

**BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**1 OĞAK - 31 ARALIK 2020, 2019 ve 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU**



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") 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 için 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.

3. Dikkat Çekilen Husus

Şirket'in aleyhine açılan vergi davası ile ilgili belirsizliği açıklayan finansal tablolar içerisinde bulunan 21 Numaralı dipnota dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Finansal durum tablosunda taşınan imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların muhasebeleştirilmesi</p> <p>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında 2.454.746.754 TL tutarında imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkları ve 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıl içerisinde 298.826.867 TL tutarında imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık alımları bulunmakta olup; imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar, toplam varlıkların %42'sini oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in, imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin muhasebe politikaları ve detayları finansal tablolarda Not 2.4 ve Not 10'da açıklanmıştır.</p> <p>Şirket'in, 31 Mayıs 2021 tarihinden itibaren belirlenecek tarife dönemlerine ilişkin, ağırlıklı olarak doğalgaz alt yapı yatırımlarını içeren yıllık imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık yatırımları bulunmakta olup, söz konusu imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık yatırımları, Şirket'in hasılatının önemli bir bölümünü oluşturan sistem kullanım bedeli birim fiyat bileşenlerini önemli ölçüde etkileyecektir.</p> <p>Şirket, finansal tablolarında TFRS Yorum 12 "İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları" standardının ("TFRS Yorum 12") ilgili hükümlerine göre, imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklarını elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve mevcutsa değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değerleri ile taşımaktadır.</p> <p>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların toplam değerinin Şirket'in aktifleri içerisinde önemli bir paya sahip olması, Şirket'in hasılatının 31 Mayıs 2021 tarihinden başlayarak belirlenecek olan tarife dönemlerine ilişkin imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık yatırımlarından önemli ölçüde etkilenecek olması ve imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların önemli tutarda cari dönem amortisman gideri oluşturması sebepleriyle imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların muhasebeleştirilmesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim çalışmalarımızın imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların muhasebeleştirilmesi ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklara ilişkin muhasebe politikaları anlaşılmış ve değerlendirilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık detay listelerinin tamlığı ve doğruluğu Şirket'in kayıtları ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık alım işlemlerine ilişkin destekleyici alım faturaları örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların tahmini faydalı ömürlerinin uygunluğu, her bir varlık ile ilişkili olan beklenen ekonomik faydaların tahmini göz önünde bulundurularak örneklem bazında değerlendirilmiş ve cari yıl amortisman giderleri test edilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların geri kazanılabilir değerinde meydana gelebilecek değer düşüklüğüne ilişkin önemli bir gösterge olup olmadığı değerlendirilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklara ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Güvence bedelleri yükümlülüğünün muhasebeleştirilmesi</p> <p>Şirket'in, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla doğalgaz kullanan abonelerinden kullanım alanına göre belirlenen miktarlarda aldığı güvence bedeli yükümlülüğünün toplam tutarı 1.078.452.285 TL'dir. Şirket'in güvence bedellerine ilişkin muhasebe politikaları ve detayları finansal tablolarda Not 2.4 ve Not 6'da açıklanmıştır. Güvence bedelleri, abonelik sözleşmesi sona erdiğinde, abonelik tarihinde alınmış depozito bedelinin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu ("EPDK") kararları doğrultusunda belirlenen oranlarda endekse tabi tutularak güncellenen değerleri üzerinden, varsa fatura borcu tahsil edildikten sonra on beş gün içerisinde abonelere iade edilmektedir. Şirket, güvence bedellerini EPDK kararları doğrultusunda belirlenen oranlarda endekse tabi tutarak değerlemek suretiyle bilançosunda taşımaktadır. Güvence bedelleri yükümlülüğü tutarlarının Şirket'in finansal tablolarında önemli bir paya sahip olması, işlem hacminin çokluğu sebebiyle abone bazlı takip sistemi gerektirmesi ve güvence bedeli değerlendirme hesaplamasının karmaşık olması sebepleriyle güvence bedelleri yükümlülüğü muhasebeleştirilmesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Güvence bedelleri yükümlülüğü muhasebeleştirilmesinin denetimi ile ilgili aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Şirket'in güvence bedelinin tahsilat, endekse tabi tutarak güncelleme, geri ödeme ve abone bazlı takip süreçleri ve muhasebe politikaları anlaşılmış ve değerlendirilmiştir. - Abone bazlı güvence bedellerine ilişkin detay listelerin tamlığı ve tutarlılığı incelenmiş Şirket'in güvence bedellerine ilişkin kayıtları kontrol edilmiştir. - Şirket'in tahsil ettiği abone bazlı güvence bedelleri yükümlülüğü detay listelerinde yer alan güvence bedelleri yükümlülüğünün doğruluğu örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - Şirket'in cari dönem içerisinde yeni abonelerinden tahsil ettiği güvence bedellerinin EPDK tebliği ile uyumluluğu örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - Güvence bedelleri yükümlülüğünün EPDK kararları doğrultusunda endekse tabi tutularak değerlemesine ilişkin abone bazlı hesaplamaların doğruluğu örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - Cari dönem içerisinde aboneliğini sonlandıran müşterilere ödenen tutarlar ve güvence bedelleri yükümlülüğünün sonlanmasına ilişkin muhasebeleştirilmenin doğruluğu örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - Güvence bedelleri yükümlülüğüne ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.



5. Diğer Hususlar

- a) Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 2018 hesap dönemlerine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan sırasıyla 2 Mart 2020 ve 12 Nisan 2019 tarihli bağımsız denetim raporlarında olumlu görüş verilmiştir.
- b) 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin yürüttüğümüz bağımsız denetim kapsamında, 2.6 Numaralı dipnotta açıklandığı üzere; 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloları değiştirmek için yapılan düzeltmeleri denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, söz konusu düzeltmeler uygundur ve doğru bir biçimde uygulanmıştır. Söz konusu düzeltmeler dışında, Şirket'in 2019 hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi, sınırlı bağımsız denetimi veya bunlara yönelik herhangi bir prosedürü uygulamak için görevlendirilmediğimizden, bir bütün olarak 2019 ve 2018 hesap dönemlerine ait finansal tablolara ilişkin bir denetim görüşü veya başka bir güvence vermiyoruz.

6. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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.

7. 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. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.



BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- 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 tahminleri ile 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 hâlinde, 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 açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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



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 aşacağıın makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.




Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Nisan 2021

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4 - 5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6 - 7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	8 - 68
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8 - 33
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	33 - 34
NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	34 - 35
NOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	36
NOT 6 GÜVENCE BEDELİ.....	37
NOT 7 STOKLAR.....	38
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	38
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	39 - 40
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	40 - 42
NOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	43 - 44
NOT 12 KARŞILIKLAR	44 - 45
NOT 13 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	46 - 47
NOT 15 SERMAYE VE YASAL YEDEKLER	48
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	49
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	49 - 50
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	50 - 51
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	51
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	51 - 52
NOT 21 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	52 - 53
NOT 22 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	53 - 54
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR.....	54 - 57
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ	57
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	58 - 63
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	63 - 66
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	66
NOT 28 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	67 - 68

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*)</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*)</i>
	Notlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	3	954.571.734	531.764.398	769.177.457
Finansal yatırımlar	22	1.651.948.945	1.755.718.587	-
Ticari alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4	506.221.589	451.343.892	369.378.458
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	26	4.546.051	17.936.295	300.000.000
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	331.413	40.940.435	75.875.666
Stoklar	7	14.831.829	10.435.880	12.664.752
Peşin ödenmiş giderler	8	2.387.258	2.274.830	20.361.636
Diğer dönen varlıklar		128.662	154.238	252.446
Toplam dönen varlıklar		3.134.967.481	2.810.568.555	1.547.710.415
Duran varlıklar				
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-	954.000.000
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	205.582	71.539	75.826
Maddi duran varlıklar	9	26.532.615	35.473.121	45.611.647
Maddi olmayan duran varlıklar				
- İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar	10	2.454.746.754	2.296.445.400	2.193.765.639
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	10	6.497.070	5.327.769	9.612.921
Kullanım hakkı varlıkları	11	164.025.114	184.781.743	-
Peşin ödenmiş giderler	8	-	2.092.182	5.774.824
Toplam duran varlıklar		2.652.007.135	2.524.191.754	3.208.840.857
TOPLAM VARLIKLAR		5.786.974.616	5.334.760.309	4.756.551.272

(*) Bakınız Not 2.6

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*)</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*)</i>
	Notlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	23	858.835	1.112.972	1.191.205
Uzun vadeli borçlanmaların				
kısa vadeli kısımları	23	195.511.351	137.230.167	160.765.560
Diğer finansal yükümlülükler	23	192.909	212.225	143.150
Kısa vadeli kiralama yükümlülükleri	11,25	43.200.180	35.791.924	-
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	70.429.836	46.011.056	9.257.408
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	720.412.318	809.856.838	650.260.777
Çalışanlara sağlanan faydalar				
kapsamında borçlar	14	6.231.755	5.080.042	4.666.924
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	25	28.716.385	27.425.384	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	3.322.303	6.107.626	16.599.767
Ertelenmiş gelirler	8	555.680.656	568.177.366	486.136.354
Güvence bedeli	6	1.078.452.285	865.363.428	700.821.861
Kısa vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin				
kısa vadeli karşılıklar	14	4.799.789	3.003.839	2.805.854
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	19.686.697	36.326.210	57.493.159
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	7.266.228	4.822.206	6.490.953
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		2.734.761.527	2.546.521.283	2.096.632.972
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	23	554.500.000	322.500.000	345.500.000
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	11,25	175.744.146	163.056.890	-
Ertelenmiş gelirler	8	431.637.532	390.667.953	333.819.469
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin				
uzun vadeli karşılıklar	14	11.064.638	6.636.108	6.054.524
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.172.946.316	882.860.951	685.373.993
Toplam yükümlülükler		3.907.707.843	3.429.382.234	2.782.006.965
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	15	700.000.000	700.000.000	700.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	118.621.721	90.011.415	267.175.855
Geçmiş yıl karları		527.954.151	699.774.481	637.537.958
Net dönem karı		532.690.901	415.592.179	369.830.494
Toplam özkaynaklar		1.879.266.773	1.905.378.075	1.974.544.307
TOPLAM KAYNAKLAR		5.786.974.616	5.334.760.309	4.756.551.272

(*) Bakınız Not 2.6

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2019</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2018</i>
	Notlar			
KAR VEYA ZARAR				
Hasılat	16	5.034.842.325	4.058.776.051	3.035.622.626
Satışların maliyeti (-)	16	(4.432.683.908)	(3.548.746.362)	(2.606.930.885)
Brüt kar		602.158.417	510.029.689	428.691.741
Genel yönetim giderleri (-)	17	(41.721.516)	(42.633.437)	(27.178.190)
Pazarlama giderleri (-)	17	(4.889.148)	(4.066.095)	(3.025.491)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	62.501.914	28.580.083	113.116.952
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(170.499.357)	(119.146.778)	(224.503.297)
Esas faaliyet karı		447.550.310	372.763.462	287.101.715
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	221.349.262	154.674.745	151.834.831
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		668.899.572	527.438.207	438.936.546
Finansman gelirleri	20	7.544.835	4.182	59.649.707
Finansman giderleri (-)	20	(143.753.506)	(111.850.210)	(87.227.760)
Vergi öncesi kar		532.690.901	415.592.179	411.358.493
Vergi gideri	21	-	-	(41.527.999)
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı		532.690.901	415.592.179	369.830.494
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		532.690.901	415.592.179	369.830.494
Pay başına kazanç	24	0,76	0,59	0,53

(*) Bakınız Not 2.6

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	700.000.000	116.696.683	1.135.255.715	380.652.428	2.332.604.826
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	369.830.494	369.830.494
Temettü ödemesi (*)	-	-	(447.624.001)	-	(447.624.001)
Kar payı avansı (**)	-	86.650.745	(366.917.757)	-	(280.267.012)
Transferler	-	63.828.427	316.824.001	(380.652.428)	-
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	700.000.000	267.175.855	637.537.958	369.830.494	1.974.544.307
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla önceden raporlanan bakiyeler	700.000.000	267.175.855	637.537.958	152.001.411	1.756.715.224
Yeniden düzenlenme etkisi (*)	-	-	-	217.829.083	217.829.083
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler	700.000.000	267.175.855	637.537.958	369.830.494	1.974.544.307
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	415.592.179	415.592.179
Temettü ödemesi	-	(134.525.464)	(25.667.547)	-	(160.193.011)
Kar payı avansı (**)	-	-	(324.565.400)	-	(324.565.400)
Transferler	-	(42.638.976)	412.469.470	(369.830.494)	-
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	700.000.000	90.011.415	699.774.481	415.592.179	1.905.378.075

(*) Bakınız Not 2.6

(**) Şirket, 3 Kasım 2020 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, 2020 yılı ilk altı aylık faaliyet dönem karından; 12 Kasım 2020 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul toplantısında 2020 yılı ilk dokuz aylık faaliyet dönem karından ortaklara kar payı avansı dağıtılmasına karar vermiştir (2019’da kar payı avansı dağıtılmasına karar verilen Olağanüstü Genel Kurul toplantı tarihleri: 31 Mayıs 2019, 5 Eylül 2019, 29 Kasım 2019; 2018’de kar payı avansı dağıtılmasına karar verilen Olağanüstü Genel Kurul toplantı tarihleri: 28 Mayıs 2018, 6 Eylül 2018, 23 Kasım 2018).

