

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2021 VE 2020
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vera Grup Mühendislik A.Ş.

İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu	1-3
Finansal durum tablosu	4-5
Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Özkaynak değişim tablosu	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	9-44

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak,Eski Büyükdere Cad
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vera Grup Mühendislik A.Ş.
Genel Kurulu'na
Ankara

Görüş

Vera Grup Mühendislik A.Ş.'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tablolarını ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Vera Grup Mühendislik A.Ş.'nin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkatinizi çekmek isteriz:

Vera Grup Mühendislik A.Ş.'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)'na dönüşüm başvurusunda Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) sunulmak üzere hazırlanan 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021, 2020 ve 2019 tarihli finansal durum tablosu ile 30 Eylül 2022 ve 2021, 31 Aralık 2021, 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş ve 29 Kasım 2022 tarihli bu bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştik.

Dikkat Çekilen Husus (Devamı)

Bu rapor, Şirket portföyünde yer alan Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 Parsel'deki arsanın "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında izlenmesi gerektiği gerekçesi ile ve Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin talebi doğrultusunda, söz konusu arsanın Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ibraz etmiş olduğu yazıda yer alan 31 Aralık 2021 tarihli tahmini piyasa değerinin finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi kapsamında yeniden hazırlanmıştır.

Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerleme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerleme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerleme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir.

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları</i>	
Not 2.5 ve 12'de belirtildiği üzere, Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %47'sini oluşturmakta olup toplam değeri 53.000.000 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerleme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 2022 yılı için 110.000.000 TL olarak tespit edilmiş ve bu değerleme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilerek arsa değerlendirilmiş tutarı ekli finansal tablolarda kaydedilmiştir. Değerleme Eksperti'nin yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir. Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerleme raporu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirilmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinde yer alan Gölbaşı arsasının değeri çeşitli tahmin ve varsayımlar (emsal arsaların değeri vb.) kullanılarak belirlenmiş ve Ekspertiz Şirket'i tarafından ibraz edilen net bugünkü değeri finansal tablolara alınmıştır. Not 2.5 ve 12'de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı incelenmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. TFRS'ye uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

TFRS'ye uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı 'önemli yanlışlık' riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, topluluk içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu ortak baş denetçi Nazım Hikmet'tir.

İstanbul, 24 Nisan 2023

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



Nazım Hikmet
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

Park Plaza, Reşitpaşa Mahallesi
Eski Büyükdere Caddesi No. 14, Kat 10
Maslak, İstanbul

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLİ
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
<i>Dönen Varlıklar</i>			
Nakit ve nakit benzerleri	5	4.382.091	1.125.094
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	10.622.009	--
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	96.585	35.868
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	--	439.738
Stoklar	8	34.866.182	35.422.825
Peşin ödenmiş giderler	9	120.429	3.549
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	22	11.136	135.527
Diğer dönen varlıklar	15	2.268.799	735.246
Toplam Dönen Varlıklar		52.367.231	37.897.847
<i>Duran Varlıklar</i>			
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.160.960	--
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	96.821	152.310
Maddi duran varlıklar	10	1.821.074	2.391.979
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	53.000.000	--
Peşin ödenmiş giderler	9	5.000	--
Ertelenmiş vergi varlığı	22	1.454.982	550.070
Toplam Duran Varlıklar		60.538.837	3.094.359
Toplam Varlıklar		112.906.068	40.992.206

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLİ
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>			
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	9.434.132	5.714.447
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	726	7.163
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	480.479	945.007
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	6.333	3.833
Ertelenmiş gelirler	9	5.858.999	--
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	--	135.527
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	200.000	200.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	97.072	214.319
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		16.077.741	7.220.296
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>			
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	5.182.647	8.984.212
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	75.312	7.025.449
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	--	--
Ertelenmiş gelirler	9	5.756.000	--
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	14	37	1.181
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	6.551.036	933.078
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		17.565.032	16.943.920
<i>Özkaynaklar</i>			
Ödenmiş sermaye	16	39.000.000	5.000.000
Sermaye avansı	16	--	10.000.000
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16	7.485	1.654
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	22.112	3.657
Geçmiş yıl karları	16	1.384.093	2.745.856
Net dönem karı / (zararı)		38.849.605	(923.177)
Toplam Özkaynaklar		79.263.295	16.827.990
Toplam Kaynaklar		112.906.068	40.992.206

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020
TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
Hasılat	17	382.048	2.955.320
Satışların maliyeti	17	(1.215.453)	(2.302.898)
Brüt Kar / (Zarar)		(833.405)	652.422
Genel yönetim giderleri	18	(775.123)	(551.200)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	164.612	838.160
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(5.752.317)	(2.414.817)
Esas Faaliyet Zararı		(7.196.233)	(1.475.435)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	50.631.628	261.964
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	--	(141.378)
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		43.435.395	(1.354.849)
Finansal gelirler	21	245.780	223.516
Finansal giderler (-)	21	(117.358)	(19.799)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		43.563.817	(1.151.132)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri			
Dönem vergi gideri	22	--	(135.527)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	22	(4.714.212)	363.482
Dönem Karı / (Zararı)		38.849.605	(923.177)
Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		4.665	1.356
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		5.831	1.654
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, ertelenmiş vergi etkisi		(1.166)	(298)
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		38.854.270	(921.821)
Hisse Başına Kazanç			
Hisse başına kazanç	23	6,5469	(0,1846)

