir. Toplam değer düşüklüğü zararının toplam şerefiye tutarından fazla olması halinde, aradaki fark nakit yaratan birim içinde yer alan diğer varlıkların defter değerlerine oransal olarak dağıtılır.

Örnek: (Akgün, 2009: 22)

AKDAĞ işletmesi, ERTÜRK A.Ş.’nin %80’ini temsil eden hisse senetlerini 30.05.2012 tarihinde 1.050.000 TL’den satın almıştır. İşletmenin gerçeğe uygun değeri ise 1.250.000 TL’dir. Satın alma tarihi itibariyle, ERTÜRK A.Ş.’nin belirlenebilir varlıklarının ve kaynaklarının gerçeğe uygun değerleri sırasıyla 1.400.000 TL ve 500.000 TL’dir. Şerefiyenin dağıtımını aşağıdaki gibi hesaplanır.

Şerefiyenin Hesaplanması;

İşletmenin Gerçeğe Uygun Değeri : 1.250.000 TL

Net Belirlenebilir Varlıklar: : 1.400.000-500.000 = 900.000 TL

Şerefiye Tutarı : 350.000 TL

Şerefiyenin Dağıtımında ana ortaklık şerefiye payı aşağıdaki gibi hesaplanır;

Ana Ortaklık Payının Gerçeğe Uygun Değeri:1.050.000 TL

Net Belirlenebilir Varlıklardan Ana Ortaklığa Düşen Pay:

$900.000 \times 0,80 = 720.000$ TL

Ana Ortaklık Şerefiye Payı:

$1.050.000 - 720.000 = 330.000$ TL

Azınlık şerefiye payı, toplam şerefiye tutarından ana ortaklık şerefiye payı çıkartılarak hesaplanır (350 000 – 330 0000)

Azınlık Şerefiye Payı = 20.000 TL

4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ilk düzenleme 1986 yılında 25 nolu “Yatırımların Muhasebeleştirilmesi” başlıklı uluslararası muhasebe standardı ile yapılmıştır. 1998 yılında maddi olmayan duran varlıklar ve finansal araçlar standardı kapsamında çıkarılarak ayrı bir standart olarak düzenlenmiştir. UMS 40, UMSK tarafından 2000 yılında sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul kavramı ile yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı arasında farklı özelliklerin oldukça fazla olmasından dolayı yayınlanmış ve 1 Ocak 2001 tarihinden itibaren ilgili yıl da dahil olmak üzere ilerleyen yıllara ait mali tablolar için uygulanmaya başlanmıştır. UMSK'nın yürüttüğü projeler kapsamında farklı uygulamaların, fikir ayrılıklarının azaltılması ve ortadan kaldırılması amacıyla standardın geliştirilmesine devam edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrı bir standart olarak “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” adıyla 17 Mart 2006 tarihli ve 26 111 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Standart, uluslararası finansal raporlama standartlarında meydana gelen değişikliklere uygunluk sağlanması amacıyla TMSK tarafından çeşitli tarihlerde güncellenmiştir. Son değişiklik 28/11/2008 tarih ve 27068 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 122 sıra nolu tebliğ ile gerçekleşmiştir. Bu değişiklik 31.12.2008 tarihlerinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, aşağıda yer alan amaçlardan ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre

kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir (arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi):

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

(b) Normal iş akışı çerçevesinde satılmak.

4.1. Amaç ve Kapsam

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulur. Bu nedenle, yatırım amaçlı bir gayrimenkul işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratır. Bu durum yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayırır. Mal veya hizmet üretimi ya da tedariki (veya idari amaçlar için kullanılması), sadece gayrimenkullerle değil, üretim veya tedarik sürecinde kullanılan diğer varlıklarla da ilişkilendirilebilen nakit akışları yaratır. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" Standardı uygulanır. (TMS 40, Madde 7)

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin örneklere aşağıda yer verilmiştir:

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

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

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

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

(e) Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller. (TMS40, Madde 8)

Standarda göre finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkuller (haklar) ve faaliyet kiralaması sözleşmesine göre belirli koşullarda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen kiracının kullandığı gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmektedir. Genel olarak faaliyet kiralamasında kiracı, kiralayarak kullandığı bir varlığı ve kiralama yükümlülüğünü bilançosunda raporlamaz. Ancak kiracının, faaliyet kiralaması ile kullandığı gayrimenkulü, finansal kiralama gibi (haklar) muhasebeleştirilmesi için şu koşulların sağlanmış olması gerekir :

- Gayrimenkulün; yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılması ve

- Kiracının gayrimenkul hakkının gerçeğe uygun değerini aşırı maliyet ve çabaya katlanmaksızın sürekli şekilde ölçebilmesi

Aşağıda yer alanlar yatırım amaçlı olmayan gayrimenkullere ilişkin örneklerdir ve dolayısıyla bu Standardın kapsamı dışındadır:

(a) Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan (bakınız: TMS 2 Stoklar), örneğin, sadece, yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller.

(b) Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.

(c) (Diğer unsurların yanı sıra), gelecekte sahibi tarafından kullanılmak ya da, geliştirilmek ve ardından sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulan, çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller (çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın) ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller dahil, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller.

