



**PASSFR.EU**

A Digital Learning Platform for Generation Z:  
Passport to IFRS®



Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union

**A Digital Learning Platform for Generation Z: Passport to IFRS®**

# UMS® 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller



Funded by the Erasmus+ Program of the European Union. However, European Commission and Turkish National Agency cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

© Copyright 2021, Istanbul University

## ÖRNEK OLAY ÇALIŞMASI- UMS® 40 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

### Giriş

Birçok işletme, kira geliri veya sermaye kazancı elde etmek için arazi veya binalar edinirler. Bu varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkullerdir ve bunlar için, üretimde veya idari amaçlarla kullanılan arazi ve binaların dahil olduğu kategori olan maddi duran varlıklar kalemlerinden farklı ölçüm ilkeleri uygulanır.

Bu örnek olay çalışmasının amacı, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan varlıkların ölçümünün finansal tablolar üzerindeki sonuçlarını tartışmaktır.

### Örnek Olay Hakkında Bilgi

Birkaç oteli yöneten bir kuruluş olan NiceHotels işletmesi için çalışıyorsunuz. İşletmenin sahip olduğu binaların bazıları NiceHotels tarafından otel olarak kullanılırken, bazıları benzer amaçlarla kullanılması beklenen başka işletmelere, genellikle kısa vadeli olarak kiraya verilmektedir. Bu nedenle, NiceHotels'in binalarının kullanım şeklini değiştirmesi maliyetli değildir. Bu esneklik (personelin bir konumdan diğerine hareket etme esnekliği ile arttırılmıştır), yönetime pazar gelişimine uygun kararlar alma fırsatı sağlar. Kararlar, satış beklentilerine (otel olarak kullanımdan kaynaklanan) ve binanın ölçümünün finansal tablolar üzerindeki beklenen etkisine dayalı olarak verilir.

Sizden, aşağıdaki durumların her birini değerlendirmeniz istenmiştir (tüm tutarlar PB):

Varlık	20X1 yılı defter değeri	20X1 yılı gerçeğe uygun değeri	20X2 yılı sonu için tahmin edilen tutar	20X3 yılı sonu için tahmin edilen tutar
Sea Sun	120.000	130.000	125.000	128.000
Mountain View	85.000	80.000	78.000	81.000
Central	65.000	67.000	64.000	68.000

- Sea Sun, NiceHotels tarafından otel olarak kullanılmaktadır ve deniz kenarında yer almaktadır. Bina 10 yıl önce satın alınmış ve yıllık 10.000 PB amortismanına tabi tutulmuştur. 20X1'in yağmurlu yazı, yaz sezonunu kısaltmış ve otel zarar etmiştir. Bu nedenle NiceHotels, Sea Sun'ı, düzenli olarak şirket içi ekip oluşturma oturumları düzenlemek için yer arayan, büyük bir otomobil üreticisine kiralamayı düşünmektedir.
- Mountain View oteli bu yıla kadar kiralanmıştır. NiceHotels, yakın gelecekte turist çekme ihtimalinin yüksek olması nedeniyle burayı tekrar otel olarak kullanmayı düşünmektedir. Binanın tahmini kalan yararlı ömrü 20 yıldır.
- Central, şehir merkezinde NiceHotels'in sahibi olduğu eski bir oteldir. Bina kiraya verilmiştir ve yönetim en az 3 yıl daha kiraya vermeyi planlamaktadır.
- NiceHotels'in muhasebe politikalarına göre, maddi duran varlıklar için maliyet modeli ve doğrusal amortisman yöntemini, yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer yöntemini kullanılmaktadır.

### **Tartışma Soruları**

Her bir varlık için, yönetim tarafından oluşturulan senaryoların, NiceHotels İşletmesinin finansal tabloları üzerindeki etkilerini hesaplayın ve tartışın. Bunu yaparken, yönetimin transfer yapmaya karar vermesi durumunda, 20X1'in sonunda gerçekleşecek olan bir kategoriden diğerine geçişin sonuçlarını da değerlendirmeniz gerekir.