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020
TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler	5.000.000	5.000.000	--	2.205	(1.277.322)	4.024.630	12.749.513
Transferler	--	--	--	1.452	4.023.178	(4.024.630)	--
Sermaye avansı	--	5.000.000	--	--	--	--	5.000.000
Toplam kapsamlı gelir	--	--	1.654	--	--	(923.177)	(921.523)
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler	5.000.000	10.000.000	1.654	3.657	2.745.856	(923.177)	16.827.990
<i>Sermaye artışı</i>							
- Nakit	23.579.869	--	--	--	--	--	23.579.869
Transferler	10.420.131	(10.000.000)	--	18.455	(1.361.763)	923.177	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	5.831	--	--	38.849.605	38.855.436
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler	39.000.000	--	7.485	22.112	1.384.093	38.849.605	79.263.295

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020
TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	(16.329.534)	(4.687.386)
<i>Dönem karı / (zararı)</i>	<i>38.849.605</i>	<i>(923.177)</i>
<i>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>		
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	270.463	171.444
Kıdem tazminatı karşılık gideri	3.521	2.537
Reeskont faiz gider / gelirleri ile ilgili düzeltmeler	4.927.168	(146.256)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(48.706.220)	--
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	4.714.212	(363.482)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>		
Stoklardaki artış / azalış	556.643	(7.559.061)
Ticari alacaklardaki artış / azalış	(19.852.414)	(683.148)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış	434.510	(627.646)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalış	(121.880)	(3.549)
Diğer dönen varlıklardaki artış / azalış	(1.533.553)	(669.934)
Ticari borçlardaki artış / azalış	3.861.962	2.339.413
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış	(11.337.414)	3.775.473
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	11.614.999	--
Vergi ödemeleri / iadeleri	(11.136)	--
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(3.993.338)	(374.409)
Maddi duran varlıklardaki değişim	300.442	(374.409)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim	(4.293.780)	--
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	23.579.869	4.966.667
Kısa vadeli borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri ve çıkışları	--	(33.333)
Sermaye artışı	23.579.869	--
Sermaye avansı	--	5.000.000
Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim	3.256.997	(95.128)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	1.125.094	1.220.222
E. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4.382.091	1.125.094

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi ("Vera Grup" veya "Şirket"), 13 Ağustos 2018 yılında anonim şirket olarak Ankara, Türkiye'de kurulmuştur.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu, her türlü mimari plan ve proje çizimini ve taahhüdünü yapmak, her türlü inşaat, inşaat taahhüt işleri ile konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, yaptığı inşaatları satmak, arazi ve arsa olarak bu arsa ve araziler üzerinden kat karşılığı binalar yapmak, yurt içinde ve yurt dışında her türlü inşaat, taahhüt ve montaj işleri, müstakil konutlar, iş hanları, fabrikalar, yollar, barajlar ve göletler, turistik tesisler, okullar, hastaneler, tatil köyleri inşa etmek ve kiraya vermek, her türlü elektrik ve elektrik taahhüt işleri, inşaat, elektrik, proje ve tesisat döşeme işlerini yapmak, ihalelere katılmak, teklifler vermek ve bu işler için gerekli makina, malzeme, yedek parça temin etmek, almak ve satmaktır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 1'dir (31 Aralık 2020: 1 kişi).

Şirket'in kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir;

Balgat Mahallesi Mevlana Blv. Yelken Plaza Apt. No: 139 A/59 Çankaya / Ankara, Türkiye.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tutar	%	Tutar	%
Sevda Fırat	39.000.000	100	5.000.000	100
	39.000.000	100	5.000.000	100

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in 39.000.000 TL olan sermayesi her biri 1.000 TL nominal değerli 39.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 5.000.000 TL olan sermayesi her biri 500 TL nominal değerli 10.000 adet hissedenden oluşmaktadır).

21 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yapılan sermaye artırımını kapsamında 420.132 TL geçmiş yıl karlarından, 10.000.000 TL sermaye avanslarından ve 23.579.868 TL ise Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır. Konuya ilişkin olarak 2021/06 sayılı, 15 Aralık 2021 tarihli "Sermayeye İlave Edilecek Alacakların Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" hazırlanmıştır.

Şirket'in sermaye artırımını TTK'ya uygun olarak 21 Aralık 2021 tarihinde tescil edilmiş, 10477 sayı, 21 Aralık 2021 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre finansal raporlama yapan şirketler, Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulamakla yükümlüdürler. Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") /TFRS ile bunlara ilişkin ekler ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 07 Haziran 2019 tarihli ve 30794 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Şirket'in finansal durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, TFRS uyarınca doğru sunum yapılabilmesi amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalara tabi tutularak hazırlanmıştır.