(d) Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller. (TMS40, Madde 9)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin tanımında dikkati çeken nokta, işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere edinilen maddi duran varlıklar ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin birbirinden ayırt edilmiş olmasıdır.

Bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümü ise mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için elde tutulur. Bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmalarının mümkün olması durumunda (veya finansal kiralama yoluyla bağımsız olarak kiralananlarının mümkün olması durumunda), işletme anılan bölümlerin her birini ayrı olarak muhasebeleştirir. Söz konusu bölümlerin ayrı olarak satılmaması durumunda, ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkuldür. (TMS40, Madde 10)

Bazı koşullarda bir işletme, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunar. Sunulan yardımcı hizmetlerin toplam anlaşmanın görece önemsiz bir kısmını oluşturması durumunda, işletme söz konusu gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırır. Bir ofis binası sahibinin, söz konusu binanın kullanıcılarına sunduğu güvenlik ve bakım hizmetleri buna örnek olarak gösterilebilir. (TMS40, Madde 11)

Standartta yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili aşağıdaki örnekler verilmektedir.

- Bir tatil köyü, tesisin içinde, bir alışveriş merkezi inşa etmiştir. Tatil köyü sahibi, alışveriş merkezi işletmesi, uzmanlık alanlarına girmediği için, bu merkezi kiraya vermek veya satmak istemektedir. Gelen teklifler değerlendirilmiş ve büyük bir alışveriş merkezi zincirine 20 yıllığına kiraya verilmiştir. Alışveriş merkezi kendi başına nakit üretebilen bir birimdir. Ekonomik ve fiziksel olarak otel işletmesinden ayrılabilir. Bu bakımdan, alışveriş merkezi yatırım amaçlı gayrimenkul olarak finansal tablolara alınmalıdır.

- Şehir merkezinde kurulu olan bir bisküvi fabrikası, şehir dışında bir fabrika almıştır. Şehir içindeki fabrikanın giriş bölümünde yer alan danışma kulübesini fabrika satış mağazası haline getirmiştir. Fabrika binasını ise, bir dondurma dağıtıcısı firmaya kiraya vermiştir. Kulübe kendi başına nakit üreten bir birimdir. Ancak, fabrikadan ayrı olarak satılması veya finansal kiralamaya verilmesi mümkün değildir. Bu mümkün olsa bile fabrika alanı içinde kullanımı önemsiz düzeydedir. Bu bakımdan, kulübede dahil olmak üzere tüm fabrika, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir.

- Bir bağlı işletme sahibi olduğu bir binanın tamamını ana ortaklığı olan işletmeye kiraya vermiştir. Faaliyet kiralaması niteliğindeki bu işlem bağlı işletmenin bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanır. Ancak konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmez. Çünkü işletme grubu açısından değerlendirildiğinde, bu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerdir.

- İşletme bir bina satın almış ve kiraya vermiştir. Ancak kiracı iflas etmiş ve binayı boşaltmıştır. Yeni bir kiracı bulununcaya kadar işletme geçici olarak binayı kendi kullanmaktadır. Bu durumda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kaybeder, sahibi

tarafından kullanılan gayrimenkule dönüşür ve TMS 16'nın esaslarına tabi olur.

- İşletme faaliyet kiralaması yoluyla bir binanın kiralama hakkını 30 yıllığına satın almıştır. Binanın tamamı üçüncü kişilere tekrar kiralanmıştır. Standardın 6. maddesine göre, bu gayrimenkulü kiralama hakkı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir ve değerlemede gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır.

- İşletme sahip olduğu bir araziyi finansal kiralama yoluyla 99 yıllığına başka bir işletmeye kiralamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilmez, TMS 17'nin hükümlerine tabi olur.

4.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ancak gayrimenkul ile ilgili potansiyel bir ekonomik faydanın ileride işletmeye girmesinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi halinde mali tablolara alınır. Gayrimenkulün mali tablolara alınması için gerekli olan ilk kriteri sağlayıp sağlamadığı belirlenirken; söz konusu gayrimenkulün mali tablolara ilk alınma tarihinde mevcut verilere dayanılarak ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilme olasılığının değerlendirilmesi şarttır. Diğer kriter, iktisap sırasında oluşan fiyat aynı zamanda gayrimenkulün maliyetini oluşturduğundan genellikle kendiliğinden sağlanmış olur. (Gücenme, 2007: 263)

Satın alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde etme maliyeti, alım fiyatı ve bu gayrimenkul ile doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar ise, hukuki hizmetler için ödenen ücretler, gayrimenkul devir vergileri ve diğer işlem maliyetlerini içerir. (TMS40, Madde 21)

İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin inşaat tamamlanıncaya kadar gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde

tespit edilemeyeceği, ancak inşaat tamamlandığında gerçeğe uygun değerin gúvenilir bir şekilde olđulebileceđi konusunda bir tahminde bulunulması halinde bu varlıklar maliyeti úzerinden olđúlúr. İnşaat tamamlanınca gayrimenkulún tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce gústerildiđi defter değerini arasındaki fark, kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir. (TMS 40, Madde 65)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin izleyen dúnemlerde değerlemesi ile ilgili olarak standartta iki yúnteme yer verilmiştir. Bunlar; maliyet yúntemi ve gerçeğe uygun değer yúntemidir.