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Özkaynaklar toplamı
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla önceden raporlanan bakiyeler	700.000.000	90.011.415	481.945.398	346.506.921	1.618.463.734
Yeniden düzenlenme etkisi (*)	-	-	217.829.083	69.085.258	286.914.341
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler	700.000.000	90.011.415	699.774.481	415.592.179	1.905.378.075
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	532.690.901	532.690.901
Temettü ödemesi	-	-	(219.030.413)	-	(219.030.413)
Kar payı avansı (**)	-	-	(339.771.790)	-	(339.771.790)
Transferler	-	28.610.306	386.981.873	(415.592.179)	-
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler	700.000.000	118.621.721	527.954.151	532.690.901	1.879.266.773

(*) Bakınız Not 2.6

(**) Şirket, 3 Kasım 2020 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, 2020 yılı ilk altı aylık faaliyet dönem karından; 12 Kasım 2020 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul toplantısında 2020 yılı ilk dokuz aylık faaliyet dönem karından ortaklara kar payı avansı dağıtılmasına karar vermiştir (2019'da kar payı avansı dağıtılmasına karar verilen Olağanüstü Genel Kurul toplantı tarihleri: 31 Mayıs 2019, 5 Eylül 2019, 29 Kasım 2019; 2018'de kar payı avansı dağıtılmasına karar verilen Olağanüstü Genel Kurul toplantı tarihleri: 28 Mayıs 2018, 6 Eylül 2018, 23 Kasım 2018).

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

Notlar	<i>Bağımsız</i>			
	<i>denetimden</i>	<i>Yeniden</i>	<i>Yeniden</i>	
	<i>geçmiş</i>	<i>düzenlenmiş (*)</i>	<i>düzenlenmiş (*)</i>	
	1 Ocak -	1 Ocak -	1 Ocak -	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	
A. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	768.620.454	961.127.279	612.958.365	
Dönem net karı	532.690.901	415.592.179	369.830.494	
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	215.178.606	86.446.486	86.284.710	
Amortisman ve itfa giderleri	9, 10, 11	179.899.287	157.009.424	121.970.071
Alacaklarda değer düşüklüğü/(iptali)	4	6.196.001	3.647.436	5.263.562
Finansal varlıklarda değer düşüklüğü/(iptali)	22	18.825	1.384.689	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/(iptali)	14	7.626.144	3.113.398	2.770.044
Dava ve/veya ceza karşılıkları/(iptali)	12	(7.854.278)	5.445.217	6.858.699
Faiz gelirleri	18, 19, 20	(236.398.145)	(160.012.005)	(215.800.957)
Faiz giderleri	20	104.828.501	90.886.886	58.561.056
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları		38.925.005	20.963.324	28.939.433
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar		(323.582)	(328.568)	(20.186)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	3	122.260.848	(35.663.315)	36.214.989
Vergi gideri		-	-	41.527.999
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	30.937.846	488.582.623	205.298.159	
Ticari alacaklardaki artış		(123.930.582)	(23.677.464)	(87.447.967)
Stoklardaki (artış)/azalış		(4.395.949)	2.228.872	(7.436.862)
Ticari borçlardaki (artış)/azalış		(65.025.740)	196.349.709	207.922.362
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)		42.480.309	56.807.174	(76.990.724)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		53.542.194	160.313.462	68.782.840
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		128.267.614	96.560.870	100.468.510
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	778.807.353	990.621.288	661.413.363	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(1.401.664)	(2.333.829)	(4.788.567)
Karşılıklara ilişkin ödemeler	12	(8.785.235)	(27.160.180)	(2.138.432)
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)		-	-	(41.527.999)

(*) Bakınız Not 2.6

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

Notlar	Bağımsız		
	denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2018
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	36.008.852	(1.813.894.197)	21.328.501
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	3.373.116	19.607.940	214.082
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9 (370.973)	(691.892)	(7.744.059)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (298.838.067)	(235.032.496)	(134.807.434)
Alınan faiz	228.093.959	159.325.527	163.665.912
Finansal yatırımlarla ilgili nakit akışları	103.750.817	(1.757.103.276)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(383.720.371)	618.120.147	(1.473.345.597)
İlişkili taraflardan alınan/(verilen) nakit avans ve borçlar	26 14.681.245	1.263.489.089	(1.254.000.000)
Kredilerden nakit girişleri	23 435.196.352	204.641.684	767.407.870
Kredi geri ödemelerine ait nakit çıkışları	23 (151.950.490)	(239.219.916)	(317.716.665)
Alınan faiz	20 7.544.835	4.182	59.649.707
Kiralama yükümlülüklerine ait çıkışları	11 (45.309.999)	(29.430.635)	-
Ödenen temettüleri	(558.802.203)	(484.758.411)	(727.891.013)
Ödenen faiz	(85.080.111)	(96.605.846)	(795.496)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)	420.908.935	(234.646.771)	(839.058.731)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3 527.040.475	758.750.225	1.602.201.237
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi	-	11.613	(272.729)
Nakit ve nakit benzerleri beklenen kredi zararındaki değişim	3 1.139.050	2.925.408	(4.119.552)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3 949.088.460	527.040.475	758.750.225

(*) Bakınız Not 2.6

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 4646 Sayılı Kanun ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun ("EPDK") yayınladığı tebliğ, karar ve yönetmelikler gereği ve EPDK tarafından verilen 30 yıllık doğalgaz dağıtım lisansı ile Ankara ili sınırları içerisinde 31 Ağustos 2007 tarihinden itibaren 30 yıl süre ile doğalgaz faaliyetlerini sürdürmek için kurulmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu, 4646 Sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu uyarınca çıkarılan mevzuata uygun şekilde doğalgaz dağıtım faaliyetleri ile ilgili olarak doğalgaz satın almak, satmak, sorumluluk alanındaki abone ve serbest tüketicilerin dağıtım şebekesine girmesini sağlayarak doğalgazın bu tüketicilere satışı ve teslimi ile ilgili tüm hizmetleri gerçekleştirmek; serbest tüketicilere ve bu tüketicilerin seçtikleri tedarikçilere talepleri halinde doğalgaz taşıma hizmetlerini ve yan hizmetleri sağlamaktadır. Şirket, şehiriçi doğalgaz dağıtım faaliyeti dışında hiçbir faaliyette bulunmamaktadır.

Şirket'in kayıtlı adresi Kızılırmak Mahallesi, Ufuk Üniversitesi Caddesi, No:13, Çankaya, Ankara'dır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla dönem içinde çalışan personellerin ortalama sayısı 578'dir (31 Aralık 2019: 628, 31 Aralık 2018: 749).

5669 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu gereği metreküp başına serbest tüketici ve organize sanayi bölgesi ("OSB") abonelerinden 0,0077 ABD Doları taşıma bedeli, konut ve ticarethanelerden metreküp başına 0,0555 ABD Doları birim hizmet amortisman bedeli alınmaktadır. Söz konusu tutarlar Şirket'in hisselerinin özelleştirilmesine dair hisse satış sözleşmesinin imza tarihini takip eden sekiz yıl için geçerli olup (Bitiş tarihi: 1 Haziran 2021) bunlara alış fiyatının da eklenmesiyle satış fiyatı tespit edilmektedir.

31 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla, Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %100 oranında pay sahibi olduğu Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Şirket'in %100 oranındaki hissesini 1.162.000.000 ABD Doları karşılığında özelleştirme yöntemi ile devralmıştır. Şirket'in nihai ana ortağı Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Torunlar Ailesi'dir.

Şirket'in, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla abonelere ilişkin sayaç sayısı 1.913.785'dir (31 Aralık 2019: 1.860.199, 31 Aralık 2018: 1.806.201).

Şirket'in, elektronik (ön ödemeli) ve mekanik (faturalı) olmak üzere sayaç türlerine göre iki tip abonesi bulunmaktadır. Aboneler kullanım amacı bakımından doğalgazı ısınma amaçlı kullanan meskenleri, hammaddeye ilave olarak kullanan sanayi abonelerini ve ulaşım ile taşımacılık alanında enerji kaynağı olarak kullanan CNG (sıkıştırılmış doğalgaz) abonelerini kapsamaktadır.

Şirket'in, EPDK tarafından 25 Ocak 2016 tarihli ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 26 Ocak 2016 tarihli bildirimleri ile "Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne onay verilmiştir, ana sözleşme tadili 1 Şubat 2016 tarihinde tescil edilmiş olup. 4 Şubat 2016 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 16 Nisan 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanma ilkeleri

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("THP") gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Söz konusu düzeltmeler temel olarak kıdem tazminatı hesaplaması, maddi ve maddi olmayan varlık amortismanlarının ekonomik ömürleri ve kıst amortisman uygulaması, karşılıkların muhasebeleştirilmesi, kiralama sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi, ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün değerlendirilmesi, gibi unsurlardan oluşmaktadır.

İşlevsel ve sunum para birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirkete dair sonuçlar ve finansal pozisyon fonksiyonel para cinsi olan TL üzerinden ifade edilmiştir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket, sadece doğalgaz satışı alanında faaliyet göstermektedir. Şirket yönetimi birden fazla bölüm tanımlamamıştır. Bu sebeplerden dolayı bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 TFRS'deki değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanılmadığı gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. *31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 "deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.
- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

a. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TFRS 16 "Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin" değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

Şirket Yönetimi, söz konusu standart değişikliklerinin etkilerini değerlendirmiş olup Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b. 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - o **TFRS 3, "İşletme birleşmeleri"nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - o **TMS 16, "Maddi duran varlıklar" da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

b. 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması" TFRS 9 "Finansal Araçlar", TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17'nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023'e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

Şirket Yönetimi, söz konusu standart değişikliklerinin etkilerini değerlendirerek geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Hasılat, işlem bedeli üzerinden finansal tablolara yansıtılır. İşlem bedeli, işletmenin üçüncü şahıslar adına tahsil edilen tutarlar hariç, taahhüt ettiği mal veya hizmetleri müşteriye devrederek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Şirket, mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerine devredildiğinde ilgili tutarı hasılat olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket, mekanik sayaç kullanan abonelere yapılan faturalandırmaya esas doğal gaz satış miktarını, müşteri sayacından okuduğu endeks değerini esas alarak tespit eder. Sayaçlar, ayda bir kez periyodik olarak okunur ve endeks değerleri kayda geçirilir. Doğal gaz satış hasılatı, son okuma tarihi ile bir önceki okuma tarihi arasındaki iki endeks farkına göre hesaplanan satış miktarı üzerinden EPDK tarafından onaylanmış ilgili tarihteki perakende satış fiyatı esas alınarak tahakkuk esasına göre kaydedilir.

Şirket, elektronik sayaç kullanan abonelerine yapılan doğalgaz satış miktarını, müşteri sayacından okuduğu endeks değerini esas alarak tespit eder. Bu tipteki sayaçların önemli bir kısmı ayda bir kez periyodik olarak okunur ve endeks değerleri kayda geçirilir. Elektronik sayaç kullanan abonelere ilişkin doğalgaz satış hasılatı, tahsilatı yapılan ön ödemeli tutardan bilanço tarihi itibarıyla kullanılan fiili miktarı üzerinden hesaplanır. Söz konusu fiili kullanım miktarları ile EPDK tarafından onaylanmış kullanımın yapıldığı tarihteki satış fiyatı çarpılarak TL değerine ulaşılır. Satış hasılatı olarak kaydedilen fiili kullanımların TL değerleri ön ödemeli sayaçlara ilişkin tahsilat tutarından düşülerek tahsilatı yapılan ancak henüz gelir olarak kaydedilmeyen tutara ulaşılır. İlgili tutar ilişikteki finansal tablolarda "Ertelenmiş Gelirler" altında kaydedilir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Abone sayısının 1 milyon 800 binin üzerinde olması nedeniyle sayaç okumaları finansal durum tablosu tarihinden önceki ve sonraki I aylık döneme yaygın bir şekilde yapılmakta ve önemlilik seviyesi dikkate alınarak mutabakatı sağlanan kalan gaz üzerinden, yukarıda anlatılan hesaplama yöntemi kullanılarak, gelecek aylara ait tahmini gaz satış gelirleri ve faturalanmamış gaz tahakkukları belirlenmektedir.

29 Temmuz 2018 tarihli ve 30493 sayılı resmi gazetede yayımlanan EPDK yönetmeliğine göre mevcut ön ödemeli sayaçlara Türk Lirası yükleme/Türk Lirası düzeltme/Türk Lirası satış yöntemi uygulanabilir kararına istinaden. Şirket tarafından EPDK'ya sunulan "Ön Ödemeli Sayaçlarda Türk Lirası Düzeltme Uygulama Yöntemi" 13 Eylül 2018 tarihinde EPDK tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu uygulama kapsamında Şirket, ön ödemeli sayaçlar için de periyodik okumalarını gerçekleştirirken tüketiciler tarafından yapılan fiili tüketimler, tüketimin gerçekleştiği günkü fiyatlar ile hesapladıktan sonra, kullanılan tüketim miktarları ile alım yapılan miktarlar eşleştirilir. Yapılan eşleştirme neticesinde fiili tüketimler üzerinde ortaya çıkan birim fiyat farkları ile ısııl değer ve düzeltme katsayısı düzeltmeleri tüketicilere yansıtılır.

Perakende satış fiyatı; birim doğal gaz alım fiyatı, ABD Doları cinsinden belirlenmiş sistem kullanım bedelinin TL karşılığı ile diğer faktörlerden oluşur. Doğal Gaz Piyasası Dağıtım ve Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği'ne göre Şirket, EPDK tarafından onaylanan perakende satış fiyatının dışında tüketicilerden herhangi bir ad altında ücret talep edemez. Perakende satış fiyatı her ay, Özel Tüketim Vergisi dahil doğal gaz alım fiyatına EPDK tarafından düzenlenen birim hizmet ve amortisman bedeli üst sınırının ilavesiyle hesaplanacak fiyatı geçemez. Net satışlar, doğal gaz satışlarından iadelerin düşülmesiyle bulunmuştur. Satış iadeleri, sayaç okuma sırasında yapılan hatalı faturalandırmaların iade işlemleri ile ön ödemeli sayaç kullanan müşterilerin sözleşme feshi, sayaç değişimi gibi nedenlerle yapılan iade işlemlerinden oluşmaktadır. Gaz tedarikçisi farklı olan serbest tüketicilere taşıma ücreti yansıtılmaktadır. Taşıma ücreti aylık olarak doğalgaz tedarikçilerine kesilen doğalgaz satış faturalarında yansıtılmaktadır.