Yüksel enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. İlişikteki finansal tabloların hazırlandığı tarih itibarıyla KGK tarafından yukarıdaki kapsamda yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

Şirket'in ikamet ettiği ülkenin para birimi ve geçerli para birimi Türk Lirası ("TL")'dır. Şirket, finansal raporlarındaki ölçüm kalemleri ile fonksiyonel para birimini Türk Lirası olarak kullanmaktadır.

Şirket'in finansal tablolarında yer alan kalemler, Şirket'in faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ("fonksiyonel para birimi") ile sunulmuştur.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 tarihinde pandemi olarak ilan edilen COVID-19 salgını dünya çapında faaliyetlerde aksaklıklara yol açmaya ve ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemeye devam etmektedir. Bunun sonucunda, varlık fiyatları, likidite, döviz kurları ve faiz oranları gibi birçok alanda pandeminin etkileri devam etmekte ve geleceğe ilişkin belirsizlikler devam etmektedir. Pandeminin etkisinin dünyada ve Türkiye'de, 2020 yılında olduğu gibi 2021 yılında da ekonomik faaliyetlerde olumsuz etkiler yaratabileceği değerlendirilmektedir. Bu durumun Şirket üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 24 Nisan 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE

SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir;

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

TFRS 3'te Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'te, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmesiyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar—Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar-Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar—Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik) (devamı)

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır. Özellikle yapılan değişiklikle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtmaktadır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler) (devamı)

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Şirket, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 4'teki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'te yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır;

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TMS 12’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir;

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme- ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

Şirket, TMS 8’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE

SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlamıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir;

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir.

Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle; i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'lere geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için "% 10 testinin" gerçekleştirilmesi amacıyla-alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir;

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Not 5). Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır;

Söz konusu kişinin,

- i. raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii. raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii. raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır;

- i. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- ii. İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- iii. Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- iv. İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- v. İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- vi. İşletmenin a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- vii. a) maddesinin i. bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Ticari alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirleri düşülmüş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari alacaklar (devamı)

Tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemeyen bir gecikme yaşanacağının muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıklar için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Maddi varlıkların gerçekleşebilir değeri net satış fiyatı veya kullanımdaki değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, gelecekteki nakit akışları, cari piyasa koşullarındaki paranın zaman değeri ve bu varlığa özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak iskonto edilmektedir. Bağımsız olarak büyük bir nakit girişi sağlamayan bir varlığın gerçekleşebilir değeri varlığın ait olduğu nakit girişi sağlayan birim tarafından belirlenmektedir. Maddi varlıkların yeniden değerleme fonundan netlenerek borç olarak kaydedilir, daha sonra toplam değer düşüklüğünden kalan bir tutar varsa gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE

SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Sınıflandırma ve Ölçüm (devamı)

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

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

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

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünün ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar (devamı)

Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	<u>Faydalı ömür</u>
Binalar	50
Demirbaşlar	3-10
Taşıtlar	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortisman tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik aralıklar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerlendirme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul veya stok sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan veya stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a veya "Stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket portföyünde Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 parselde konumlu bir arsa bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerleme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerleme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerleme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir.

Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Topluluk'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir. Doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilen işlemlerle ilgili vergi etkileri özkaynaklarda yansıtılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlerle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk edilir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

Netleştirme

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

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
ABD \$	12,9775	7,3405
EURO	14,6823	9,0079

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar),
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Türk kanunlarına göre, Şirket 8 Eylül 1999 tarihi öncesinde işe başlamış ve 15 yıl 3600 gün şartını doldurmuş olan personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL) kullanılmıştır.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar içermektedir:

Bu rapor, Şirket portföyünde yer alan Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 Parsel'deki arsanın "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında izlenmesi gerektiği gerekçesi ile ve Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi'nin talebi doğrultusunda, söz konusu arsanın Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ibraz etmiş olduğu yazıda yer alan 31 Aralık 2021 tarihli tahmini piyasa değerinin finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi kapsamında yeniden hazırlanmıştır.

Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerlendirme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerlendirme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir.

Gerçeğe uygun değer, çeşitli tahmin ve varsayımlar (emsal arsaların değeri vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarlarının yasal mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü

Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

Dava karşılıkları

Dava karşılıkları her dönem, yönetimin finansal durum tablo hazırlanış tarihi itibarıyla devam eden davaların nakit çıkışına yol açabileceğini düşündüğü muhtemel sonuçları hakkında Şirket'in hukuk danışmanlarının görüşleri alınarak yönetim tarafından belirlenmektedir.

Maddi duran varlıklar

Şirket yönetimi maddi duran varlıklarının, faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 27).

3. Bölümlere Göre Raporlama

Şirket tek bir alanda faaliyet göstermektedir. Bundan dolayı Şirket'in endüstriyel bölümlere göre raporlaması bulunmamaktadır.

4. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

b) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31.12.2021	31.12.2020
Cengiz Fırat	68.023	35.868
Muharrem Fırat	20.216	--
Sevda Fırat	8.346	--
	96.585	35.868

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. İlişkili Taraf Açıklamaları (Devamı)

c) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
Sevda Fırat	--	945.007
Emre Fırat	480.479	--
	480.479	945.007

d) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
Sevda Fırat	75.312	7.025.449
	75.312	7.025.449

5. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2021	31.12.2020
Kasa	1.617	6.616
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.018.256	17.574
- Vadeli mevduat	3.345.647	1.100.000
Faiz tahakkuku	16.571	904
	4.382.091	1.125.094

Şirket'in kasa ve banka bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Kasa		
- Türk Lirası	1.617	6.616
	1.617	6.616
Bankalardaki mevduat		
- Türk Lirası	3.994.044	1.117.574
- Yabancı Para	369.859	--
Faiz tahakkuku	16.571	904
	4.380.474	1.118.478

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu toplam 3 aydan kısa vadeli mevduata uygulanan ortalama etkin faiz oranı Türk Lirası vadeli mevduat için % 15,20 (31 Aralık 2020: TL mevduat için %15)'dir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinden herhangi bir ipotek, rehin veya blokaj bulunmamaktadır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari Alacaklar ve Borçlar

<i>Kısa vadeli ticari alacaklar</i>	31.12.2021	31.12.2020
<i>Ticari alacaklar</i>		
- Cari hesaplar	7.154.503	--
- Vadeli çekler ve alacak senetleri (*)	3.467.506	--
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	--	--
	10.622.009	--
<i>Uzun vadeli ticari alacaklar</i>	31.12.2021	31.12.2020
<i>Ticari alacaklar</i>		
- Vadeli çekler ve alacak senetleri (*)	4.160.960	--
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	--	--
	4.160.960	--

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakları bulunmamaktadır.

Raporlama dönemleri itibarıyla vadeli çek ve alacak senetlerinin vadesel dökümü aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
0-1 yıl	3.467.506	--
1-2 yıl	2.622.748	--
2-3 yıl	1.466.398	--
3-4 yıl	71.814	--
	7.628.466	--

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 7.628.466 TL tutarındaki alacak senetlerinin tamamı Konsept Vera Projesine ilişkin ön satışı gerçekleşmiş konutlara istinaden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 itibarıyla kısa vadeli alacakların vade sonu tarihi Aralık 2022, uzun vadeli alacakların ise Ocak 2025'tir. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ön satışı yapılan konutlara ilişkin satışlardan kaynaklanan edim yükümlülüğünü ertelenmiş gelirler içerisinde alınan avanslara kaydetmiştir (Not 9).

<i>Kısa vadeli ticari borçlar</i>	31.12.2021	31.12.2020
<i>Ticari borçlar</i>		
- Cari hesaplar (*)	9.434.132	5.714.447
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	--	--
	9.434.132	5.714.447
<i>Uzun vadeli ticari borçlar</i>	31.12.2021	31.12.2020
<i>Ticari borçlar</i>		
- Cari hesaplar (*)	5.182.647	8.984.212
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	--	--
	5.182.647	8.984.212

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari Alacaklar ve Borçlar (Devamı)

- (*) Şirket, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürtü Mahallesi'nde 1046 ada 11 Parsel'de kayıtlı toplam 14.043 m2 yüzölçümlü arsayı 29 Nisan 2019 tarihinde 27.270.000 TL bedel ile İller Bankası A.Ş.'den satın almıştır. Toplam satış bedelinin %20'sine tekabül eden 5.454.000 TL sözleşme imza tarihinde ödenmiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli ticari borçların (gerçekleşmemiş finansman gelirleri dahil) 10.588.961 TL'si (31 Aralık 2020: 13.433.555 TL) İller Bankası A.Ş.'ye olan ve arsa alımından kaynaklanan borçtan oluşmaktadır.

7. Diğer Alacaklar ve Borçlar

<i>Kısa vadeli diğer alacaklar</i>	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	96.585	35.868
Diğer çeşitli alacaklar	--	439.738
	96.585	475.606
<i>Uzun vadeli diğer alacaklar</i>	31.12.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	96.821	152.310
	96.821	152.310
<i>Kısa vadeli diğer borçlar</i>	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	480.479	945.007
Diğer çeşitli borçlar	6.333	3.833
	486.812	948.840
<i>Uzun vadeli diğer borçlar</i>	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	75.312	7.025.449
	75.312	7.025.449

8. Stoklar

	31.12.2021	31.12.2020
<i>Proje bazında stoklar</i>		
-Konsept Vera (*)	34.866.182	35.422.825
	34.866.182	35.422.825

- (*) Konsept Vera Projesi konut ve ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta, diğer bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam 215 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, toplam inşaat alanı 63.064 m2'dir.

Şirket'in, geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi 215 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje'de yer alan 215 adet bağımsız bölümün 84'ü ticari nitelikte olan dükkan ve işyerlerinden, 131 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket, Projedeki tüm bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir.