- **Maliyet Yúntemi**

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra maliyet yúntemini sečen bir işletme, "TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" Standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflananlar hariç olmak úzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini söz konusu yúntem için TMS 16'da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yúntemiyle olđer. Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanma kriterlerine uyan yatırım amaçlı gayrimenkuller, TFRS 5 çerçevesinde olđer. (TMS 40, Madde 56)

- **Gerçeğe Uygun Değer Yúntemi**

İlk muhasebe işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yúntemini uygulamayı sečen bir işletme tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine bu yúntemi uygular. (TMS40, Madde 33)

Yatırım amaçlı gayrimenkulún gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu dúnemde kâr veya zarara dahil edilir. (TMS40, Madde 35)

Örnek:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerini dönem sonunda gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerleyen bir işletmenin bilgileri ve kayıtları aşağıdaki gibidir;

	<u>KAYITLI D.</u>	<u>GERÇEĞE U. D.</u>	<u>FARK</u>
YATIRIM AMAÇLI ARAZİLER	673.000	680.000	+7.000
YATIRIM AMAÇLI ARSALAR	340.000	375.000	+35.000
YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	965.000	940.000	+25.000
_____ / _____			
2..YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		42.000	
Yatırım amaçlı araziler	7.000		
Yatırım amaçlı arsalar	35.000		
	6..DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		42.000
_____ / _____			
6.. DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR		25.000	
	2.. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		25.000
	Yatırım Amaçlı Binalar		
_____ / _____			

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin tespitinde, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip, gayrimenkulün sınıfı ve yeri konusunda güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işleminin esas alınması konusunda işletmeler teşvik edilir. (TMS 40, Madde 32)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemi çerçevesinde defter değerinin belirlenmesinde, işletme, ayrı ayrı

varlık veya borç olarak muhasebeleştirmiş olduğu tutarları ikinci kez hesaplamalara dahil etmez. Örneğin:

- Asansör veya klima sistemleri gibi iç üniteler genellikle binanın tamamlayıcı parçaları olup, finansal durum tablosunda (bilançoda) maddi duran varlık olarak tek başlarına muhasebeleştirilmekten ziyade yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilirler.

- Mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun gerçeğe uygun değeri, genellikle, içindeki mobilyanın gerçeğe uygun değerini de içerir, çünkü kira geliri mobilyalı büro ile ilgilidir. Mobilyanın yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilmesi durumunda, işletme, söz konusu mobilyayı ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirmez.

- Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, peşin ödenmiş veya tahakkuk etmiş faaliyet kiralaması gelirlerini kapsamaz, çünkü bu gelirler ayrı bir varlık ya da borç olarak muhasebeleştirilir.

- Kiralama yoluyla edinilmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, tahmini nakit akışlarını yansıtır. Dolayısıyla, bir gayrimenkulün, yapılması beklenen tüm ödemeler düşülmek suretiyle değerlendirilmiş olması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak defter değerini elde edebilmek için her türlü kiralama borcunun kendisine ilave edilmesi gerekir. (TMS 40, Madde 50)

- **Gayrimenkullerin Nevi Değişimleri (Transferler)**

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, söz konusu değişiklik ancak aşağıda belirtilen şartların gerçekleşmesi ile oluşur:

(a) Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;

(c) Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya

(d) Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması. (TMS 40, Madde 57)

(e) İnşaat veya geliştirme sonucunda gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul haline gelmesi.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. (TMS 40, Madde 60)

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16' yı uygular. İşletme, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. (TMS 40, Madde 61) Başka bir deyişle:

(a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için

önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.

(b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:

(i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.

(ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz. (TMS 40, Madde62)

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır. (TMS 40, Madde 64 - 65)

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması

Yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi

bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. (finansal durum tablosundan çıkartılır)

Yatırım amaçlı gayrimenkul, satış veya bir finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanması ile elden çıkarılmış olabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılma tarihinin saptanmasında işletme, TMS 18'deki malların satışında hasılatın muhasebeleştirilmesi hükümlerini uygular ve bununla ilgili olarak TMS 18'in ekinde gösterilen rehberi dikkate alır. Finansal kiralama ve satış ve geri kiralama yöntemleri ile gerçekleştirilen elden çıkarma işlemlerine ise TMS 17 uygulanır.

- Dipnotlarda Açıklanacak Bilgiler

İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulüne gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığını, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin saptanmasında kullanılan yöntem ve önemli varsayımlar ile bunlara ek olarak gerçeğe uygun değer tespitinin piyasa verilerine mi yoksa piyasa verilerinin bulunmayışı dolayısıyla diğer faktörlere mi dayandırıldığını, gerçeğe uygun değerinin konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirmeye dayanıp dayanmadığını finansal tablolarda açıklamalıdır. (TMS 40, Madde 75)

Gerçeğe uygun değer yöntemini kullanan bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün dönem başı ve sonundaki defter değerlerinin birbiriyle olan mutabakatını, aşağıda belirtilenleri gösterecek şekilde kamuoyuna açıklamak zorundadır: (TMS 40, Madde 76)

(a) Elde etme işleminden ve sonrasında varlığın defter değerinde muhasebeleştirilen harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler;

(b) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen elde etme işlemi sonucunda oluşan ilaveler;

(c) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 ve diğer sebepler dolayısıyla satış amaçlı elde tutulan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen varlıklar,

(d) Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kaynaklanan net kazanç veya kayıplar;

(e) Finansal tabloların bir başka para biriminde ifade edilmesinden veya yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin finansal tablolarında kullanılan para birimine çevrilmesinden ortaya çıkan net kur farkları;

(f) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler; ve

(g) Diğer değişiklikler.