Abone bağlantı gelirleri

Şirket her aboneden, abonenin bulunduğu bölgede yapılacak altyapı yatırımlarına kaynak sağlamak ve doğalgazın abonelere ulaştırılması amacıyla belirli bir abonelik bedeli tahsil etmektedir. EPDK mal ve hizmet üreten aboneler dışındaki abone bağlantı bedeli tutarlarını her yıl başında belirlemektedir. Mal ve hizmet üreten abonelerin bağlantı bedelleri EPDK mevzuatı çerçevesinde serbestçe belirlenmektedir. Bağlantı bedelleri, bağlantı anlaşmasının imzalanması sırasında bir defaya mahsus olmak ve iade edilmemek üzere tahsil edilmektedir. Ev abonelerinden alınan abonelik bedelleri tahakkuk tarihinden itibaren ertelenmiş gelir olarak kaydedilmekte ve lisans süresinin ömrü boyunca itfa edilerek gelir kaydedilmektedir.

Gecikme faizi gelirleri

Zamanında ödenmeyen doğal gaz satış faturaları, gecikme zammı ile birlikte tahsil edilmektedir. Son ödeme tarihini geçen faturalanmış alacaklar için 6183 sayılı Kanun'da belirtilen gecikme zammı oranı günlük olarak uygulanmaktadır. Gecikme faizleri tahakkuk esasına göre dönem sonlarında esas faaliyetlerden diğer gelirler altında muhasebeleştirilmektedir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Faiz gelirleri

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 ettirilir.

TMS Yorum 12 İmtiyazlı hizmet anlaşmaları sözleşmeleri

TMS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları kapsamında Şirket, yeraltı ve yerüstü düzenleri için genişleme ve yenileme hizmetlerine ilişkin hasılatı ve maliyetleri TFRS 15'e göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket, müşterilerine faturalayacağı amortisman ve hizmet bedelini belirlerken genişleme ve yenileme hizmetlerine ilişkin bedel ile altyapı kullanım bedeli için bir ayırım yapamadığından ve söz konusu durumla ilgili iki bedelin makul değerini belirlemek için bir rayiç piyasa fiyatı bulunmadığından, genişleme ve yenileme hizmetlerine ilişkin gelirlerini gerçekleştiren maliyetler kadar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Maliyet, ağırlıklı ortalama yöntemi ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan talimini satış fiyatından talimini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli talimini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Dönem sonlarında boru batlarındaki gaz miktarı ("yatak gazı") Şirket'in teknik departmanlarınca tespit edilmekte, ilgili dönem sonunda BOTAŞ tarafından Şirket'e faturalanan birim gaz fiyatı ile değerlendirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alma muhasebesi kapsamında gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen arazi ve arsalar dışında maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi değildir ve yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıkların kullanım ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	1 - 33 yıl
Özel maliyetler	3 - 10 yıl

Maddi olmayan duran varlıklar

İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar

Şirket, sahip olduğu yeraltı ve yerüstü düzenlerini aşağıdaki gerekçelerle TMS Yorum 12 kapsamında değerlendirmiş ve imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık olarak muhasebeleştirmiştir:

- Şirket, EPDK'dan aldığı Dağıtım Lisansı ile Dağıtım Bölgesi'nde 30 yıl süreli doğalgaz dağıtımını yapma hak ve sorumluluğuna sahip olmuştur.
- EPDK; Şirket'in altyapı ile hangi hizmetleri vermesi gerektiğini, bu hizmetleri kimin için vermesi gerektiğini ve hangi fiyat aralığında vermesi gerektiğini düzenlemekte ve denetlemektedir. Lisans sözleşmesine göre Şirket, doğalgaz kullanmak isteyen her müşterinin sisteme bağlanması ve dağıtım bölgesinin imarlı alanlarının genişlemesi halini de dikkate alacak şekilde dağıtım şebekesinin tesis edilmesi, işletilmesi, iyileştirilmesi ve genişletilmesi ile yükümlüdür. Şirket, abonelere ilgili mevzuatta belirtilen abone bağlantı bedelini ve doğalgaz birim fiyatının üzerine eklenecek olan birim hizmet ve amortisman bedelini uygulamakla yükümlüdür.
- 1646 sayılı "Doğalgaz Piyasası Kanun'a göre dağıtım lisansı alan tüzel kişiler, söz konusu kanunda dağıtım lisansı ile ilgili hükümlere ve Kurumca belirlenecek usul ve esaslara uymakla yükümlüdür. Yine ayıtı kanuna göre, lisans sahibinin lisans süresi sonunda lisansı uzatılmadığı takdirde, EPDK ilgili şehir için yeniden ihale açabilir ve mevcut şebekenin işletme ve mülkiyeti için en uygun teklifi veren tüzel kişiye dağıtım lisansını verebilir. Bu durumda şebeke bedeli EPDK tarafından tahsil edilerek lisans sahibine ödenir. Ayrıca, Şirket dağıtım şebekesini lisans süresi sona ermeden başka bir tüzel kişiye satabilir, fakat bu satış EPDK'nın onayına tabidir ve şebekenin EPDK'nın onaylamadığı bir tüzel kişiye satılması mümkün değildir. Bu koşullar EPDK'nın anlaşma dönemi boyunca ve anlaşma dönemi sonunda altyapıya ilişkin mevcut bir önemli hak/payı kontrol ettiğine işaret etmektedir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

TMS Yorum 12'nin kapsamına giren sözleşmeye davalı anlaşmaların şartları uyarınca. Şirket, bir hizmet sunucusu olarak hareket eder ve bir kamu hizmetinin sunulması için kullanılan altyapıyı genişletir ve yeniler (genişleme ve yenileme hizmetleri) ve belirlenen dönem boyunca bu altyapıyı işletir ve altyapının bakımını (işletme hizmetleri) gerçekleştirir.

Şirket, gerçekleştirdiği hizmetler için TFRS 15 uyarınca hasılatını muhasebeleştirir ve ölçer. Şirket'in tek bir sözleşme veya anlaşma çerçevesinde birden fazla hizmet gerçekleştirmesi durumunda alınan veya alınacak bedel, tutarlar ayrı ayrı tanımlanabildiğinde, verilen hizmetlerin gerçeğe uygun değerleri oranında dağıtılır. Söz konusu bedelin niteliği, daha sonra nasıl muhasebeleştirileceğini belirler.

Şirket, genişleme ve yenileme hizmetlerine ve işletme hizmetlerine ilişkin hasılatı ve maliyetleri TFRS 15'e göre muhasebeleştirir.

Şirket, maddi olmayan bir duran varlığı, kamu hizmeti kullanıcılarından ücret tahsil etme hakkını (lisans) elde ettiği ölçüde muhasebeleştirir. Kamu hizmeti kullanıcılarından ücret tahsil etme hakkı, nakit elde etmek için koşulsuz bir hak değildir; çünkü tutarlar, kamunun hizmeti kullandığı ölçüde koşula bağlıdır.

İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlığın faydalı ömrü ilgili olduğu lisans süresinin bitimine kadar olup, söz konusu varlıklar doğrusal itfa yöntemiyle itfa edilmekte ve ilgili itfa payları, satışların maliyeti içerisinde "Amortisman ve itfa payları" hesabına kaydedilmektedir. İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrü 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 17 yıldır.

Satın alma muhasebesi kapsamında, imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların geri kazanılabilir tutarları üzerinden hesaplanan tahmini maliyetleri lisans süresi boyunca elde edilecek nakit akımları esas alınarak kullanılan indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanmıştır.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar faydalı ömürleri olan 3 - 6 yıl boyunca normal itfa yöntemi ile itfa edilirler.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 yıl) itfa edilir.

Maddi olmayan varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın Finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık Finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve şerefiye haricinde maddi olmayan duran varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değer, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Kiralama işlemleri

Kiracı durumunda Şirket

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır. Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı,
- Kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- Kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri arttırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar).

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde,
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır),
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 37 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

Kullanım hakkı varlıkları, finansal durum tablosunda ayrı bir kalemde sunulur.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için TMS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını. 'Maddi Duran Varlıklar' politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken kiralar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dâhil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir ve kar veya zarar tablosunda 'Diğer giderler' kalemine dâhil edilir.

Kolaylaştırıcı uygulama olarak, TFRS 16 bir kiracıya, kirayla ilişkili olmayan kalemleri ayrı sunmaması ve tüm kiralamaları ve kirayla ilişkili olmayan kalemleri tek bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirilmesi konusunda izin vermektedir. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isleyen varlıklar (özellikli 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.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler. Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla ekle tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır.

- a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar: Bu tür finansal varlıklar için Şirket, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar: Bu tür finansal varlıklar için Şirket, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "yatırım faaliyetlerinden gelirler - faiz gelirleri" kaleminde (Not 19) gösterilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle:

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir.
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ticari alacaklara yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarda değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

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 lamamı 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

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez. Doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

Şirket, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Şirket, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük. Şirket'in elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığına, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları. Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal tablolarda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirasına çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekle olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durum haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekle olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir

Karşılıklar koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun dönüşüm izni sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Ana sözleşme tadili 1 Şubat 2016 tarihinde tescil edilmiş olup, 4 Şubat 2016 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmış ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") Madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Nakit akış tablosu

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

Netleştirme

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

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, öz sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Güvence bedeli

Şirket, mesken gaz satış alacaklarını garanti altına alabilmek amacıyla, mekanik sayaç kullanan abonelerden abonelik sözleşmesinin imzalanması sırasında bir defaya mahsus olmak üzere güvence bedeli tahsil etmektedir. Abonelik sözleşmesi sona eren abonenin, Şirket'te bulunan güvence bedeli, tüm borçların ödenmiş olması ve nakit olarak alınan güvence bedellerinin ilgili mevzuat çerçevesinde güncelleştirilmesi kaydıyla, talep tarihinden itibaren on beş gün içerisinde aboneye veya onun yetkili temsilcisine iade edilmektedir.

Güvence bedeli karşılığı alınan tutarlar tahakkuk tarihinden itibaren EPDK mevzuatına göre güncellenerek güvence bedeli hesabına kaydedilmektedir. 1 Mayıs 2003 öncesi alınan güvence bedellerinin güncelleme güvence bedelinin baz alındığı toplam metreküpün dönem sonunda geçerli metreküp birim fiyatları ile tekrar değerlendirilmesi ile yapılmaktadır. 1 Mayıs 2003'ten sonra alınan güvence bedelleri tahakkuk tarihleri ile dönem sonlarındaki Türkiye İstatistik Kurumu'nun yayınladığı Tüketici Fiyat Endeksimde ("TÜFE") meydana gelen değişime göre yeniden değerlendirilir.

Güvence bedelleri değerlendirilmesi sonucu oluşan farklar, gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler altında muhasebeleştirilmektedir.

Faturalanmamış gaz tahakkuku

Şirket doğal gaz satış gelirinin dönemsel ilkesine uygun olması için dönem sonlarında mekanik abonelerine dair faturalanmamış gaz satış tutarını hesaplamaktadır. Sayaçlar, ayda bir kez ilgili ay boyunca periyodik olarak okunur ve endeks değerleri kayda geçirilir. Doğalgaz satış hasılatı, son okuma tarihi ile bir önceki okuma tarihi arasındaki iki endeks farkına göre hesaplanan satış miktarı üzerinden EPDK tarafından onaylanmış ilgili tarihteki perakende satış fiyatı tahakkuk esasına göre kaydedilir.

Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı ("Bedelsiz hisseler") yapabilirler. Pay başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar ve iş modelinin değerlendirilmesi

İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların geri kazanılabilir tutarları üzerinden hesaplanan tahmini maliyetleri lisans süresi boyunca elde edilecek nakit akımları esas alınarak kullanılan indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanmıştır. Söz konusu varlıkların geri kazanılabilir tutarları üzerinden hesaplanan tahmini maliyetler, lisans süresi boyunca elde edilecek tahmini nakit akımlarının indirgenmiş nakit akım yöntemi kullanılarak TL cinsinden hesaplanmıştır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçülmesi anapara ve faiz ödemeleri sonuçlarına ve iş modeli testine bağlıdır. Şirket, iş modelini, belirli bir iş hedefine ulaşmak için finansal varlık gruplarının birlikte nasıl yönetildiğini yansıtan bir düzeyde belirlemektedir. Bu değerlendirme, varlıkların performansının nasıl değerlendirildiği ve ölçüldüğü, performansı etkileyen risklerin nasıl yönetildiği ve varlık yöneticilerinin nasıl değerlendirildiği dahil tüm ilgili kanıtları yansıtan yargıları içerir. Şirket, vadesinden önce kayıtlardan çıkarılan itfa edilmiş maliyetinden veya gerçeğe uygun değerinden ölçülen finansal varlıkların kayıtlardan çıkarılma nedenini ve ilgili varlığın kullanılma amacıyla tutarlı olup olmadığını anlamak için sürekli olarak değerlendirir. Bu değerlendirme Şirket'in kalan finansal varlıklarına ilişkin iş modelinin uygun olup olmadığının ve eğer uygun değilse iş modelinde bir değişiklik olup olmadığını içerir. Eğer değişiklik mevcutsa finansal varlıkların sınıflandırılmasında ileriye dönük bir değişiklik yapılmalıdır. Cari dönemde böyle bir değişiklik yapılması gerekmemiştir.

Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığı, Şirket Yönetimi'nin ticari alacaklar tutarının miktarı, geçmiş deneyimler ve genel ekonomik koşullar ile ilgili değerlendirmesine dayanmaktadır. Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren başlayarak doğalgaz dağıtım bölgelerindeki abone sayılarında ve alacaklarındaki meydana gelen artışa paralel olarak alacaklarındaki risk unsurlarını değerlendirmiştir. Vadesini geçen doğalgaz alacaklarını abonelerden elde edilen güvence bedelleri ile karşılaştıran Şirket, üç aydır tahsil edilemeyen doğalgaz alacaklarının güvence bedellerini geçen kalan kısmı için karşılık hesaplamıştır. Eğer genel ekonomik koşullar, tahsilat performansları veya diğer belirgin sektör eğilimleri Şirket Yönetimi'nin tahminlerinden daha olumsuz gerçekleşirse, finansal tablolarda yer alan şüpheli ticari alacak karşılığı tutarı şüpheli alacaklardan kaynaklanan riskleri karşılamayabilir. Beklenen zarar karşılıklarını ölçerken Şirket, gelecekteki farklı ekonomik koşullar ve bu koşulların birbirlerini nasıl etkileyeceği konusundaki varsayımlara dayanan makul ve desteklenebilir ileriye dönük bilgiler kullanır. Temerrüt halinde kayıp, temerrüde düşen zararın tahminidir. Teminat ve kredi geliştirmelerinden kaynaklanan nakit akımlarını dikkate alarak borç verenin tahsil etmeyi beklediği alacaklarıyla sözleşmelerdeki nakit akışları arasındaki farka dayanmaktadır. Temerrüt olasılığı beklenen kredi zararlarının ölçülmesinde önemli bir girdidir. Temerrüt olasılığı, belirli bir zaman diliminde temerrüt olasılığının tahminidir, hesaplanması geçmiş verileri, varsayımları ve gelecekteki koşulların beklentilerini içerir.

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket Yönetimi, finansal tablolarını, Not 21'de detaylı olarak açıklanan vergi davasına ilişkin almış olduğu hukuki mütalaalar ve danıştay savcısı değerlendirmelerine dayanarak hazırlamaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bilançosunu, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akım ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ara hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. İlgili düzeltmelerin etkileri aşağıda belirtilmiştir:

- 1) Detayları Not 21'de anlatıldığı üzere; Gelirler İdaresi Başkanlığı tarafından 1 Aralık 2017 tarihinde yayınlanan "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde ("Seri No: 1") Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de ("Seri No: 13") altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının söz konusu vergi istisnasından yararlanamayacağı belirtilmiştir. Bu Tebliğ'in yayınlanmasından sonra başlayan hukuki süreçte Şirket daha önce yayınladığı 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal durum tablolarında ve aynı tarihlerde sona eren dönemlere ait kar veya zarar tablosunda bu davalara ilişkin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilmiştir. Ancak, Şirket yönetimi söz konusu davalara konu olan uyumsuzluklara ilişkin geçmiş dönemlerde yapmış olduğu muhakemenin hatalı olduğunu tespit etmiştir. Bununla beraber, bu davaların başladığı ilk günden itibaren tekrar muhakemede bulunarak finansal tablolarda sunulan her dönem için (finansal durum tablosu için 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, kar veya zarar tablosu için 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemlerine ait) TMS 37 çerçevesinde bir karşılık ayrılması gerekip gerekmediğini değerlendirmiştir. Şirket yönetimi almış olduğu hukuki mütalaalar ışığında yapmış olduğu değerlendirmelerde, söz konusu davaların başladığı günden itibaren bu uyumsuzlukların Şirket lehine sonuçlanma olasılığını aleyhine sonuçlanma olasılığından daha yüksek olduğu neticesine varmış ve bu davalara ilişkin sunulan hiçbir dönemde bir karşılık ayrılmasına gerek olmadığına ve bu davalara ait bilgilere finansal tabloların şarta bağlı yükümlülükler notunda yer verilmesi gerektiğine karar vermiştir. Bu sebeple, Şirket'in finansal tablolarında yer alan kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri geriye doğru yeniden düzenlenerek finansal tablolardan çıkartılmıştır. Bu düzeltmeler sonucunda, finansal durum tablosundaki dönem karı vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesapları ile kar veya zarar tablosundaki dönem vergi gideri ve ertelenmiş vergi geliri/ gideri hesapları söz konusu yükümlülüklerin ortadan kalkması ile birlikte aşağıdaki tabloda yer aldığı şekli ile yeniden düzenlenmiştir. Bu süreç içerisinde ihtirazi kayıtlarla vergi dairesine ödenen ve müteakip dönemde mahsup etmek suretiyle iade alınan tutarlar ise diğer alacaklar hesabı altında muhasebeleştirilmiştir. 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemi içerisinde iade alınan tutar bulunmamaktadır.
- 2) Şirket, ilişkili kuruluşundan kiralamış olduğu genel merkez binasına ait kira sözleşmesine ilişkin yapmış olduğu değerlendirmede, söz konusu sözleşmenin TFRS 16 Kira Sözleşmeleri standardı kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiği sonucuna ulaşmış ve sözleşmeye ilişkin kullanım hakkı varlıkları, kiralama yükümlülükleri, faiz tahakkuku ve amortisman giderini bu standart uyarınca muhasebeleştirerek 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarını yeniden düzenlemiştir.
- 3) Şirket, mesken gaz satış alacaklarını garanti altına alabilmek amacıyla, mekanik sayaç kullanan abonelerden abonelik sözleşmesi sırasında bir defaya mahsus olmak üzere tahsil etmiş olduğu ve daha önce uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sunulan güvence bedellerini, sözleşmenin sona erdirilmesinin abonelerin talebine bağlı olması ve Şirket'in bu konuda bir kontrolü olmaması sebebiyle 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yeniden düzenlenen finansal tablolarında kısa vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırmıştır (Not 6).

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi (Devamı)

- 4) Şirket, esas faaliyetlerden gelirler içerisinde sunulan faiz gelirlerini 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemlerine ait kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde sınıflandırmıştır (Not 19).
- 5) Şirket, 4. maddede belirtildiği üzere yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde sınıflandırmıŐ olduğu faiz gelirlerini 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemlerine ait nakit akış tablosunda yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları altına sınıflandırmıştır.
- 6) Şirket, imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar için alınmış olan ve stoklar içerisinde sunulan malzemelerini 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yeniden düzenlenen finansal tablolarında maddi olmayan duran varlıklar içerisinde bulunan yapılmakta olan yatırımlar içerisinde sınıflandırmıştır.

Őöz konusu sınıflandırmanın etkisi ile imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklarda bulunan yapılmakta olan yatırımlar için cari dönemde yapılan harcama tutarı kadar hasılat ve satışların maliyeti artırılarak muhasebeleştirilmiştir.
- 7) Şirket, finansman giderleri içerisinde sunulan güvence bedelleri değerlemesi sonucu oluşan farkları 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemlerine ait kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde sınıflandırmıştır (Not 18).
- 8) Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait özkaynak değişim tablosunda önceden raporlanan 511.452.428 TL tutarındaki temettü ödemesini 447.624.001 TL olarak düzeltmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi (Devamı)

	<i>Önceden raporlanan</i> 31 Aralık 2019	Düzeltilme etkileri	Sınıflandırma etkileri	<i>Yeniden düzenlenmiş</i> 31 Aralık 2019
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	2.810.639.478	25.654.105	(25.725.028)	2.810.568.555
Nakit ve nakit benzerleri	531.764.398	-	-	531.764.398
Finansal yatırımlar	1.755.718.587	-	-	1.755.718.587
Ticari alacaklar	451.343.892	-	-	451.343.892
Diğer alacaklar (1)	18.146.296	40.730.434	-	58.876.730
Stoklar (6)	36.160.908	-	(25.725.028)	10.435.880
Peşin ödenmiş giderler (2)	17.351.159	(15.076.329)	-	2.274.830
Diğer dönen varlıklar	154.238	-	-	154.238
Duran varlıklar	2.332.504.131	165.962.595	25.725.028	2.524.191.754
Diğer alacaklar	71.539	-	-	71.539
Maddi duran varlıklar	35.473.121	-	-	35.473.121
Maddi olmayan duran varlıklar (6)	2.276.048.141	-	25.725.028	2.301.773.169
Kullanım hakkı varlıkları (2)	18.819.148	165.962.595	-	184.781.743
Peşin ödenmiş giderler	2.092.182	-	-	2.092.182
TOPLAM VARLIKLAR	5.143.143.609	191.616.700	-	5.334.760.309
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	1.843.498.963	(162.341.108)	865.363.428	2.546.521.283
Kısa vadeli borçlanmalar	1.112.972	-	-	1.112.972
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	137.230.167	-	-	137.230.167
Diğer finansal yükümlülükler	212.225	-	-	212.225
Kısa vadeli kiralama yükümlülüğü (2)	8.096.862	27.695.062	-	35.791.924
Ticari borçlar	855.867.894	-	-	855.867.894
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.080.042	-	-	5.080.042
Diğer borçlar	33.533.010	-	-	33.533.010
Ertelenmiş gelirler	568.177.366	-	-	568.177.366
Güvence bedeli (3)	-	-	865.363.428	865.363.428
Dönem karı vergi yükümlülüğü (1)	143.153.290	(143.153.290)	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	39.330.049	-	-	39.330.049
Diğer kısa vadeli yükümlülükler (1)	51.705.086	(46.882.880)	-	4.822.206
Uzun vadeli yükümlülükler:	1.681.180.912	67.043.467	(865.363.428)	882.860.951
Uzun vadeli borçlanmalar	322.500.000	-	-	322.500.000
Uzun vadeli kiralama yükümlülüğü (2)	11.083.265	151.973.625	-	163.056.890
Ertelenmiş gelirler	390.667.953	-	-	390.667.953
Güvence bedeli (3)	865.363.428	-	(865.363.428)	-
Uzun vadeli karşılıklar	6.636.108	-	-	6.636.108
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (1)	84.930.158	(84.930.158)	-	-
ÖZKAYNAKLAR	1.618.463.734	286.914.341	-	1.905.378.075
Ödenmiş sermaye	700.000.000	-	-	700.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	90.011.415	-	-	90.011.415
Geçmiş yıllar karları (1) (2)	481.945.398	217.829.083	-	699.774.481
Net dönem karı (1) (2)	346.506.921	69.085.258	-	415.592.179
TOPLAM KAYNAKLAR	5.143.143.609	191.616.700	-	5.334.760.309

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi (Devamı)

	<i>Önceden raporlanan</i> 31 Aralık 2018	Düzeltilme etkileri	Sınıflandırma etkileri	<i>Yeniden düzenlenmiş</i> 31 Aralık 2018
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	1.497.104.474	75.629.475	(25.023.534)	1.547.710.415
Nakit ve nakit benzerleri	769.177.457	-	-	769.177.457
Ticari alacaklar	369.378.458	-	-	369.378.458
Diğer alacaklar (1)	300.246.191	75.629.475	-	375.875.666
Stoklar (6)	37.688.286	-	(25.023.534)	12.664.752
Peşin ödenmiş giderler	20.361.636	-	-	20.361.636
Diğer dönen varlıklar	252.446	-	-	252.446
Duran varlıklar	3.183.817.323	-	25.023.534	3.208.840.857
Diğer alacaklar	954.075.826	-	-	954.075.826
Maddi duran varlıklar	45.611.647	-	-	45.611.647
Maddi olmayan duran varlıklar (6)	2.178.355.026	-	25.023.534	2.203.378.560
Peşin ödenmiş giderler	5.774.824	-	-	5.774.824
TOPLAM VARLIKLAR	4.680.921.797	75.629.475	-	4.756.551.272
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	1.407.794.950	(11.983.839)	700.821.861	2.096.632.972
Kısa vadeli borçlanmalar	1.191.205	-	-	1.191.205
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	160.765.560	-	-	160.765.560
Diğer finansal yükümlülükler	143.150	-	-	143.150
Ticari borçlar	659.518.185	-	-	659.518.185
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.666.924	-	-	4.666.924
Diğer borçlar	16.599.767	-	-	16.599.767
Ertelenmiş gelirler	486.136.354	-	-	486.136.354
Güvence bedeli (3)	-	-	700.821.861	700.821.861
Dönem karı vergi yükümlülüğü (1)	11.983.839	(11.983.839)	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	60.299.013	-	-	60.299.013
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.490.953	-	-	6.490.953
Uzun vadeli yükümlülükler:	1.516.411.623	(130.215.769)	(700.821.861)	685.373.993
Uzun vadeli borçlanmalar	345.500.000	-	-	345.500.000
Ertelenmiş gelirler	333.819.469	-	-	333.819.469
Güvence bedeli (3)	700.821.861	-	(700.821.861)	-
Uzun vadeli karşılıklar	6.054.524	-	-	6.054.524
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (1)	130.215.769	(130.215.769)	-	-
ÖZKAYNAKLAR	1.756.715.224	217.829.083	-	1.974.544.307
Ödenmiş sermaye	700.000.000	-	-	700.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	267.175.855	-	-	267.175.855
Geçmiş yıllar karları	637.537.958	-	-	637.537.958
Net dönem karı (1)	152.001.411	217.829.083	-	369.830.494
TOPLAM KAYNAKLAR	4.680.921.797	75.629.475	-	4.756.551.272

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi (Devamı)**

	<i>Önceden raporlanan 1 Ocak – 31 Aralık 2019</i>	<i>Düzeltilme etkileri</i>	<i>Sınıflandırma etkileri</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2019</i>
KAR VEYA ZARAR				
Hasılat (6)	4.058.074.557	-	701.494	4.058.776.051
Satışların maliyeti (-) (2) (6)	(3.546.399.519)	(1.645.349)	(701.494)	(3.548.746.362)
Brüt kar	511.675.038	(1.645.349)	-	510.029.689
Genel yönetim giderleri (-) (2)	(41.785.834)	(847.603)	-	(42.633.437)
Pazarlama giderleri (-)	(4.066.095)	-	-	(4.066.095)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (4)	145.119.023	-	(116.538.940)	28.580.083
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) (1) (7)	(54.502.353)	-	(64.644.425)	(119.146.778)
Esas Faaliyet Karı	556.439.779	(2.492.952)	(181.183.365)	372.763.462
Yatırım faaliyetlerinden gelirler (4)	37.083.277	1.052.528	116.538.940	154.674.745
Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı	593.523.056	(1.440.424)	(64.644.425)	527.438.207
Finansman gelirleri	4.182	-	-	4.182
Finansman giderleri (-) (2) (7)	(150.205.166)	(26.289.469)	64.644.425	(111.850.210)
Vergi öncesi kar	443.322.072	(27.729.893)	-	415.592.179
Vergi gideri				
- Dönem vergi gideri (1)	(142.100.762)	142.100.762	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) (1)	45.285.611	(45.285.611)	-	-
Dönem karı	346.506.921	69.085.258	-	415.592.179
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	346.506.921	69.085.258	-	415.592.179