Konsept Vera Projesi kapsamındaki arsa maliyet bedeli 31 Aralık 2021 itibarıyla 27.270.000 TL'dir. Ayrıca 5.578.346 TL tutarında (31 Aralık 2020: 3.051.251 TL) proje maliyetleri içerisinde aktifleştirilen finansman giderleri bulunmaktadır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

<i>Dönen varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderler</i>	31.12.2021	31.12.2020
Verilen avanslar	120.429	3.549
	120.429	3.549
<i>Duran varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderler</i>	31.12.2021	31.12.2020
Maddi duran varlıklar için verilen avanslar	5.000	--
	5.000	--
<i>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</i>	31.12.2021	31.12.2020
Alınan avanslar (*)	5.858.999	--
	5.858.999	--
<i>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</i>	31.12.2021	31.12.2020
Alınan avanslar (*)	5.756.000	--
	5.756.000	--

(*) 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Konsept Vera Projesi kapsamında satışı yapılan konutlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alınan avanslar nakit ve alacak senetlerinden oluşmaktadır (Not 6).

10. Maddi Duran Varlıklar

	31.12.2020	Girışler	Çıkışlar	31.12.2021
<i>Maliyet</i>				
Binalar	1.722.599	--	(1.141.160)	581.439
Taşıtlar	667.389	750.000	--	1.417.389
Demirbaşlar	241.524	24.150	--	265.674
	2.631.512	774.150	(1.141.160)	2.264.502
<i>Birikmiş amortisman (-)</i>				
Binalar	68.904	32.550	(66.568)	34.886
Taşıtlar	149.923	183.477	--	333.400
Demirbaşlar	20.706	54.436	--	75.142
	239.533	270.463	(66.568)	443.428
Net defter değeri	2.391.979			1.821.074

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
<i>Maliyet</i>				
Binalar	1.722.599	--	--	1.722.599
Taşıtlar	582.767	226.000	(141.378)	667.389
Demirbaşlar	5.932	235.592	--	241.524
	2.311.298	461.592	(141.378)	2.631.512
<i>Birikmiş amortisman (-)</i>				
Binalar	34.452	34.452	--	68.904
Taşıtlar	85.690	118.428	(54.195)	149.923
Demirbaşlar	2.142	18.564	--	20.706
	122.284	171.444	(54.195)	239.533
Net defter değeri	2.189.014			2.391.979

Amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Maddi duran varlıkların amortismanı	270.463	171.444
Maddi olmayan varlıkların itfa payı (Not 11)	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı (Not 12)	--	--
	270.463	171.444

Maddi duran varlıkla ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir,

	31.12.2021	31.12.2020
Genel yönetim giderleri (Not 18)	270.463	171.444
	270.463	171.444

11. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in raporlama dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	01.01.2021	Girişler	Yeniden Değerleme Farkları (*)	31.12.2021
Arsa ve araziler (*)	--	4.293.780	48.706.220	53.000.000
	--	4.293.780	48.706.220	53.000.000

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE****SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR***(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)***12. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)**

- (*) Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 Parsel'de yer alan arsa nitelikli taşınmazın ticari olarak üzerinde otel projesinin uygulanacağı öngörülmüştür. Söz konusu taslak projeye göre 5.687,50 m2 inşaat alanı yapılmakta ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m2 kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938,00 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Söz konusu proje 2. bodrum kat; teknik hacim, sığınak, depo, otopark vb. şekilde, 1. bodrum katta 900 m2 ve 700 m2 çok amaçlı salon, sosyal tesis, zemin kat; 24 m2 net alanlı 70 adet standart oda, lobby, ofisler, yüzme havuzu, 450 m2 alanlı çok amaçlı salon, 5 adet dükkan, diğer teknik alanlar, 1. Kat; net 24 m2 kullanım alanlı 47 adet standart oda, net 35 m2 kullanım alanlı 10 adet süit odadan oluşmaktadır.

Şirket portföyünde yer alan söz konusu arsaya ilişkin olarak SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerleme raporunda, söz konusu arsanın piyasa değeri 110.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ibraz edilen 12 Nisan 2023 tarihli, "Yaklaşık Değer Tahmini" konulu yazıda 02 Kasım 2022 tarih ve 2022-1218 sayılı değerleme raporunda bulunan imar planı, plan notları ve mülkiyet durumlarının değişmediği varsayımı ile söz konusu taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihli değeri 53.000.000 TL olarak tahmin edilmiştir. Bu çerçevede anılan arsanın değerlendirilmiş tutarı ile kayıtlı tutar arasındaki değerleme farkı ekli finansal tablolarda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde "Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme" hesabına kaydedilmiştir. (Not 20).

13. Taahhütler, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal dava karşılıkları	200.000	200.000
	200.000	200.000

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan ve halen devam etmekte olan davaların toplam tutarı yaklaşık 200.000 TL (31 Aralık 2020: 200.000 TL)'dir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in aleyhine açılan dava müşteri çeki ile ilgili olup, Şirket'in hukuk müşavirlerinin görüşüne göre 200.000 karşılık ayrılmış, dava istinafa gitmiştir (31 Aralık 2020: 200.000 TL.).

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler (TRİ) aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler		
- Teminat mektupları (*)	1.100.000	1.100.000
- İpotek (**)	27.270.000	27.270.000
- Rehin	--	--
B. Bağlı ortaklıkları adına vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borçlarının teminatı olarak vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
D. Diğer		
- Ortaklar lehine verilen TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
	28.370.000	28.370.000

(*) Söz konusu teminat mektubu Konsept Vera Projesinin yapıldığı Elazığ arsasına ilişkin olarak İller Bankası ile yapılan satış sözleşmesine istinaden verilmiştir.