Maliyet yöntemini kullanan bir işletme, Paragraf 75'deki açıklamalara ek olarak, aşağıda belirtilen hususları da kamuoyuna açıklar: (TMS 40, Madde 79)

(a) Kullanılan amortisman yöntemi;

(b) Yararlı ömrü veya kullanılan amortisman oranları;

(c) Dönem başı ve dönem sonu itibariyle brüt defter değeri ile birikmiş değer düşüklüğü karşılığını da içermek üzere birikmiş amortisman tutarı;

(d) Yatırım amaçlı gayrimenkulün aşağıdakileri de gösterecek şekilde, dönem başı ve dönem sonu itibariyle defter değerinin mutabakatı:

(i) Elde etme işleminden ve sonrasında varlığın defter değerinde muhasebeleştirilen harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler;

(ii) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen elde etme işlemi sonucunda oluşan ilaveler;

(iii) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 ve diğer sebepler dolayısıyla satış amaçlı elde tutulan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen varlıklar;

(iv) Amortisman tutarı;

(v) TMS 36'ya uygun olarak dönem içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararları ile önceden ayrılmış olup cari dönemde iptal edilen değer düşüklüğü zararlarının tutarı;

(vi) Finansal tabloların bir başka para biriminde ifade edilmesinden veya yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin finansal tablolarında kullanılan para birimine çevrilmesinden ortaya çıkan net kur farkları;

(vii) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler;

(viii) Diğer değişiklikler.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin standartta, hangi gayrimenkullerin yatırım amaçlı olarak sınıflandırılacağı, değerlendirme yöntemlerinin seçimi, gayrimenkullerin değerinde meydana gelen değişikliklerin nasıl raporlanacağı açıklanmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme yöntemi olarak standart, maliyet ve gerçeğe uygun değer modelini göstermiş olmakla beraber standart setinin tamamı incelendiğinde gerçeğe uygun değer yönteminin daha ön planda olduğu görülmektedir. Standart hükümlerine göre de maliyet yöntemiyle değerlendirme yapılırsa bile gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri kamuya açıklanmalıdır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASINSA BİR UYGULAMA

1.1. Araştırmanın Amacı

Bu araştırmanın amacı ülkemizde Sermaye piyasası kapsamında olup 2005 yılından bu yana Uluslararası Muhasebe Standartları ile uyumlu finansal tablo düzenleyen işletmelerin bilançolarında maddi ve maddi olmayan duran varlıkların, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve şerefiyenin raporlanmasında uygulanan yöntemlerin tespit edilmesi, gerçekleşen değer artış veya azalışının nasıl raporlandığı ve ilgili standartlardaki hükümlere uygunluğun sağlanmış olup olmadığının tespitidir.

1.2. Araştırma Kapsamı

Çalışmada İMKB 30'da bankalar dışında yer alan 19 firmanın 2005 – 2011 yılları arasındaki finansal tablolarında maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve şerefiye kalemleri ile ilgili her yıl bilançolarının dipnotları incelenmiş, yıllık bilançolarda değerlemenin hangi model kullanılarak yapıldığı tespit edilmiştir. İMKB 30'da yer alan işletmelerde her yıl değişiklik olduğundan, baz alınan 2011 yılında İMKB'de yer alan işletmelerin 2005 yılına kadar geri gidilerek yıllık finansal tabloları incelenmiştir.

1.3. Verilerin Değerlendirilmesi

Araştırmada İMKB 30' da bankalar dışında yer alan 19 firmanın her biri için 2005-2011 yılları arasında bilançoda yer alan maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve şerefiye olmak üzere dört ana başlık için 2005-2011 arasındaki her yılın bilanço ve dipnotlarından elde edilen bilgiler ayrı tablolarda

özetlenmiştir. Tablolarda ilgili kalemlerin ölçümü ile ilgili dipnot bilgilerinin yer alıp almadığı yıllar itibariyle belirtilmektedir.

Tablo 1: Maddi Duran Varlıklara İlişkin Verilerin Özeti

MADDİ DURAN V.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dipnotta ölçüm ile ilgili açıklama yok.	13	14	14	11	14	13	13
Dipnotta ölçüm ile ilgili açıklama var.	6	5	5	8	5	6	6

Değerlemeye alınan işletmelerin yaklaşık üçte ikisinde maddi duran varlıkların ölçümü ile ilgili bilgi ve detay bilanço dipnotlarda verilmemiştir. Özellikle maddi duran varlıklarda ölçümün (değerlemenin) hangi model ile yapıldığına ilişkin bilgi ilgili dipnotlarda hiçbir işletme tarafından açıklanmamış, dipnotların finansal tabloların sunuma ilişkin esaslar kısmında maddi duran varlıkların ölçümüne ilişkin aşağıdaki açıklamalar yapılmıştır.

“Bir varlığın kayıtlı değeri varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın gerçeğe uygun değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.”