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi (Devamı)

	<i>Önceden raporlanan</i> 1 Ocak – 31 Aralık 2018	<i>Düzeltilme etkileri</i>	<i>Sınıflandırma etkileri</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş</i> 1 Ocak – 31 Aralık 2018
KAR VEYA ZARAR				
Hasılat (6)	3.028.452.163	-	7.170.463	3.035.622.626
Satışların maliyeti (-) (2) (6)	(2.599.760.422)	-	(7.170.463)	(2.606.930.885)
Brüt kar	428.691.741	-	-	428.691.741
Genel yönetim giderleri (-) (2)	(27.178.190)	-	-	(27.178.190)
Pazarlama giderleri (-)	(3.025.491)	-	-	(3.025.491)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (4)	264.951.783	-	(151.834.831)	113.116.952
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) (1) (7)	(92.236.266)	-	(132.267.031)	(224.503.297)
Esas Faaliyet Karı	571.203.577	-	(284.101.862)	287.101.715
Yatırım faaliyetlerinden gelirler (4)	-	-	151.834.831	151.834.831
Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı	571.203.577	-	(132.267.031)	438.936.546
Finansman gelirleri	59.649.707	-	-	59.649.707
Finansman giderleri (-) (2) (7)	(219.494.791)	-	132.267.031	(87.227.760)
Vergi öncesi kar	411.358.493	-	-	411.358.493
Vergi gideri	(259.357.082)	217.829.083	-	(41.527.999)
- Dönem vergi gideri (1)	(129.141.313)	87.613.314	-	(41.527.999)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) (1)	(130.215.769)	130.215.769	-	-
Dönem karı	152.001.411	217.829.083	-	369.830.494
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	152.001.411	217.829.083	-	369.830.494

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "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 Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgınından dolayı genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Şirket Yönetimi, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları hazırlanırken Covid-19 salgınının olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımları gözden geçirmiştir. Bu süreçte, Covid-19'un Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket Yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamalar ile birlikte, Şirket'in satış faaliyetleri kesintisiz devam etmektedir. Covid-19 etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği, ne kadar yayılabileceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup, etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Bununla birlikte Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında muhtemel etkileri değerlendirmiş ve herhangi olumsuz bir etki tespit edilmemiştir.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	142.697	107.325	267.193
Banka			
- Vadesiz mevduatlar (*)	26.098.732	51.574.164	44.302.163
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	928.385.399	481.277.053	728.727.653
Beklenen kredi zararı (-)	(55.094)	(1.194.144)	(4.119.552)
	954.571.734	531.764.398	769.177.457
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz etkisi	(5.483.274)	(4.723.923)	(10.427.232)
	949.088.460	527.040.475	758.750.225

(*) Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 23.911.166 TL tutarında bloke mevduatı bulunmakta olup ortalama vade süresi 2 gündür (31 Aralık 2019: 48.194.440 TL, 31 Aralık 2018: 41.082.346 TL).

Şirket'in vadeli mevduatlarının detayı aşağıda açıklanmıştır:

Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2020
TL	17,95%	Ocak 2021	662.292.274
ABD Doları	6%	Ocak 2021	266.093.125
Toplam			928.385.399
Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2019
TL	10,42%	Ocak 2020	417.977.025
ABD Doları	1,50%	Ocak 2020	63.300.028
Toplam			481.277.053

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2018
TL	23,89%	Ocak-Şubat 2019	690.361.777
ABD Doları	5,75%	Şubat 2019	13.649.264
Avro	3,75%	Ocak-Şubat 2019	24.716.612
Toplam			728.727.653

Nakit akış tablosunda, "Kar/(Zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler" in detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Döneme gelir yazılan ertelenmiş abone bağlantı geliri	(25.069.325)	(21.423.966)	(16.688.643)
Faturalanmamış gaz tahakkukları ile ilgili düzeltmeler	62.856.884	(61.935.406)	(73.176.867)
EPDK katılım ve lisans bedeli tahakkukları	2.541.476	2.112.939	1.564.752
Reeskont geliri/(gideri)	-	1.464.031	(1.464.031)
Güvence bedeli değerlendirme düzeltmesi	83.070.863	47.044.495	121.860.226
Beklenen kredi zararı karşılıkları/ iptali	(1.139.050)	(2.925.408)	4.119.552
Zarar/(kar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	122.260.848	(35.663.315)	36.214.989

NOT 4 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	351.098.813	229.460.071	209.101.278
Gelir tahakkukları			
- Faturalanmamış gaz	182.439.109	245.295.993	183.360.587
- Gecikme faiz tahakkuku	-	256.383	206.732
Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı (-)	(27.316.333)	(23.668.555)	(23.290.139)
	506.221.589	451.343.892	369.378.458

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmemiş ve tahsil kabiliyeti yüksek ticari alacaklarının tutarı 486.138.269 TL'dir (31 Aralık 2019: 412.151.848 TL, 31 Aralık 2018: 348.857.065 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş ancak tahsil kabiliyetini yitirmemiş ticari alacaklarının tutarı 20.083.320 TL'dir (31 Aralık 2019: 39.192.044 TL, 31 Aralık 2018: 20.521.393 TL). Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadesi geçmiş alacaklar (0-90 gün)	20.083.320	39.192.044	20.521.393
	20.083.320	39.192.044	20.521.393

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Gaz satışı ile ilgili faturaların son ödeme tarihi fatura kesim tarihinden itibaren ortalama 7-10 gündür. Ticari alacaklar için vade tarihine kadar faiz işletilmemekte, söz konusu sürenin bitiminden sonra kalan bakiye için aylık %2 (31 Aralık 2019: %1,60, 31 Aralık 2018: %1,40) oranında faiz uygulanmaktadır.

Şirket, mekanik sayaç kullanan mesken abonelerinden abonelik sözleşmesinin imzalanması sırasında bir defaya mahsus olmak üzere güvence bedeli tahsil etmekte, sanayi gaz satış alacaklarını teminat altına alabilmek amacıyla da abonelerinden ayrıca teminat mektubu almaktadır. Şirket alacaklarına ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	267.617.905	117.124.947	84.421.973
	267.617.905	117.124.947	84.421.973

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığı, Şirket Yönetimi'nin ticari alacaklar tutarının miktarı, geçmiş deneyimler ve genel ekonomik koşullar ile ilgili değerlendirmesine dayanılarak belirlenmiştir. Şirket'in ticari alacakların değer düşüklüğüne ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019	2018
Açılış bakiyesi	23.668.555	23.290.139	20.191.771
Dönem gideri	6.196.001	3.647.436	5.263.562
Tahsilatlar/iptaller	(2.548.223)	(3.269.020)	(2.165.194)
Kapanış bakiyesi	27.316.333	23.668.555	23.290.139

Şirket'in değer düşüklüğüne uğramış ticari alacaklarına ilişkin yaşlandırma tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
90 - 180 gün arası	3.483.639	1.228.991	1.392.831
180 gün sonrası	23.832.694	22.439.564	21.897.308
Kapanış bakiyesi	27.316.333	23.668.555	23.290.139

b) Ticari borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
BOTAŞ'a olan ticari borçlar (*)	659.158.594	739.066.605	575.327.809
Ticari borçlar	57.987.110	68.071.178	73.233.735
Gider tahakkukları	3.266.614	2.719.055	1.699.233
	720.412.318	809.856.838	650.260.777

(*) BOTAŞ'a olan ticari borçlar mesken ve sanayi kategorisindeki aboneler adına yapılan gaz alanlarına dair faturalardan oluşmaktadır. Ticari borçların ortalama vadesi 20 gündür.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar			
Diğer çeşitli alacaklar	1.483.083	1.240.693	1.282.354
Vergi dairesinden alacaklar (*)	-	40.730.434	75.629.475
Verilen depozito ve teminatlar	-	134.620	153.388
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.151.670)	(1.165.312)	(1.189.551)
	331.413	40.940.435	75.875.666

(*) Vergi dairesinden alacaklar detayları Not 21 ve Not 2.6'da açıklandığı üzere Şirket'in söz konusu davalara ilişkin ihtirazi kayıtlar ile yaptığı ödemelerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vergi dairesinden alacak kalmamıştır.

Şirket'in şüpheli diğer alacaklar karşılığına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019	2018
Açılış bakiyesi	1.165.312	1.189.551	1.867.610
Tahsilatlar	(13.642)	(24.239)	(678.059)
Kapanış bakiyesi	1.151.670	1.165.312	1.189.551

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli diğer alacaklar			
Belediyeden alacaklar ("Aykome")	205.582	71.539	75.826
	205.582	71.539	75.826

b) Diğer borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer borçlar			
Alınan depozito ve teminatlar	2.939.379	5.668.358	16.222.261
Diğer çeşitli borçlar	382.924	439.268	377.506
	3.322.303	6.107.626	16.599.767

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - GÜVENCE BEDELİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Güvence bedeli	1.078.452.285	865.363.428	700.821.861
	1.078.452.285	865.363.428	700.821.861

Şirket, mesken gaz satış alacaklarını garanti altına alabilmek amacıyla, mekanik sayaç kullanan abonelerden abonelik sözleşmesinin imzalanması sırasında bir defaya mahsus olmak üzere güvence bedeli tahsil etmektedir. Abonelik sözleşmesi sona eren abonenin Şirket'te bulunan güvence bedeli, tüm borçların ödenmiş olması ve nakit olarak alınan güvence bedellerinin ilgili mevzuat çerçevesinde güncelleştirilmesi kaydıyla, talep tarihinden itibaren on beş gün içerisinde aboneye veya onun yetkili temsilcisine iade edilmektedir.

Güvence bedeli, EPDK'nın belirlediği tarife ile abonenin kullanım yerine göre kombi, soba, merkezi sistem ve ocak veya şofben için belirlenmiştir. 2020, 2019 ve 2018 yılları için geçerli güvence bedeli tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Soba	503 TL	455 TL	364 TL
Sıcak su (kombi)	564 TL	510 TL	406 TL
Merkezi	503 TL	455 TL	364 TL
Ocak	30 TL	27 TL	21 TL
Şofben	61 TL	55 TL	42 TL

Güvence bedellerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019	2018
Anapara			
Açılış bakiyesi	592.402.935	474.905.863	378.913.243
Tahsilatlar	190.342.636	161.574.288	127.444.310
Ödemeler	(60.324.642)	(44.077.216)	(31.451.690)
Kapanış bakiyesi	722.420.929	592.402.935	474.905.863
Değerleme			
Açılış bakiyesi	272.960.493	225.915.998	104.055.772
Dönem gideri (*)	83.070.863	47.044.495	121.860.226
Kapanış bakiyesi	356.031.356	272.960.493	225.915.998
Defter değeri	1.078.452.285	865.363.428	700.821.861

(*) Toplam gerçekleşen ve gerçekleşmeyen güvence bedeli değerlendirme farkı 107.652.190 TL'dir (31 Aralık 2019: 64.644.425 TL; 31 Aralık 2018: 132.267.031 TL). Güvence bedeli değerlendirme farkının 24.581.327 TL (31 Aralık 2019: 17.599.930 TL, 31 Aralık 2018: 10.406.805 TL) tutarındaki kısmı abonelik sözleşmesi sona eren abonelere iade esnasında oluşun değerlendirme farkını içermektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, güvence bedellerinin değerlendirilmesi için kullanılan tüketici fiyat endeksi 487,38'dir (31 Aralık 2019: 435,59; 31 Aralık 2018: 401,27). Değerleme, EPDK'nın 6807 no'lu Kurul Kararı'na istinaden, raporlama tarihinden iki ay önceki tüketici fiyat endeksi baz alınarak hesaplanır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - STOKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sayaçlar	12.391.314	7.929.485	10.830.771
Yatak gazı (*)	2.440.515	2.506.395	1.833.981
	14.831.829	10.435.880	12.664.752

(*) Şirket'in çekip dağıtımını yaptığı doğal gazın miktarı BOTAŞ'ın mevcut sayaçları ile tespit edilmekte ve BOTAŞ tarafından her ay sonu bu miktarlara göre fatura edilmektedir. Dönem sonlarında boru batlarındaki gaz miktarı ("yatak gazı") Şirket'in teknik departmanlarınca tespit edilmekte, ilgili dönem sonunda BOTAŞ tarafından Şirket'e faturalanan birim gaz fiyatı ile değerlendirilmektedir.