(**) Söz konusu ipotek, Konsept Vera Projesinin yapıldığı Elazığ arsasının alım bedelinin teminatı olarak arsa üzerinde İller Bankası lehine tesis edilmiştir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31.12.2021	31.12.2020
Personele borçlar	502	--
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	224	7.163
	726	7.163

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir,

	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılıkları	37	1.181
	37	1.181

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) tavanına tabidir. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL) kullanılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
1 Ocak itibarıyla	1.181	--
Hizmet maliyeti (Not 18)	3.366	2.537
Faiz maliyeti (Not 19)	155	--
Aktüeryal kayıp/ (kazanç)	(5.831)	(1.654)
Aktüeryal kayıp/(kazanç) ertelenmiş vergi	1.166	298
Kapanış bakiyesi	37	1.181

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

	31.12.2021	31.12.2020
Yüklenici firmaya verilen hakediş avansları (*)	1.630.350	--
Devreden KDV	289.997	665.671
Verilen iş avansları	348.452	63.676
Personel avansları	--	5.899
	2.268.799	735.246

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek vergi ve fonlar	97.072	214.319
	97.072	214.319

(*) Vera Grup Mühendislik A.Ş. ve ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan 01 Temmuz 2022 tarihli inşaat sözleşmesi, Konsept Vera Projesi kapsamında onaylanan proje planları ve Teknik şartnameler uyarınca Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesinde bulunan 1046 numaralı ada 11 numaralı parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin inşaatı ve geliştirilmesi amacıyla 450.000.000 TL + KDV bedel ile imzalanmıştır.

ESD Proje hakediş ödemeleri karşılığında projenin inşasını ve ikmalini üstlenmiştir. ESD Proje'nin sözleşme gereğince yüklediği işler için, aylık bazda hakediş raporları çerçevesinde kararlaştırılacak olan tutar, ESD Proje'nin aylık hakedişini teşkil eder. Ayrıca, ESD Proje'nin söz konusu inşaat işlerini iş programına uygun olarak yürütebilmesi, gerekli malzeme, işçilik ve tedariklerin yapılması ve görevlendirilecek taşeronlara ödenecek avansların karşılanabilmesi için gerekli nakit akışını sağlamak amacı ile proje bedelinin azami %40'ı oranında Şirket, ESD Proje'ye avans ödeyebilir.

16. Özkaynaklar

a) Sermaye

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tutar	%	Tutar	%
Sevda Fırat	39.000.000	100	5.000.000	100
	39.000.000	100	5.000.000	100

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in 39.000.000 TL olan sermayesi her biri 1.000 TL nominal değerli 39.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 5.000.000 TL olan sermayesi her biri 500 TL nominal değerli 10.000 adet hissedenden oluşmaktadır).

21 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yapılan sermaye artırımını kapsamında 420.132 TL geçmiş yıl karlarından, 10.000.000 TL sermaye avanslarından ve 23.579.868 TL ise Ortaklara Borçlar hesabından karşılanmıştır. Konuya ilişkin olarak 2021/06 sayılı, 15 Aralık 2021 tarihli "Sermayeye İlave Edilecek Alacakların Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" hazırlanmıştır.

Şirket'in sermaye artırımını TTK'ya uygun olarak 21 Aralık 2021 tarihinde tescil edilmiş, 10477 sayı, 21 Aralık 2021 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar (Devamı)

b) Sermaye avansı

	31.12.2021	31.12.2020
Sermaye avansı	--	10.000.000
	--	10.000.000

c) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler veya karlar

	31.12.2021	31.12.2020
Aktüeryal kayıp kazanç fonu	7.485	1.654
	7.485	1.654

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanc fonu

UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde "Değer Artış Fonu" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanc fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

d) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal yedek akçe	22.112	3.657
	22.112	3.657

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nun 519. Maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre "kâr"ın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar I. Tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

"Kâr"dan I. Tertip yedek akçe olarak ayrılan tutar düşüldükten sonra kalan tutardan pay sahipleri için I. Kâr payı ayrılır. I. Tertip kanuni yedek akçe ile I. Kâr payı ayrıldıktan sonra kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kâr dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. II. Tertip kanuni yedek akçe, Yeni TTK'nun 519. Maddesinin 2. Fıkrasının 3.bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri kadar ayrılır. Kârın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde II. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmaz.