Tablo 2 : Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Verilerin Özeti

MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dipnotta ölçüm ile ilgili açıklama yok.	16	17	16	14	17	15	13
Dipnotta ölçüm ile ilgili açıklama var.	3	2	3	5	2	4	6

İlgili dipnotlardan ulaşılan sonuca göre, yapılan değerlendirme sonucunda, incelenen işletmelerin yıllık bazda sadece %19'unun maddi olmayan duran varlıklarının değerlerinde değişiklik meydana gelmiştir. Bu değişiklik satın alınan veya satılan varlıklarla ilgili olmayıp, değerlendirme sonucunda meydana gelen değişimdir.

Maddi olmayan duran varlıkların ölçümünde aralarında ortaklık bağı bulunan üç ayrı firma, 2009 yılından itibaren ölçümde kullandıkları model hakkında bilgi vermiş, gelir yöntemi modeli kullanılarak değer düşüklüğü testi yapılmıştır. Bu firmalar 2009 yılından öncede sadece değer düşüklüğü testi yapıldığı belirtmektedir. Bu işletmelerin dipnotlarında finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar kısmında, maddi olmayan duran varlıkların ölçümü ile ilgili olarak sadece şu not yer almaktadır;

“Faydalı ömürleri belirsiz olan varlıklar itfa edilmezler ve yıllık olarak değer düşüklüğünün mevcudiyetine yönelik test edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilir ve ilgili tutar dönem sonuçlarına gider olarak yansıtılır.”

Yine dipnotların finansal tabloların sunumuna ilişkin kısmında, markalar ile ilgili olarak şu not yer almaktadır;

“Her yıl ya da değer düşüklüğünün varlığını işaret eden şartların olduğu durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Değer düşüklüğünün olması durumunda

markaların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine getirilir. Markaların değeri tespit edilirken, yönetim kurulu tarafından onaylanan, beş yıllık dönemleri kapsayan finansal bütçeleri temel alan satış tahminleri esas alınmıştır. Beş yıllık dönemden daha sonraki tahmini nakit akımları herhangi bir büyüme oranı dikkate alınmadan hesaplanmıştır.”

Tablo 3: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Verilerin Özeti

YATIRIM AMAÇLI G.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Varlık yok.	13	9	9	9	9	8	6
Dipnotta ölçüm ile ilgili açıklama yok.	4	2	3	4	2	6	3
Dipnotta ölçüm ile ilgili açıklama var.	2	8	7	6	8	5	10

Tabloda görüldüğü gibi, İMKB 30’da yer alan işletmelerin yaklaşık yarısı bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul raporlamamıştır.

İncelenen 19 firmadan 10 firma yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde kullandıkları yöntem ve detayları ilgili dipnotta belirtmişlerdir. 19 firma içinde hiç yatırım amaçlı gayrimenkulü olmayan veya belirli yıllarda olan firmalarda vardır. Bir firma 2008 yılından itibaren ilgili dipnotta, gelir yöntemi ile desteklenmiş mevcut piyasa değeri kullanıldığını belirtmiştir. 7 firma yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini ekspertiz firma aracılığıyla tespit etmiştir. Bir firma da gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini, ilk değerlendirme raporunda söz konusu gayrimenkuller için mevcut pazar bilgileri temel alınarak ”Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile belirlenmişken, ikinci raporda gerçeğe uygun değer, emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan ve maliyet analizi ile hesaplanan proje maliyeti dikkate alınarak “Nakit Akımları Analizi” ile belirlenmiştir. Ve son olarak bir firmada kullandığı yöntem

hakkında hiçbir bilgi vermeden sadece yapılan değerleme sonucunda ulaşılan rakamsal değer hakkında bilgi vermiştir.

Tablo 4: şerefiyeye İlişkin Verilerin Özeti

şEREFIYE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Varlık yok.	9	8	9	7	7	7	7
Dipnotta ölçüm ile ilgili açıklama yok.	9	10	5	5	3	3	2
Dipnotta ölçüm ile ilgili açıklama var.	1	1	5	7	9	9	10

İncelenen firmalardan, şerefiye için 2005 ve 2006 yılında sadece birer firma ölçüm ile ilgili bilgi vermiştir. Bu dikkat çekici sonuç 2007 yılında değişmiş ve bilançosunda şerefiye kalemi raporlayan 10 işletmenin yarısı dipnotta şerefiyenin ölçümü için açıklama yapmıştır. şerefiye ile ilgili dipnotlarında açıklama yapan işletme oranı şöyledir, 2008 yılında %58, 2009 yılında %75, 2010 yılında %75 ve 2011 yılında bu oran %83 olmuştur. Yıllık olarak 2005 yılından 2011 yılına doğru şerefiyede gerçekteşen ölçüm ile ilgili dipnotlarında açıklama yapan firma sayısında ciddi bir yükseliş olmuştur.