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait giderler	2.170.566	2.071.261	3.567.291
Stok alımı için verilen sipariş avansları	216.692	203.569	4.189.352
İlişkili taraflara peşin ödenen kira gideri	-	-	12.604.993
	2.387.258	2.274.830	20.361.636

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	2.092.182	5.774.824
	-	2.092.182	5.774.824

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gaz satış gelirleri	513.125.544	529.631.496	451.951.719
Ertelenmiş abone bağlantı gelirleri	27.261.318	23.207.997	18.718.849
Alınan sipariş avansları	15.293.794	15.225.821	15.216.270
Diğer	-	112.052	249.516
	555.680.656	568.177.366	486.136.354

d) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş abone bağlantı gelirleri	431.637.532	390.667.953	333.819.469
	431.637.532	390.667.953	333.819.469

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arazi ve arsalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	10.703.545	702.732	27.421.824	29.168.135	67.996.236
Girişler	-	-	232.887	138.086	370.973
Çıkışlar	-	-	(9.687.729)	-	(9.687.729)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	10.703.545	702.732	17.966.982	29.306.221	58.679.480
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(686.195)	(19.826.232)	(12.010.688)	(32.523.115)
Girişler	-	(13.378)	(2.729.123)	(5.287.563)	(8.030.064)
Çıkışlar	-	-	8.406.314	-	8.406.314
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	(699.573)	(14.149.041)	(17.298.251)	(32.146.865)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	10.703.545	3.159	3.817.941	12.007.970	26.532.615
	Arazi ve arsalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	10.625.191	1.452.134	28.169.985	32.210.167	72.457.477
Girişler	78.354	-	580.510	33.028	691.892
Çıkışlar	-	(749.402)	(1.328.671)	(3.075.060)	(5.153.133)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	10.703.545	702.732	27.421.824	29.168.135	67.996.236
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(1.259.157)	(17.621.148)	(7.965.525)	(26.845.830)
Girişler	-	(157.041)	(3.343.341)	(5.856.699)	(9.357.081)
Çıkışlar	-	730.003	1.138.257	1.811.536	3.679.796
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	(686.195)	(19.826.232)	(12.010.688)	(32.523.115)
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	10.703.545	16.537	7.595.592	17.157.447	35.473.121

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Arazi ve arsalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2018 itibarıyla					
açılış bakiyesi	10.598.641	1.445.634	26.015.937	26.862.152	64.922.364
Girişler	26.550	6.500	2.362.994	5.348.015	7.744.059
Çıkışlar	-	-	(208.946)	-	(208.946)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	10.625.191	1.452.134	28.169.985	32.210.167	72.457.477
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2018 itibarıyla					
açılış bakiyesi	-	(1.082.182)	(14.219.920)	(2.562.446)	(17.864.548)
Girişler	-	(176.975)	(3.416.277)	(5.403.079)	(8.996.331)
Çıkışlar	-	-	15.049	-	15.049
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	(1.259.157)	(17.621.148)	(7.965.525)	(26.845.830)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	10.625.191	192.977	10.548.837	24.244.642	45.611.647

NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar	Yapılmakta olan yatırımlar	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2020 itibarıyla					
açılış bakiyesi	2.937.991.198	27.716.826	5.350.623	15.632.552	2.986.691.199
Girişler	-	298.826.867	-	11.200	298.838.067
Çıkışlar	(1.459.454)	-	(924.515)	(1.602.946)	(3.986.915)
Transferler	289.509.516	(292.384.416)	2.874.900	-	-
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.226.041.260	34.159.277	7.301.008	14.040.806	3.281.542.351
Birikmiş itfa payları					
1 Ocak 2020 itibarıyla					
açılış bakiyesi	(669.262.624)	-	(896.983)	(14.758.423)	(684.918.030)
Girişler	(136.475.000)	-	(355.782)	(768.511)	(137.599.293)
Çıkışlar	283.841	-	334.875	1.600.080	2.218.796
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(805.453.783)	-	(917.890)	(13.926.854)	(820.298.527)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	2.420.587.477	34.159.277	6.383.118	113.952	2.461.243.824

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar	Yapılmakta olan yatırımlar	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2019 itibarıyla					
açılış bakiyesi	2.704.841.125	42.592.619	7.497.151	15.626.987	2.770.557.882
Girişler	-	233.281.684	1.745.247	5.565	235.032.496
Çıkışlar (*)	-	(15.007.404)	(3.891.775)	-	(18.899.179)
Transferler	233.150.073	(233.150.073)	-	-	-
31 Aralık 2019 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	2.937.991.198	27.716.826	5.350.623	15.632.552	2.986.691.199
Birikmiş itfa payları					
1 Ocak 2019 itibarıyla					
açılış bakiyesi	(553.668.105)	-	(1.459.135)	(12.052.082)	(567.179.322)
Girişler	(115.594.519)	-	(530.992)	(2.706.341)	(118.831.852)
Çıkışlar	-	-	1.093.144	-	1.093.144
31 Aralık 2019 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	(669.262.624)	-	(896.983)	(14.758.423)	(684.918.030)
31 Aralık 2019 itibarıyla					
net defter değeri	2.268.728.574	27.716.826	4.453.640	874.129	2.301.773.169

(*) Altındağ'da abone merkezi olarak planlanan binanın yapımı tamamlanmış ancak abone merkezi olarak kullanılmaktan vazgeçilmiş ve 2019 yılında Torunlar Enerji'ye satışı gerçekleşmiştir.

İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar ilişkili olduğu altyapı yatırımlarının tahmini faydalı ömrü boyunca itfa edilmektedir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar	Yapılmakta olan yatırımlar	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2018 itibarıyla					
açılış bakiyesi	2.577.669.298	30.119.048	6.502.506	14.289.133	2.628.579.985
Girişler	-	139.645.398	994.645	1.337.854	141.977.897
Çıkışlar	-	-	-	-	-
Transferler	127.171.827	(127.171.827)	-	-	-
31 Aralık 2018 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	2.704.841.125	42.592.619	7.497.151	15.626.987	2.770.557.882
Birikmiş itfa payları					
1 Ocak 2018 itibarıyla					
açılış bakiyesi	(445.031.102)	-	(1.008.155)	(8.166.325)	(454.205.582)
Girişler	(108.637.003)	-	(450.980)	(3.885.757)	(112.973.740)
Çıkışlar	-	-	-	-	-
31 Aralık 2018 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	(553.668.105)	-	(1.459.135)	(12.052.082)	(567.179.322)
31 Aralık 2018 itibarıyla					
net defter değeri	2.151.173.020	42.592.619	6.038.016	3.574.905	2.203.378.560

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin 9.154.357 TL tutarında amortisman giderleri ve itfa paylarının toplamı satışların maliyetine (31 Aralık 2019: 12.594.414 TL satışların maliyetine, 31 Aralık 2018: 12.599.831 TL satışların maliyetine, 733.237 TL genel yönetim giderlerine) dahil edilmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kullanım hakkı varlıkları

Şirket'in 31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla operasyonel kiralama yolu ile elde edilen kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

	Taşıtlar	Binalar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	21.775.338	191.826.896	213.602.234
Dönem içi girişler	572.845	12.940.456	13.513.301
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	22.348.183	204.767.352	227.115.535

Birikmiş itfa payları

1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(2.956.190)	(25.864.301)	(28.820.491)
Dönem gideri	(7.154.340)	(27.115.590)	(34.269.930)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(10.110.530)	(52.979.891)	(63.090.421)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	12.237.653	151.787.461	164.025.114

	Taşıtlar	Binalar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	191.826.896	191.826.896
Dönem içi girişler	21.775.338	-	21.775.338
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	21.775.338	191.826.896	213.602.234

Birikmiş itfa payları

1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-
Dönem gideri	(2.956.190)	(25.864.301)	(28.820.491)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.956.190)	(25.864.301)	(28.820.491)
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	18.819.148	165.962.595	184.781.743

Amortisman giderleri ve itfa paylarının toplamının 21.851.225 TL'si satışların maliyetine (2019: 19.230.903 TL), 12.418.705 TL'si genel yönetim giderlerine (2019: 9.589.589 TL) dahil edilmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

b) Kullanım hakkı varlıklarına dair yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli kiralama yükümlülükleri	43.200.180	35.791.924
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	175.744.146	163.056.890
	218.944.326	198.848.814

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla TFRS 16 kapsamındaki kiralama yükümlülükleri mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak itibarıyla	198.848.814	179.224.353
Dönem içindeki kiralamalar	13.513.301	21.775.338
Kur farklarındaki değişim	38.925.005	20.963.324
Kira ödemeleri	(45.309.999)	(29.430.635)
Faiz tahakkukundaki değişim	12.967.205	6.316.434
31 Aralık itibarıyla	218.944.326	198.848.814

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dava karşılığı (*)	19.686.697	22.701.440	17.976.286
Sayaç kira bedeli borç karşılığı (**)	-	5.099.924	5.099.924
Serbest tüketici borç karşılığı (***)	-	4.543.002	4.543.002
K katsayı borç karşılığı (****)	-	3.981.844	3.981.844
Diğer karşılıklar (*****)	-	-	25.892.103
	19.686.697	36.326.210	57.493.159

(*) Dava karşılıkları ileride muhtemel nakit çıkışı ile sonuçlanacak hukuki uyumsuzluklar için ayrılmaktadır. Dönemler itibarıyla Şirket Yönetimi tarafından Şirket aleyhine sonuçlanması muhtemel olarak belirlenen davalar için karşılık ayrılmıştır.

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, abonelerden sayaç kirasına ilişkin hatalı alınan tutarların geri ödenmesine ilişkindir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket Yönetimi, söz konusu karşılığın geçerliliğinin kalmadığı kararı ile karşılığı iptal etmiştir.

(***) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in serbest tüketicilere uyguladığı hatalı perakende satış fiyatı dolayısıyla fazla ücret tahsil edilen tüketicilere bu bedellerin ilgili mevzuata göre geri ödenmesine ilişkindir. 31 Aralık 2020 itibarıyla, Şirket Yönetimi, söz konusu karşılığın geçerliliğinin kalmadığı kararı ile karşılığı iptal etmiştir.

(****) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in Haziran 2005 ve Ocak 2006 tarihleri arasında faturalandırmaya esas tutarı belirlerken uyguladığı düzeltme (K) katsayı uygulamasından kaynaklanan hatalar sonucunda doğalgaz bedeli fazla tahsil edilen veya eksik gaz yüklenen abonelere yapılması öngörülen ödemelere ilişkindir. 31 Aralık 2020 itibarıyla, Şirket Yönetimi, söz konusu karşılığın geçerliliğinin kalmadığı kararı ile karşılığı iptal etmiştir.

(*****) Diğer karşılıklar, vergi dairesinin, geçmişe yönelik yaptığı incelemeler sonucunda Şirket'in 2016 hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisine ve 2017 yılı birinci, ikinci ve üçüncü geçici vergi dönemlerine ilişkin yaptığı ikmalen tarhiyat tutarı sonrası yapılandırılan ceza ve borç tutarıdır. Şirket, raporlama tarihinden sonra kesinleşen ceza için finansal tablolarında karşılık ayırmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolara anapara 26.308.751 TL ve gecikme zammı 1.183.894 TL tutarında kurumlar vergisi cezası için karşılık yansıtılmıştır. Söz konusu toplam tutar üzerinden 1.600.542 TL reeskont geliri düşülmüş ve 25.892.103 TL kısa vadeli karşılıklar altında sunulmuştur. Şirket, 31 Temmuz 2019 tarihinde, vergi cezasının son taksiti olan 6.767.263 TL'lik tutarı ödemiş ve Şirket'in vergi cezası borcu kalmamıştır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 12 – KARŞILIKLAR (Devamı)

Karşılıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Sayaç kira bedeli borç karşılığı	Serbest tüketici borç karşılığı	K katsayı borç karşılığı	Dava karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla						
açılış bakiyesi	5.099.924	4.543.002	3.981.844	22.701.440	-	36.326.210
İlave karşılıklar/(İptaller)	(5.099.924)	(4.543.002)	(3.981.844)	5.770.492	-	(7.854.278)
Ödemeler	-	-	-	(8.785.235)	-	(8.785.235)
31 Aralık 2020 itibarıyla						
kapanış bakiyesi	-	-	-	19.686.697	-	19.686.697

	Sayaç kira bedeli borç karşılığı	Serbest tüketici borç karşılığı	K katsayı borç karşılığı	Dava karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla						
açılış bakiyesi	5.099.924	4.543.002	3.981.844	17.976.286	25.892.103	57.493.159
İlave karşılık	-	-	-	5.445.217	-	5.445.217
Konusu kalmayan vergi karşılığı	-	-	-	-	(1.052.528)	(1.052.528)
Vergi cezası reeskont (geliri)/gideri	-	-	-	-	1.600.542	1.600.542
Ödemeler	-	-	-	(720.063)	(26.440.117)	(27.160.180)
31 Aralık 2019 itibarıyla						
kapanış bakiyesi	5.099.924	4.543.002	3.981.844	22.701.440	-	36.326.210

	Sayaç kira bedeli borç karşılığı	Serbest tüketici borç karşılığı	K katsayı borç karşılığı	Dava karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla						
açılış bakiyesi	5.099.924	4.543.002	3.981.844	14.439.913	-	28.064.683
İlave karşılıklar/(İptaller)	-	-	-	5.674.805	25.892.103	31.566.908
Ödemeler	-	-	-	(2.138.432)	-	(2.138.432)
31 Aralık 2018 itibarıyla						
kapanış bakiyesi	5.099.924	4.543.002	3.981.844	17.976.286	25.892.103	57.493.159

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Katma Değer Vergisi ("KDV") borçları (*)	7.266.228	4.822.206	6.490.953
	7.266.228	4.822.206	6.490.953

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadeli mevduatlarından elde edilen faiz gelirlerine ilişkin peşin ödenmiş stopaj vergileri ile satışlarından kaynaklanan Katma Değer Vergileri ("KDV") net gösterilmiştir.