Geçmiş yıl kar/ (zararları)

	31.12.2021	31.12.2020
Geçmiş yıllar kârları	1.822.679	2.747.308
Transfer	(438.586)	(1.452)
	1.384.093	2.745.856

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Hasılat ve Satışların Maliyeti

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
<i>Yurtiçi Satışlar</i>		
-Ticari mal satışları	382.048	400.964
-Vize-Hamitabat-Alibeyköy Elektrik İletim Hattı	--	2.554.356
Hasılat	382.048	2.955.320
 Satılan ticari mal maliyeti	(304.641)	(341.789)
Vize-Hamitabat-Alibeyköy Elektrik İletim Hattı	(910.812)	(1.961.109)
Satışların maliyeti	(1.215.453)	(2.302.898)
Brüt kar / (zarar)	(833.405)	652.422

18. Niteliklerine Göre Giderler

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	--	--
Araştırma ve geliştirme giderleri	--	--
Genel yönetim giderleri	775.123	551.200
	775.123	551.200

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 10)	270.463	171.444
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	154.082	48.541
Vergi, resim ve harç giderleri	106.033	14.134
Kira gideri	92.785	102.490
Üyelik, aidat gideri	69.822	30.824
Akaryakıt giderleri	34.399	134.329
Seyahat ve konaklama giderleri	23.610	--
Bakım onarım giderleri	15.545	6.925
Kıdem tazminatı gideri (Not 14)	3.366	2.537
Nakliye ve kargo giderleri	1.100	94
Haberleşme giderleri	761	438
Personel giderleri	730	25.276
Ofis giderleri	--	4.520
Reklam giderleri	--	240
Diğer	2.427	9.408
	775.123	551.200

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
<i>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</i>		
Reeskont gelirleri	142.277	829.404
Kira gelirleri (*)	18.000	--
Sigorta tazminat gelirleri	4.335	--
Tevşik gelirleri	--	8.754
Diğer	--	2
	164.612	838.160

(*) Kira gelirleri, araç kiralama gelirlerinden oluşmaktadır.

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
<i>Esas faaliyetlerden diğer giderler</i>		
Reeskont giderleri	5.069.445	683.148
Hesap düzeltme giderleri	534.304	620.014
İlbank gecikme faizleri	57.994	211.939
Ceza ve tazminat giderleri	3.420	--
Kıdem tazminatı yükümlülüğü faiz gideri (Not 14)	155	--
Bağış ve yardım giderleri	--	734.500
Diğer	86.999	165.216
	5.752.317	2.414.817

20. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
<i>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</i>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme (Not 12)	48.706.220	--
Sabit kıymet satış karları	1.925.408	261.964
	50.631.628	261.964
	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
<i>Yatırım faaliyetlerinden giderler</i>		
Sabit kıymet satış zararları	--	141.378
	--	141.378

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Finansal Gelirler ve Giderler

<i>Finansman gelirleri</i>	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Faiz gelirleri	245.780	223.516
	245.780	223.516

<i>Finansman giderleri</i>	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Kur farkı giderleri	95.711	--
Banka komisyon gideri	21.647	19.799
	117.358	19.799

22. Vergi

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemekte olup, kârın tamamının veya bir kısmının temettü olarak;

- Gerçek kişilere
- Gelir ve Kurumlar Vergisi'nden istisna veya muaf gerçek ve tüzel kişilere,
- Dar mükellef gerçek ve tüzel kişilere,

Dağıtılması halinde %10 Gelir Vergisi Stopajı hesaplanır. Dönem kârının sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Kurumlar üçer aylık mali kârları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip 17'nci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir.

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda öngörüldüğü şekilde sermayeye eklenmesi şartı ile vergiden istisnadır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl kârlarından mahsup edilemez. Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayılı yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. Vergi (Devamı)

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13'üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır.

Raporlama dönemleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablolarında yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Cari dönem vergi gideri	--	(135.527)
Ertelenen vergi geliri	(4.714.212)	363.482
	(4.714.212)	227.955

Raporlama dönemleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait finansal durum tablolarında yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	--	135.527
Peşin ödenen vergiler (-)	(11.136)	(135.527)
	(11.136)	--

Grup, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, tebliğ ve vergi kanunlarına göre farklı raporlama dönemlerinde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021		31.12.2020	
	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi
<i>Ertelenmiş vergi varlığı</i>				
Kıdem tazminatı karşılığı	37	9	1.181	260
Dava karşılığı	200.000	50.000	200.000	44.000
Alacak reeskontu	2.532.368	633.092	11.099	2.442
Maddi ve maddi olmaya duran varlık düzeltmesi	391.227	78.245	187.332	37.466
Giderleştirilen aktifler	2.677.045	669.262	2.115.435	465.396
Kaydedilmeyen fatura düzeltmesi	97.495	24.374	2.299	506
Ertelenmiş vergi varlığı		1.454.982		550.070

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. Vergi (Devamı)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Zamanlama Farkları	Ertelenmiş Vergi
<i>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlemesi	(48.706.220)	(6.088.278)	--	--
Borçlar reeskontu	(1.800.072)	(450.018)	(4.205.971)	(925.313)
Faiz tahakkuku geliri	(16.571)	(4.143)	(904)	(199)
Diğer	(34.389)	(8.597)	(34.389)	(7.566)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		(6.551.036)		(933.078)
Net ertelenmiş vergi		(5.096.054)		(383.008)

Ertelenmiş vergi varlık / yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir,

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Açılış bakiyesi	(383.008)	(746.788)
Dönem ertelenmiş vergi geliri (gideri)	(4.714.212)	363.482
Aktüeryal kayıp kazancın vergi etkisi	1.166	298
	(5.096.054)	(383.008)

23. Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, ortaklara ait dönem kârının söz konusu dönemdeki mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adetine bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