Tezin önceki bölümlerinde şerefiye ve belirsiz faydalı ömre sahip maddi olmayan duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü değerlendirmesinin, diğer varlıklardan farklı olarak, her yıl yapılması gerektiğini belirtmiştik. Araştırmanın sonucu da bunu göstermiştir. şerefiye oluştuktan sonra, her yıl düzenli olarak değer düşüklüğü testi yapılmıştır. İncelenen işletmeler arasında şerefiye raporlayan işletmeleri yıllar içerisinde değer düşüklüğü testinde uygulanan yöntem hakkında dipnot açıklamalarının arttığı, şerefiyede değer düşüklüğü testini gerçekteşirdiği görölmektedir. Dolayısıyla en fazla şerefiye ile ilgili uygulamaların TMS ve TFRS'lerdeki hükümler ile ayrıntılarıyla paralellik arz ettiğini söyleyebiliriz.

SONUÇ

Bu çalışmada duran varlıklardaki değer artış ve azalışının Türkiye Muhasebe Standartlarına göre nasıl raporlandığı incelenmiştir. 2005 yılından itibaren Sermaye Piyasası Kurulunun borsada işlem gören şirketler için Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının uygulanmasını zorunlu kılması standartlara uygun mali tablo düzenlenmesini gerektirmiştir.

TMS VE TFRS'ye geçilmesi küreselleşmenin ve ticaretin globalleşmesi sonucu bir zorunluluk olmuştur. Çünkü ulusal piyasalarda şirketlerin ana yapısını gösteren finansal tablolarında ortak bir dil kullanılmalıdır. Dünya finansal piyasalarına baktığımız zaman işletmeler gittikçe büyümekte ve globalleşmekte ve birçok ülkede faaliyet göstermektedirler. Şirket birleşmeleri, satın almalar çoğalmıştır. Bu nedenlerin hepsi muhasebede bu standartların kullanılmasını zorunlu kılmaya başlamıştır.

Türkiye Muhasebe Standartları aynı zamanda finansal tabloların gerçekçi ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlamaktadır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standartlarına göre değerlemede, maliyet modeli ve yeniden değerlendirme modeli olmak üzere iki yöntem kullanılmaktadır. Şu ana kadar uygulanmakta olan tek düzen muhasebe sistemi ve vergi mevzuatında amaç daha çok vergi kaybını önlemeye yöneliktir. TMS/TFRS' ye göre ise amaç finansal tablolardaki varlıkların gerçek değerini yansıtmasıdır. Maliyet modelinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve değer düzeltmeleri indirildikten sonraki değerleri ile gösterilir. Yeniden değerlendirme modeli gerçeğe uygun değer modeli olarak da tanımlanabilir. Bu yöntemde yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden

değerlemenin gerçekleştiği zamandaki gerçeğe uygun değerden müteakip birikmiş amortisman ve müteakip değer düzeltmeleri indirildikten sonra bulunan tutardır. Bu yöntemdeki sıkıntı gerçeğe uygun değerın objektif bir şekilde bulunup bulunamayacağıdır. Çünkü objektif bir değer söz konusu olmazsa standart amacına ulaşamaz. TMS 16 standardında daha çok yeniden değerlendirme modeli üzerinde durulduğu dikkat çekmiştir.

Bir varlığın değer düşüklüğü olup olmadığının belirlenmesinde, “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü” Standardı hükümleri uygulanır. Bu standart bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden izlenmemesini sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektedir. Bir varlığın defter değerinin; kullanımı ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve standart, işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmesini gerektirir. Standart değer düşüklüğünün tespitinde kullanılacak kaynakları işletme içi ve işletme dışı kaynaklar olarak ayrı ayrı sıralamaktadır.

Geri kazanılabilir değer, her bir varlık için belirlenir. Ancak, varlığın nakit girişi yaratmadığı durumlarda, varlığın ait olduğu nakit yaratan birim için geri kazanılabilir değer tespit edilir. Nakit yaratan birim, nakit yaratan en küçük tanımlanabilir varlık grubudur. TMS 36, ayrıca, varlıklar ve nakit yaratan birimlere ilişkin değer düşüklüğü ve birleşme işlemi nedeniyle nakit yaratan birimlere dağıtılan şerefiye ile ilgili dipnot açıklamaları öngörmektedir.

TMS 36 Standardı, uygulaması kolay bir standart değildir. Özellikle değer düşüklüğü belirtilerinin olup olmadığının değerlendirilmesi, geri kazanılabilir değerın belirlenmesi bu standardın uygulanmasında karşılaşılan zorluklardandır.

İncelenen işletmelerin dipnotlarında maddi duran varlıklar ile ilgili açıklama yapan firma sayısı en düşük ve en yüksek oranlar

yıllar itibariyle %35-%72 arasındadır. Ancak bu firmaların da dipnotlarında kullandıkları yöntemi belirtmeyerek standartlardaki genel açıklamalara yer verdiği görülmektedir.

Kapsama alınan firmaların %19'u maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili değerlendirme yaptıklarını açıklamışlar, bunlardan üç firmanın konsolide finansal tablolarında 2009 yılından sonra gelir yöntemi kullanılarak değerlendirme yapıldığı belirtilmiştir. Genel olarak dipnotlarında açıklama bulunan firmaların maddi olmayan duran varlık kalemlerinden markalar üzerinde değerlendirme ve açıklama yaptıkları tespit edilmiştir.

Finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul raporlayan firma sayısı yıllar itibariyle değişen oranlarda olmakla birlikte, yaklaşık olarak kapsama alınan firmaların yarısıdır. Bu firmalar genel olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerini hangi yöntem ile belirlediklerini dipnotlarında açıklamışlardır.