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele ödenecek ücretler	3.487.298	2.421.198	2.583.073
Ödenecek vergi ve fonlar	1.640.409	1.557.030	881.359
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.104.048	1.101.814	1.202.492
	6.231.755	5.080.042	4.666.924

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılığı	4.799.789	3.003.839	2.805.854
	4.799.789	3.003.839	2.805.854

	2020	2019	2018
Açılış bakiyesi	3.003.839	2.805.854	2.898.328
Dönem gideri	1.964.263	530.421	663.348
Kullanılmayan izin ödemeleri	(168.313)	(332.436)	(755.822)
Kapanış bakiyesi	4.799.789	3.003.839	2.805.854

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	11.064.638	6.636.108	6.054.524
	11.064.638	6.636.108	6.054.524

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde ayrılmaktadır:

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket ile ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkarılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL, 31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) ile sınırlanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Enflasyon oranı (%)	9,00	7,00	10,00
Faiz oranı (%)	13,00	12,00	16,00
İskonto oranı (%)	3,67	3,97	5,45
Emekli olma olasılığına ilişkin devir hızı oranı (%)	96,44	98,57	96,19

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. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL; 1 Ocak 2019: 6017,6 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019	2018
Açılış bakiyesi	6.636.108	6.054.524	7.980.573
Hizmet maliyeti	4.672.686	2.252.730	1.732.021
Faiz maliyeti	989.195	330.247	374.675
Ödenen kıdem tazminatları	(1.233.351)	(2.001.393)	(4.032.745)
31 Aralık	11.064.638	6.636.108	6.054.524

1 Ocak – 31 Aralık 2020 döneminde, toplam giderin 4.385.070 TL'si (31 Aralık 2019: 2.086.820 TL, 31 Aralık 2018: 1.637.110 TL) satılan malın maliyetine, 1.234.283 TL'si (31 Aralık 2019: 496.157 TL, 31 Aralık 2018: 469.586 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 – SERMAYE VE YASAL YEDEKLER

Şirket'in 31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıda sunulmaktadır:

Ortaklar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Pay (%)	Tutar	Pay(%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Torunlar Enerji San. ve Ticaret A.Ş.	100	700.000.000	100	700.000.000	100	700.000.000
Nominal sermaye	100	700.000.000	100	700.000.000	100	700.000.000
Düzeltilmiş sermaye	100	700.000.000	100	700.000.000	100	700.000.000

Şirket'in 2020 yılındaki sermayesi 700.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 700.000.000, 31 Aralık 2018: 700.000.000) Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2019: 1 TL, 31 Aralık 2018: 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	118.621.721	90.011.415	267.175.855
	118.621.721	90.011.415	267.175.855

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

Kar Dağıtımı

3 Kasım 2020 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda 2020 yılına ait 6 aylık ara dönem finansal tablolarına göre oluşan kardan ilgili yasal kesintiler yapıldıktan sonra ortaklara dağıtılacak toplam avans kar payı tutarı 207.461.782 TL (hisse başına 29,637 Kuruş); 12 Kasım 2020 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında 2020 yılına ait 9 aylık ara dönem finansal tablolarına göre oluşan kardan ilgili yasal kesintiler yapıldıktan sonra ortaklara dağıtılacak toplam avans kar payı tutarı 132.310.008 TL (hisse başına 18.901 Kuruş) olarak belirlenmiştir. Tutarın tamamı nakit olarak ödenmiştir. SPK'nın 17 Ocak 2017 tarihinde yayınlamış olduğu. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.I) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'inde (II-48.1b) Madde 9, Geçici Madde 3'te yer alan hükme göre münhasıran altyapı yatırımı ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için, hisseleri halka arz edilene kadar ortaklara temettü ödemesi yapılamayacağı hükmü 31 Aralık 2020 tarihine kadar uygulanmayacaktır.

Şirket ilgili dönem karını, dönem içerisinde kar payı avansı olarak dağıtmakta ve her dönemin sonunda dağıtımına karar verilen temettü tutarı belirlendikten sonra, bu tutardan düşmektedir. Şirket'in 2020 yılı içerisinde göre dağılmış olduğu kar payı avansı 339.771.790 TL'dir (2019: 324.565.400 TL, 2018: 366.917.757 TL)

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**a) Satışlar**

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Mesken abonelerine gaz satışı	3.177.658.040	2.446.449.296	1.884.282.676
Mal ve hizmet üreten abonelere gaz satışı	1.505.741.876	1.321.002.411	937.361.029
Şebeke genişleme ve yenileme gelirleri	298.826.867	233.281.684	139.645.398
Gaz taşıma hizmet gelirleri	35.653.015	40.213.893	48.074.163
Bağlantı bedeli gelirleri	25.069.325	21.423.966	16.688.643
Diğer gelirler	18.327.617	17.200.899	21.531.305
Fatura düzeltmeleri (-)	(26.434.415)	(20.796.098)	(11.960.588)
	5.034.842.325	4.058.776.051	3.035.622.626

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Mesken abonelerine gaz satış maliyeti	(2.525.894.412)	(1.954.871.724)	(1.489.223.386)
Mal ve hizmet üreten abonelere gaz satışı	(1.196.776.068)	(1.054.323.642)	(740.834.019)
Şebeke genişleme ve yenileme giderleri	(298.826.867)	(233.281.684)	(139.645.398)
İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık itfa payları	(136.475.000)	(115.594.519)	(108.637.003)
Personel giderleri	(44.773.140)	(47.781.136)	(38.561.016)
Bakım ve onarım giderleri	(45.273.307)	(10.378.674)	(7.902.257)
Diğer amortisman giderleri ve itfa payları	(31.005.582)	(31.825.317)	(12.599.831)
Diğer	(153.659.532)	(100.689.666)	(69.527.975)
	(4.432.683.908)	(3.548.746.362)	(2.606.930.885)

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri (-)	(41.721.516)	(42.633.437)	(27.178.190)
Pazarlama giderleri (-)	(4.889.148)	(4.066.095)	(3.025.491)
	(46.610.664)	(46.699.532)	(30.203.681)

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)**Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Amortisman giderleri ve itfa payları	(12.418.705)	(9.589.589)	(733.237)
Personel giderleri	(11.148.493)	(11.360.315)	(11.060.770)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.884.627)	(4.195.819)	(2.498.437)
Danışmanlık giderleri	(3.574.137)	(9.662.961)	(971.003)
EPDK katılım payı giderleri	(2.541.476)	(2.112.939)	(1.564.752)
Haberleşme giderleri	(1.996.679)	(803.342)	(813.298)
Kira giderleri	(1.776.189)	(2.158.711)	(7.233.835)
Vergi giderleri	(1.746.285)	(507.650)	(115.232)
Temsil ve ağırlama giderleri	(853.971)	(852.688)	(863.543)
Sigorta giderleri	(284.305)	(229.314)	(238.676)
Kirtasiye giderleri	(145.747)	(212.464)	(248.980)
Diğer	(1.350.902)	(947.645)	(836.427)
	(41.721.516)	(42.633.437)	(27.178.190)

Pazarlama giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Damga vergisi giderleri	(4.549.148)	(3.453.699)	(2.302.714)
Reklam giderleri	(340.000)	(612.396)	(722.777)
	(4.889.148)	(4.066.095)	(3.025.491)

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Konusu kalmayan karşılık gelirleri (*)	29.317.341	3.293.259	2.843.253
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	20.141.302	16.192.745	99.827.476
Alacaklardan kaynaklanan faiz geliri	7.504.048	6.385.606	4.316.419
Beklenen kredi zararı karşılık iptali	1.397.978	1.540.719	-
Sigorta gelirleri	669.625	-	-
Hurda satış gelirleri	576.280	-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satış karı	323.582	328.568	20.186
Diğer gelirler	2.571.758	839.186	6.109.618
	62.501.914	28.580.083	113.116.952

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2020 döneminde, konusu kalmayan karşılık gelirlerinin 11.698.927 TL tutarındaki kısmı iptal edilen dava karşılıklarını, 13.624.770 TL tutarındaki kısmı ise geçerliliğini yitiren borç karşılıklarını içermektedir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Güvence bedeli değerlendirme farkı (*)	(107.652.190)	(64.644.425)	(132.267.031)
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(42.139.086)	(19.457.496)	(56.100.466)
Karşılık giderleri (**)	(14.880.185)	(8.372.590)	(9.983.829)
Bağış ve yardımlar	(4.100.000)	(13.471.666)	(19.065.758)
Mahkeme ve avukatlık giderleri	-	(11.189.356)	(2.442.238)
Diğer	(1.727.896)	(2.011.245)	(4.643.975)
	(170.499.357)	(119.146.778)	(224.503.297)

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2020 döneminde, toplam gerçekleşen ve gerçekleşmeyen güvence bedeli değerlendirme farkı 107.652.190 TL'dir (31 Aralık 2019: 64.644.425 TL, 31 Aralık 2018: 132.267.031 TL). Güvence bedeli değerlendirme farkının 24.581.327 TL (31 Aralık 2019: 17.599.930 TL, 31 Aralık 2018: 10.406.805 TL) tutarındaki kısmı abonelik sözleşmesi sona eren abonelere iade esnasında oluşan değerlendirme farkını içermektedir.

(**) 1 Ocak – 31 Aralık 2020 döneminde, karşılık giderlerinin 6.196.001 TL tutarındaki kısım ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılık giderlerinden (31 Aralık 2019: 3.647.436 TL, 31 Aralık 2018: 5.263.562 TL), 8.684.184 TL tutarındaki kısmı dava karşılık giderlerinden (31 Aralık 2019: 4.725.154 TL, 31 Aralık 2018: 3.536.373 TL) oluşmaktadır. 2018 yılında ayrılan 1.183.894 TL'lik yapılandırılan vergi cezasına ilişkin karşılık 2020 ve 2019 yıllarında bulunmamaktadır.

NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Vadeli mevduatlar faiz geliri	221.349.262	153.339.213	151.834.831
Fon faiz geliri	-	1.335.532	-
	221.349.262	154.674.745	151.834.831

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan sağlanan faiz geliri (Not 26)	7.544.835	4.182	59.649.707
	7.544.835	4.182	59.649.707

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Banka kredileri faiz giderleri	(91.861.297)	(84.570.452)	(58.561.056)
Kiralama yükümlülüğüne ait kur farkı giderleri	(38.925.005)	(20.963.324)	-
Kiralama yükümlülüğüne ait faiz giderleri	(12.967.204)	(6.316.434)	-
İlişkili taraflara sağlanan finansmandan kaynaklı kur farkı gideri	-	-	(28.666.704)
	(143.753.506)	(111.850.210)	(87.227.760)

NOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Vergi uyumsuzlukları

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun ("KVK") Madde 5/1 (d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, Gelirler İdaresi Başkanlığı tarafından 1 Aralık 2017 tarihinde yayınlanan "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği"nde ("Seri No: I") Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de ("Seri No: 13") altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının söz konusu vergi istisnasından yararlanamayacağı belirtilmiştir. Bu tebliğ neticesinde başlayan hukuki süreçte Şirket 2018 yılının ikinci çeyreğinden itibaren ihtirazi kayıtlar ile kurumlar vergisi beyanlarında bulunmuş, bu zaman zarfında da dava süreçleri devam etmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tüm dönemlere ilişkin yerel mahkemeler Şirket lehine sonuçlanmıştır. Yine aynı tarih itibarıyla 2018 yılı 4. dönem geçici vergi beyannamesi haricinde tüm dönemlere ait İstinaf süreçleri de Şirket lehine sonuçlanmıştır. Bu rapor tarihi itibarıyla, 2018 yılı 4. döneme ait İstinaf incelemesi Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Vergi Dairesi'nin 24 Şubat 2021 tarihli 2020/733 E., 2021/171 K. sayılı kararı ile Şirket lehine sonuçlanmış olup gerekçeli karar 16 Mart 2021 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Ayrıca söz konusu davalar Danıştay nezdinde devam etmekte olup raporlama tarihi itibarıyla son duruşma tarihi 2 Mart 2021'dir. Duruşmaya ilişkin dava konusu yukarıda belirtilen tebliğin iptaline ilişkin olup 2 Mart 2021 tarihli duruşma sonucunda bu rapor tarihi itibarıyla herhangi bir karar verilmemiştir.

Bu neticelerin üzerine Şirket, 2019 yılı 1'inci dönem, 2'inci dönem, 3'üncü dönem ve 4'üncü dönem kurum geçici vergi beyannamelerini, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançların kurumlar vergisinden istisna tutulacağı hükmünden tekrar yararlanmaya başladığını öngörerek beyan etmiştir.

Yukarıda detayları açıklanan vergi davasına ilişkin Şirket yönetimi almış olduğu hukuki mütalaalar ve danıştay savcısı görüşü ışığında yapmış olduğu değerlendirmede bu uyumsuzlukların Şirket lehine sonuçlanma olasılığını aleyhine sonuçlanma olasılığından daha yüksek görmesi sebebiyle finansal tablolarını Not 2.6'da detaylı olarak açıkladığı üzere yeniden düzenlemiş ve bu davalara ilişkin bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu davanın kaybedilmesi halinde finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi gereken kurumlar vergisi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü talep edilebilecek gecikme faizi ve cezalar hariç olmak üzere sırasıyla 373.071.156 TL ve 59.817.605 TL'dir (31 Aralık 2019: 230.766.604 TL ve 78.598.025 TL, 31 Aralık 2018: 11.983.839 TL ve 130.215.769 TL).

Şirket'in, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 41.527.999 TL tutarındaki vergi gideri, Not 12'de açıklanan 26.308.751 TL tutarındaki vergi cezasına ek olarak, dönem içerisinde ödemiş olduğu 15.219.248 TL vergi cezası oluşturmaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer koşullu yükümlülükler

Şirket, müşterilerine doğal gaz dağıtımını yapabilmek amacıyla, her takvim yılında, BOTAŞ ile doğal gaz alım sözleşmesi akdetmektedir. Bu minvalde Şirket, 2021 yılında dağıtımını gerçekleştirilecek doğal gazın tedariki için, BOTAŞ ile 30 Aralık 2020 tarihinde bir doğal gaz alım anlaşması akdetmiştir ("BOTAŞ Doğal Gaz Alım Sözleşmesi"). BOTAŞ Doğal Gaz Alım Sözleşmesi tahtında, Şirket, 2021 yılında, müşterilerine dağıtmak üzere 2.921.588.733 Sm³'e kadar doğal gaz satın almayı kabul etmiştir. Şirket, ilgili takvim yılında doğal gaz talebindeki düşüş veya herhangi başka bir sebeple bu miktarın altında doğal gaz satın alırsa dahi BOTAŞ Doğal Gaz Alım Sözleşmesi tahtında bir asgari satın alım taahhüdü altındadır. Şirket bu taahhüdü gereği, 75.000 m³'ün üzerinde tüketim yapan mesken aboneleri dışındaki serbest tüketiciler için sözleşmede belirlenen hacmin en az %80'i kadar doğal gaz satın alma, bu doğal gaz karşılığı tutarında da BOTAŞ'a ödeme yapma yükümlülüğü altındadır.