## ÖRNEK OLAYIN ÇÖZÜMÜ-UMS 40 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Sea Sun, NiceHotels tarafından konaklama hizmetlerinin yerine getirilmesinde kullanılmaktadır ve bu nedenle maddi duran varlık olarak sınıflandırılmaktadır. 20X1 yılı sonunda 10 yıldır kullanılmakta olup,  $10.000 \text{ PB} * 10 \text{ yıl} = 100.000 \text{ PB}$  olarak amortismanına tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, binanın ilk maliyeti 220.000 PB'dir (mevcut defter değeri 120.000 PB + 100.000 PB birikmiş amortisman). Varlık, yönetim tarafından kendisi için düşünülen iki senaryo kapsamında aşağıdaki şekilde ölçülecektir (tüm tutarlar PB cinsindedir):

Senaryo	Sea Sun'ın otel olarak kullanılması	Sea Sun'ın kiralanması
Varlık türü	Sahibi tarafından kullanılan varlık (Maddi duran varlık)	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Ölçüm	Maliyet (amortismanına tabi tutar)	Gerçeğe uygun değer
20X1	120.000	Bina, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilir. Varlık, transferden önce gerçeğe uygun değerinden ölçülmelidir; bu nedenle gerçeğe uygun değerinden (130.000) yeniden değerlendirilir ve bu nedenle 10.000 tutarında bir yeniden değerlendirme değer artışı olarak muhasebeleştirilir.
20X2	$120.000 - 10.000 \text{ (amortisman)} = 110.000$	125.000 (yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlemesinden 5.000 zarar muhasebeleştirilir)
20X3	$110.000 - 10.000 \text{ (amortisman)} = 100.000$	128.000 (yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlemesinden 3.000 kazanç muhasebeleştirilir)

Mountain View kiralanmıştır; bu nedenle, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tutulması durumunda gerçeğe uygun değeri ile ölçülmeye devam edilecektir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere transfer edilmesi durumunda, o tarihteki gerçeğe uygun değeri, daha sonra amortismanına tabi tutar haline gelir. Varlık, yönetim tarafından kendisi için düşünülen iki senaryo kapsamında aşağıdaki şekilde ölçülecektir (tüm tutarlar PB cinsindedir):

Senaryo	Mountain View'in kiralanması	Mountain View'in otel olarak kullanılması
Varlık türü	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Sahibi tarafından kullanılan varlık (Maddi duran varlık)
Ölçüm	Gerçeğe uygun değer	Maliyet (amortismanına tabi tutar)
20X1	80.000 (yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlemesi nedeniyle 5.000 zarar muhasebeleştirilir)	Bina, yatırım amaçlı gayrimenkulden maddi duran varlıklara gerçeğe uygun değeri (80.000) üzerinden transfer edilmiştir (bu transfer sırasında 5.000 TL zarar muhasebeleştirilmiştir).

		20X2'den başlayarak, bina 20 yıl boyunca amortismanına tabi tutulacaktır.
20X2	78.000 (yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlemesi nedeniyle 2.000 daha zarar muhasebeleştirilir)	80.000 – 4.000 (amortisman; 80.000/20 yıl) = 76.000
20X3	81.000 (yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlemesinden 3.000 kazanç muhasebeleştirilir)	76.000 – 4.000 (amortisman) = 72.000

NiceHotels yönetimi bu iki bina için karar verirken, "sahibi tarafından kullanılan" senaryo kapsamında, her birinin satış geliri ve nakit girişi yaratma durumunu değerlendirmeli ve bunları tahmini giderler ve harcamalarla karşılaştırmalıdır. Bu seçenek sonucunda hesaplanan ileriye dönük kar ve nakit rakamları, daha sonra alternatif senaryo olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlemesinin kar veya zarar etkisi ile karşılaştırılmalıdır.

Central kiralıktır ve bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Dolayısıyla, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür. Bu varlık için başka senaryo bulunmamaktadır. Bu nedenle:

- 20X1 sonunda: varlık 67.000 PB olarak ölçülür (yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlemesinden 2.000 PB kazanç muhasebeleştirilir)
- 20X2 sonunda: varlık 64.000 PB olarak ölçülür (yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlemesi nedeniyle 3.000 PB'lik bir zarar muhasebeleştirilir)
- 20X3 sonunda: varlık 68.000 PB olarak ölçülür (yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlemesinden 4.000 PB kazanç muhasebeleştirilir).