Kapsama alınan 19 firma içinde yıllara göre değişen %52-%63 arasındaki oranda firma, finansal tablolarında şerefiye raporlamışlardır. 2007 yılına kadar bunlardan sadece bir firma tarafından şerefiyenin değerlemesi ile ilgili dipnot açıklaması bulunduğu halde, 2007 yılından sonra şerefiye raporlayan işletmelerden kullanılan yöntem konusunda dipnot açıklaması yapan firma sayısı hızla artmıştır.

Bu sonuçlardan da anlaşıldığı gibi 2005 yılında sermaye piyasası kapsamında kullanılmaya başlanan Muhasebe Standartları'nın uygulaması önce mevcut maliyet yönteminin tercih edilmesi ve standartlardaki ayrıntılı hesaplamalardan kaçınılması şeklinde olmuştur. Dipnotlarda yeterli açıklamaların yapılmaması işletmelerin gerekli verileri elde edememesi veya standart gereklerinin yeterince anlaşılmasından kaynaklandığı şeklinde yorumlanabilir. Zaman içinde işletmelerde standartların tavsiye ettiği

tercihli yöntemlerden gerçeğe uygun değerin hesaplanmasını gerektiren yöntemlerin daha yaygın olarak kullanıldığı görülmektedir. Şu anda ülkemizde standart gereklerine göre raporlama yapma zorunluluğu, borsa dışında olan, fakat bağımsız muhasebe denetimine tabi olan işletmeleri de kapsamaktadır. Dolayısıyla bu işletmelerin önceki yıllarla karşılaştırmalı 2013 finansal tablolarının muhasebe standartları ile uyumlu hale getirilmesi için ilk kez dönüştürme yapılacağından ve bu çalışmalarda önceki uygulamalar örnek alınacağından standart gereklerinin doğru anlaşılıp uygulanması büyük önem taşımaktadır. Önümüzdeki yıllarda bağımsız denetimin ve muhasebe standartları uygulamalarının kapsamının genişlemesi olasılığının ve bugüne kadar olan uygulamalarda tespit edilen zaafpların bulunması nedeniyle, limited ve anonim şirketler başta olmak üzere, bağımsız denetim şirketleri ve kamu otoritelerinin kendilerini bu sürece hazırlamaları gerekmektedir.

KAYNAKLAR

KİTAPLAR

1. AKDOĞAN Nalan – Nejat TENKER(1997), **Finansal Tablolar ve Mali Analiz Teknikleri**, 5. Baskı, Lebib Yalkın Yayınları, İstanbul.
2. AKDOĞAN Nalan – Orhan SEVİLENGÜL (2007), **TMS ile Uyumlu Tekdüzen Muhasebe Sistemi Uygulaması**, 12. Baskı, Gazi Kitapevi, Ankara.
3. AKSU Mine (2007), **TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü, UFRS/UMS Uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması (Yorum-Açıklama-Örnekler)**, Maliye ve Hukuk Yayınları No:52, Ankara.
4. DOKUR Şükrü – SAİT Y. Kaygusuz (2005), **Amortismanlar, Türk Muhasebe Standartları ve Vergi Kanunları ile Uyumlu**, 1. Baskı Nobel Yayın, Ankara.
5. EPSTEIN Bary J. – Abbas Ali MIRZA (2005), **Interpretation and Application of International Accounting and Financial Reporting Standards**, John Willey&Sons, USA.
6. HENNIE Van Greuning (2004), **International Financial Reporting Standards:Practical Guide**, World Bank Publications, Washington DC., USA.
7. KOÇ YALKIN Yüksel (2005), **Genel Muhasebe İlkeler ve Uygulamalar Tekdüzen Muhasebe Sistemleri**, 14. Baskı Nobel Yayın, Ankara.
8. Lexis Nexis ve Ernst & Young (2004), **International GAAP 2005: Generally Accepted Accounting Practice under IFRS**, London.
9. Lexis Nexis ve Ernst & Young (2006), **International GAAP 2007: Generally Accepted Accounting Practice under IFRS**, London.
10. MISIRLIOĞLU İsmail Ufuk (2001), **Şerefiye**, Yayılım Yayıncılık, İstanbul.
11. MİRZA A. Ali – J.Holt GRAHAM – Magnus WILEY ORELL (2005), **IFRS; International Financial Reporting Standards Workbook and Guide**, John WILEYand Sons. Inc., USA.
12. ÖRTEN Remzi – Hasan KAVAL – Aydın KARAPINAR (2010), **Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları**, Gazi Kitabevi, Ankara.

13. ÖRTEN Remzi – Aydın KARAPINAR (2007), **TMS ile Uyumlu Dönemsonu Muhasebe Uygulamaları**, 3. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara.
14. PIZZEY Alan (2001), **Accounting and Finance**, A Firm Foundation, Fifth Edition, London: Printed and Bound in Great Britain by TJ International Ltd.
15. SAĞLAM Necdet – Salim ŞENGEL – Bünyamin ÖZTÜRK (2009), **UFRS-UMS Uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları Yorum-Açıklama-Örnekler**, Güncelleştirilmiş Genişletilmiş Üçüncü Baskı, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara.
16. SEVİLENGÜL Orhan (2005), **Genel Muhasebe**, 12.Baskı, Ankara Gazi Kitabevi, Ankara.
17. TOKAY S. Hüseyin (2002), **Muhasebe Kuramı ve Vergi Mevzuatı Açısından Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar**, Gazi Kitabevi, Ankara.