Şirket'in raporlama dönemlerinde, pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Net dönem zararı	38.849.605	(923.177)
Nominal değerli payların ağırlıklı ortalama adedi	5.934.066	5.000.000
Pay başına kazanç	6,5469	(0,1846)

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Şirket, faaliyetlerini sürdürürken sermaye riski, kredi riski, likidite riski ve piyasa riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu risklerin yönetimi, yönetim kurulu tarafından onaylanan politika ve stratejiler doğrultusunda, Şirket'in yönetiminin sorumluluğu altındadır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak. hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Raporlama dönemleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam yükümlülükler	33.642.773	24.164.216
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(4.382.091)	(1.125.094)
Net yükümlülük	29.260.682	23.039.122
Özkaynaklar	79.263.295	16.827.990
Toplam Kaynak	108.523.977	39.867.112
Net Yükümlülük/Kaynak Oranı	%27	%58

Kredi riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklardan doğmaktadır. Şirket yönetimi, bu riski her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmeye çalışmaktadır. İlave olarak, Şirket, ticari alacaklardan doğabilecek riski çok sayıda müşteriye hizmet vermek suretiyle dağıtarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket, müşterilerin finansal durumunu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri göz önüne alarak müşterilerin kredi kalitesini değerlendirmektedir. Ticari alacaklar, Şirket'in politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ve beklenen kredi zarar karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Kredi riski (devamı)

Bilanço tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31.12.2021

Alacaklar

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (1) (A+B+C+D+E)	--	14.782.969	96.585	96.821	4.380.474
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	14.782.969	96.585	96.821	4.380.474
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

31.12.2020

Alacaklar

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (1) (A+B+C+D+E)	--	--	35.868	592.048	1.118.478
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı		--			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	35.868	592.048	1.118.478
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski bir işletmenin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek, finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak likidite riskini yönetmektedir. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihleri itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31.12.2021					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	14.616.779	14.616.779	--	9.434.132	5.182.647
Diğer borçlar	562.124	562.124	--	486.812	75.312
	15.178.903	15.178.903	--	9.920.944	5.257.959

31.12.2020					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	14.698.659	14.698.659	--	5.714.447	8.984.212
Diğer borçlar	7.974.289	7.974.289	--	948.840	7.025.449
	22.672.948	22.672.948	--	6.663.287	16.009.661

Piyasa riski

Piyasa riski, döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler ve diğer finansal sözleşmelerin piyasa fiyatlarında meydana gelecek değişimlerin Şirket'i olumsuz olarak etkilemesi riskidir. Piyasa riski yönetiminin amacı, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir parametreler dahilinde yönetir ve kontrol ederken en uygun getiriyi elde etmektir.

(i) Kur riski

Kur riski, finansal araçların değerlerinin döviz kurlarındaki değişikliklere bağlı olarak dalgalanmasından doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden gerçekleşen işlemler ve bu işlemler sonucunda oluşan bakiyelerden dolayı kur riskine maruz kalabilir.

Şirket raporlama dönemleri itibarıyla kur riskine maruz değildir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

Rayiç Değer

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	53.000.000	--	53.000.000
Toplam	--	53.000.000	--	53.000.000

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket'in Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşmesinde değişiklik yapılması talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Mart 2023 tarih ve 17/344 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

27. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğin 31. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırlarının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır" hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu raporlama dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 Geçmiş Dönem (TL)	31.12.2020 Geçmiş Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	4.382.091	1.125.094
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	87.866.182	35.422.825
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) (*)	Md.23/(f)	96.585	35.868
	Diğer Varlıklar		20.561.210	4.408.419
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	112.906.068	40.992.206
E	Finansal Borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	555.791	7.970.456
I	Özkaynaklar	Md.31	79.263.295	16.827.990
	Diğer Kaynaklar		33.086.982	16.193.760
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	112.906.068	40.992.206

(*) Cengiz Fırat'ın bakiyesi iş avansı mahiyetinde ve rapor tarihi itibarıyla bakiyenin iadesi gerçekleşmiş olup, ilişkili taraflardan ticari olmayan herhangi bir alacak bulunmamaktadır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE

SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)

Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 Geçmiş Dönem (TL)	31.12.2020 Geçmiş Dönem (TL)	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--	
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4.380.474	1.118.478	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule				
B1	Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--	
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--	
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--	
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.100.000	1.100.000	
	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli				
K	Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--	
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının				
L	Toplamı	Md.22/(l)	4.380.474	1.118.478	
	- Garanti Bankası		4.379.881	1.116.380	
	- Diğer		593	2.098	
Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 Geçmiş Dönem (TL)	31.12.2020 Geçmiş Dönem (TL)	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--	≤ %10
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu				
	Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi				
2	kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	%77,82	%86,4	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%3,88	%2,74	≤ %49
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası				
4	Araçları	Md.24/(d)	--	--	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%2,09	%53,9	≤ %500
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma				
8	Hesabı	Md.24/(b)	%3,88	%2,73	≤ %10
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9	Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%3,88	%2,72	≤ %10
	- Garanti Bankası		%3,88	%2,72	
	- Diğer		%0,00	%0,01	

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.