SÜRELİ YAYINLAR

1. AKBULUT Yıldız, Özerhan (2008), “Vergi Usul Kanunundaki Değerleme Hükümlerinin Türkiye Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Değerlendirilmesi”, **Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, Cilt:10, Sayı:1, ss. 1-41.
2. AKGÜN Ali İhsan (2009), Türkiye Finansal Raporlama Standartları Açısından Varlıklarda Değer Düşüklüğü Ve Şerhliyenin İncelenmesi, **Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, sf. 1-34.
3. AKGÜL Başak Ataman (2004), “Maddi Duran Varlıkların Amortismanına İlişkin Uluslararası Muhasebe Standardında (IAS 16) Yer Alan Düzenlemeler ve Türk Vergi Mevzuatı ile Karşılaştırılması” , **Mali Çözüm**, Sayı 67, Mayıs-Haziran, ss. 91-101.
4. DEMİR Volkan ve BAHADIR Oğuzhan (2007), “UFRS (TFRS)’deki Değerleme Ölçüleri Kapsamında Şirket Değerlemesinde Defter Değeri Yaklaşımı”, **Muhasebe ve Denetim Bakış Dergisi, TÜRMOB**, Yıl:7, Sayı:23, Eylül, ss. 65-79.
5. ERSOY Ayten ve BUYRUK, Ayşenur (2005) “İşletme Birleşmelerinin Uluslararası Muhasebe Standardı ve Uluslararası Finansal Raporlama Standardı – (IFRS 3)’e göre İncelenmesi ve Muhasebeleştirilmesi-I”, **Analiz Muhasebe- Finansman Araştırma ve Uygulama Dergisi**, Cilt:5, Yıl: 14, Sayı:14, ss. 13-25.
6. GÜCENME Ümit ve ARSOY-POROY, Aylin (2005), “Muhasebe Standartlarına Göre Maddi Duran Varlıklarda Değer Artış ve Azalışlarının Tespiti ve Kaydı” , **Analiz Dergisi**, Cilt:5, Sayı:14, ss.1-12.

7. KAHRAMAN Orhan (2006), “ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarındaki Değerleme Ölçülerinin Vergi Yasalarının Öngördüğü Ölçülerle Karşılaştırılması” **Muhasebe Uygulamaları ve Vergi Mevzuatı Sempozyumu-V Bildirileri**, Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası No:43, ss. 35-62.
8. KAYA Uğur ve DİNÇ Engin (2007), “Türkiye Muhasebe Standartlarına göre maddi duran varlıkların değerlendirilmesi ve muhasebeleştirilmesi”, **Çukurova Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt 6, Sayı 2, ss. 343-364.
9. ÖRTEN Remzi ve BAYIRLI Rıdvan (2007) “TMS 16’ ya Göre Maddi Duran Varlıkların Dönem sonunda Değerlemesi ve Muhasebe Uygulamaları”, **Mufad Dergisi**, Ekim, ss. 34-49.
10. SARIAY İbrahim (2012), Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Maddi Duran Varlıkların Değerlemesine İlişkin Uygulamalar, **Electronic Journal of Vocational Colleges**, ss. 110-124.
11. SÖNMEZ Feriştah (2004), “8 Nolu Türkiye Muhasebe Standardı Kapsamında Yer Alan Maddi Duran Varlıklar (UMS 16 ile Karşılaştırmalı Olarak)” **Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi**, Yıl:4 Sayı:11 Ocak, ss. 79-100.
12. TOKAY, Hüseyin, ve DERAN Ali (2008), “Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları’nda Gerçeğe Uygun Değer Ölçüsünün Kullanımı”, **Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, Cilt:11, Sayı:1, Mart, ss. 149-188.
13. TOKAY Hüseyin ve DERAN Ali (2008), Türkiye Muhasebe Ve Finansal Raporlama Standartları’nda Değerleme Ölçüleri”, **Mali Çözüm**, ss. 15-47.
14. ULUSAN Hikmet (2007), “Finansal Raporlama Açısından Değerleme”, **Çukurova Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt 16, Sayı 2, ss. 525-544.

DİĞER KAYNAKLAR

1. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu, **Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 16)** Hakkında Tebliğ Sıra No: 15.
2. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu, **Varlıklarda Değer Düşüklüğüne İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 36)** Hakkında Tebliğ Sıra No: 28.
3. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu, **Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 38)** Hakkında Tebliğ Sıra No: 26.
4. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu, **Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 40)** Hakkında Tebliğ Sıra No: 27.

ÖZGEÇMİŞ			
Adı, Soyadı	Kayıhan		Kayı
Doğum Yeri ve Yılı	Bursa		1984
Bildiği Yabancı Diller	İngilizce		
ve Düzeyi	Orta		
Eğitim Durumu	Başlama - Bitirme Yılı		Kurum Adı
Lise	1995	2002	Gazi Anadolu Lisesi
Lisans	2002	2006	Uludağ Üniversitesi
İletişim (e-posta):	kayihan.kayi@gmail.com		