Teminatlar

31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatlar aşağıdaki gibidir:

	Döviz birimi	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Teminatlar	TL	26.067.572	27.536.707	22.926.603
		26.067.572	27.536.707	22.926.603

NOT 22 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadeli mevduatlar			
- Üç aydan uzun vadeli mevduatlar	1.653.352.459	1.236.800.273	-
- Beklenen kredi zararı (-)	(1.403.514)	(1.384.689)	-
Sabit faizli fon (*)	-	520.303.003	-
	1.651.948.945	1.755.718.587	-

(*) Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 111-48. l'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ 111-48.l.ç uyarınca yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesabına en fazla aktif toplamının %35'i oranında yatırım yapabilmekteydi. Yukarıdaki tabloda görüleceği üzere, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla söz konusu oranın %44 olması sebebiyle Şirket, yatırım tutarının %35'i aşan kısmını 2019 Aralık ayında Ziraat Bankası'ndan 520.019.999 TL tutarında Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. serbest fon alımı ile değerlendirmiştir. Akabinde, 9 Ekim 2020 tarihinde yayımlanan III-48.1.e sayılı Gayrimenkul Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile halihazırda yürürlükte olan mevzuatta önemli değişiklikler yapılmış olup, "Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak ortaklıklara ilişkin özel hükümler" başlıklı 11/A maddesinde yapılan değişiklikle maddede yer alan ve Altyapı GYO'lar açısından halihazırda %35 olarak uygulanmakta olan vadeli/vadesiz yerli/yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabı sınırlaması kaldırılmıştır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 22 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Finansal yatırımlar	Para birimi	Etkin faiz oranı (%)	Vade tarihi	31 Aralık 2020
Üç aydan uzun vadeli mevduatlar	TL	9,63	Mart-Kasım 2021	1.651.948.945
				1.651.948.945

Finansal yatırımlar	Para birimi	Etkin faiz oranı (%)	Vade tarihi	31 Aralık 2019
Üç aydan uzun vadeli mevduatlar	TL	9,75	Eylül 2020	1.235.415.584
Sabit faizli fon	TL	10,75	Ocak 2020	520.303.003
				1.755.718.587

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal borçlar**

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri	750.870.186	460.843.139	507.456.765
Diğer finansal yükümlülükler	192.909	212.225	143.150
751.063.095			
461.055.364			
507.599.915			

31 Aralık 2020			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,60	196.370.186	554.500.000
		196.370.186	554.500.000

31 Aralık 2019			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	19,11	138.343.139	322.500.000
		138.343.139	322.500.000

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	31 Aralık 2018	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	20,04%	161.956.765	345.500.000
		161.956.765	345.500.000

Şirket paylarının tamamı (kendilerine ilişkin feragat alınmış halka arz edilen paylar ile ek paylar hariç), 2013 yılında gerçekleştirilen özelleştirme işleminin finansmanı amacıyla alınan kredi tahtında, kredi veren taraflar lehine rehin verilmiştir.

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	196.370.186	138.343.139	161.956.765
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	229.250.000	143.000.000	103.000.000
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	137.750.000	95.500.000	103.000.000
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	93.750.000	84.000.000	95.500.000
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	93.750.000	-	44.000.000
	750.870.186	460.843.139	507.456.765

31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kredilere ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	460.843.139	507.456.765	-
Alınan krediler	435.196.352	204.641.684	767.407.870
Kredi geri ödemeleri	(151.950.490)	(239.219.916)	(317.716.665)
Faiz tahakkuku değişimi	6.781.185	(12.035.394)	57.765.560
Kapanış bakiyesi	750.870.186	460.843.139	507.456.765

Mehmet Torun ve Aziz Torun'un kullanılan krediler üzerinde müteselsilen kefaleti bulunmaktadır.

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2020	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükü	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	954.571.734	-	954.571.734	3
Finansal yatırımlar	1.651.948.945	-	1.651.948.945	22
Ticari alacaklar	506.221.589	-	506.221.589	4
Diğer alacaklar	331.413	-	331.413	5
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4.546.051	-	4.546.051	26

Finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler	-	192.909	192.909	23
Finansal borçlar	-	750.870.186	750.870.186	23
Kiralama yükümlülüğü	-	218.944.326	218.944.326	11
İlişkili taraflara borçlar	-	99.146.221	99.146.221	26
Ticari borçlar	-	720.412.318	720.412.318	4
Diğer borçlar	-	3.322.303	3.322.303	5
Güvence bedeli	-	1.078.452.285	1.078.452.285	6

31 Aralık 2019	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükü	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	531.764.398	-	531.764.398	3
Finansal yatırımlar	1.755.718.587	-	1.755.718.587	22
Ticari alacaklar	451.343.892	-	451.343.892	4
Diğer alacaklar	40.940.435	-	40.940.435	5
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	17.936.295	-	17.936.295	26

Finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler	-	212.225	212.225	23
Finansal borçlar	-	460.843.139	460.843.139	23
Kiralama yükümlülüğü	-	198.848.814	198.848.814	11
İlişkili taraflara borçlar	-	73.436.440	73.436.440	26
Ticari borçlar	-	809.856.838	809.856.838	4
Diğer borçlar	-	6.107.626	6.107.626	5
Güvence bedeli	-	865.363.428	865.363.428	6

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2018	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükü	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	769.177.457	-	769.177.457	3
Ticari alacaklar	369.378.458	-	369.378.458	4
Diğer alacaklar	75.875.666	-	75.875.666	5
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	1.254.000.000	-	1.254.000.000	26
Finansal yükümlülükler				
Diğer finansal yükümlülükler	-	143.150	143.150	23
Finansal borçlar	-	507.456.765	507.456.765	23
İlişkili taraflara borçlar	-	9.257.408	9.257.408	26
Ticari borçlar	-	650.260.777	650.260.777	4
Diğer borçlar	-	16.599.767	16.599.767	5
Güvence bedeli	-	700.821.861	700.821.861	6

NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına esas kazanç, hissedarlara ait net karın çıkarılmış adi hisselerin söz konusu dönemdeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

Hisse başına kazanç	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Net dönem karı	532.690.901	415.592.179	369.830.494
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	700.000.000	700.000.000	700.000.000
Hisse başına kazanç (TL)	0,76	0,59	0,53
Hisse başına kapsamlı gelir			
Kapsamlı gelir	532.690.901	415.592.179	369.830.494
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	700.000.000	700.000.000	700.000.000
Hisse başına kapsamlı gelir (TL)	0,76	0,59	0,53

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal yükümlülükler	970.007.421	659.904.178	507.599.915
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri ve kısa vadeli finansal yatırımlar	(2.606.520.679)	(2.287.482.985)	(769.177.457)
Net borç	-	-	-
Toplam özkaynaklar	1.879.266.773	1.905.378.075	1.974.544.307
Toplam sermaye	700.000.000	700.000.000	700.000.000
Net borç/sermaye oranı	-	-	-

b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in Finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Şirket Yönetimi ve Yönetim Kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskin de göz önünde bulundurmaktadır.

b.1) Kredi riski yönetimi

Kredi riski

31 Aralık 2020	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişkili taraflardan alacaklar	Banka mevduatları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	506.221.589	536.995	4.546.051	954.429.037
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri (*)	486.138.269	536.995	4.546.051	954.484.131
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	20.083.320	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	27.316.333	1.151.670	-	-
- Değer düşüklüğü	(27.316.333)	(1.151.670)	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Beklenen kredi zararları (-)	-	-	-	(55.094)

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2019	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişkili taraflardan alacaklar	Banka mevduatları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	451.343.892	41.011.974	17.936.295	531.657.073
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri (*)	412.151.848	41.011.974	17.936.295	532.851.217
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	39.192.044	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	23.668.555	1.165.312	-	-
- Değer düşüklüğü	(23.668.555)	(1.165.312)	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Beklenen kredi zararları (-)	-	-	-	(1.194.144)

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişkili taraflardan alacaklar	Banka mevduatları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	369.378.458	75.951.492	1.254.000.000	768.910.264
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri (*)	348.857.065	75.951.492	1.254.000.000	773.029.816
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	20.521.393	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	23.290.139	1.189.551	-	-
- Değer düşüklüğü	(23.290.139)	(1.189.551)	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Beklenen kredi zararları (-)	-	-	-	(4.119.552)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in kredi riskleri genel olarak ticari alacaklardan kaynaklanmaktadır. Şirket bu riskin yönetimi için müşterilerden güvence bedeli ve teminat almaktadır. Ticari alacaklar, Şirket'in politika ve prosedürleri dahilinde değerlendirilip finansal tablolarda şüpheli alacaklar olarak belirtilmektedir. Şirket Yönetimi, değer düşüklüğüne uğramış ticari alacaklar için gerekli olan karşılık rakamını belirlerken, sistemden alınan yaşlandırma tablolarını dikkate almakla ve 90 gün ve üzeri vadesi geçmiş alacakları değer düşüklüğüne uğramış ticari alacak olarak değerlendirmektedir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Ticari alacıklardan kaynaklanabilecek kredi riski yüksek müşteri hacmi ve Şirket Yönetimi'nin müşterilere uygulanan kredi tutarını sınırlı tutması sebebiyle sınırlıdır.

b.2) Likidite riski yönetimi

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakil akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

31 Aralık 2020						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	1 yıla kadar (I)	1 - 5 yıl arası (II)	5 yıl üzeri (III)	Talep edildiğinde ödenecek
Sözleşme uyarınca vadeler:						
Ticari borçlar	790.842.154	790.842.154	790.842.154	-	-	-
Banka kredileri	750.870.186	873.642.191	237.067.436	636.574.755	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	192.909	192.909	192.909	-	-	-
Diğer çeşitli borçlar	32.038.688	32.038.688	32.038.688	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri	218.944.326	244.826.064	47.660.979	186.765.503	10.399.582	-
Güvence bedeli	1.078.452.285	1.078.452.285	-	-	-	1.078.452.285
Toplam yükümlülük	2.871.340.548	3.019.994.291	1.107.802.166	823.340.258	10.399.582	1.078.452.285

31 Aralık 2019						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	1 yıla kadar (I)	1 - 5 yıl arası (II)	5 yıl üzeri (III)	Talep edildiğinde ödenecek
Sözleşme uyarınca vadeler:						
Ticari borçlar	855.867.894	855.867.894	855.867.894	-	-	-
Banka kredileri	460.843.139	616.001.554	182.550.193	433.451.361	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	212.225	212.225	212.225	-	-	-
Diğer çeşitli borçlar	33.533.010	33.533.010	33.533.010	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri	198.848.814	265.346.991	44.160.495	221.186.496	-	-
Güvence bedeli	865.363.428	865.363.428	-	-	-	865.363.428
Toplam yükümlülük	2.414.668.510	2.636.325.102	1.116.323.817	654.637.857	-	865.363.428

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2018					
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	1 yıla kadar (I)	1 – 5 yıl arası (II)	5 yıl üzeri (III)	Talep edildiğinde ödenecek
Sözleşme uyarınca vadeler:						
Ticari borçlar	659.518.185	659.518.185	659.518.185	-	-	-
Banka kredileri	507.456.765	719.597.034	198.464.649	521.132.385	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	143.150	143.150	143.150	-	-	-
Diğer çeşitli borçlar	16.599.767	16.599.767	16.599.767	-	-	-
Güvence bedeli	700.821.861	700.821.861	-	-	-	700.821.861
Toplam yükümlülük	1.884.539.728	2.096.679.997	874.725.751	521.132.385	-	700.821.861

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmamaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020			
	ABD Doları	Avro	GBP	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	36.251.532	6.735	-	266.165.039
Diğer alacaklar	-	517.134	-	4.658.291
Kiralama yükümlülüğü	(26.208.408)	-	-	(192.382.819)
Ticari borçlar	(103.190)	(970.980)	-	(9.503.957)
Diğer borçlar	-	(2.238)	-	(20.160)
Net yabancı para pozisyonu	9.939.934	(449.349)	-	68.916.394

	31 Aralık 2019			
	ABD Doları	Avro	GBP	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	10.691.458	6.735	-	63.554.191
Diğer alacaklar	-	958.000	-	6.371.275
Kiralama yükümlülükleri	(30.246.235)	-	-	(179.668.687)
Ticari borçlar	(517.134)	(626.395)	(615)	(7.242.565)
Diğer borçlar	-	(2.238)	-	(14.884)
Net yabancı para pozisyonu	(20.071.911)	336.102	(615)	(117.000.670)

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2018			Toplam TL Karşılığı
	ABD Doları	Avro	GBP	
Nakit ve nakit benzerleri	3.121.288	3.780.165	-	39.207.616
Ticari alacaklar	-	958.000	-	5.774.824
Diğer alacaklar	(721.312)	(695.901)	(3.192)	(8.010.876)
Ticari borçlar	(65)	(2.238)	-	(13.836)
Net yabancı para pozisyonu	2.399.911	4.040.026	(3.192)	36.957.728

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve AVRO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir, %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran Şirket Yönetimi'nin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar veya zararda ve diğer öz kaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

<u>ABD Doları etkisi</u>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kar veya (zarar)	7.296.409	(11.923.117)	1.262.569
<u>Avro etkisi</u>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kar veya (zarar)	(404.769)	223.528	2.435.328
<u>GBP etkisi</u>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kar veya (zarar)	-	(478)	(2.124)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Söz konusu risk, Şirket tarafından, sabit ve değişken oranlı borçlar arasında uygun bir dağılım yapılmak suretiyle, yönetilmektedir. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı duyarlılığı

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Değişken faizli finansal yükümlülükler	397.889.040	127.645.995	-
Sabit faizli finansal yükümlülükler	352.981.146	333.197.144	507.456.765
	750.870.186	460.843.139	507.456.765

31 Aralık 2020 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, finansman geliri/gideri 2.047.390 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2019: 188.085 TL).

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ana ortağı ve kontrolünü elinde tutan taraf Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir ("Torunlar Enerji"). Diğer ilişkili taraflar Torunlar Enerji'nin ortakları, söz konusu ortakların kontrolündeki diğer şirketler ve kilit yöneticilerden oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Torunlar Gıda")	4.545.263	-	-
Artuk Mühendislik Danışmanlık İnşaat Enerji A.Ş. ("Artuk")	788	295	-
Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Torunlar Enerji") (*)	-	17.936.000	300.000.000
	4.546.051	17.936.295	300.000.000

(*) Şirket, hissedarı olan Torunlar Enerji'ye finansman amaçlı olarak kaynak aktarmaktadır. Şirket'in, söz konusu alacağın, 300.000.000 TL tutarındaki kısmını 2019 yılında yapılacak kar dağıtımı ile mahsup edileceği öngörüsüne dayanarak ilgili tutar kısa vadeli alacaklar altında sunulmuştur.

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Torunlar Enerji	-	-	954.000.000
	-	-	954.000.000

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenen giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Torunlar Enerji	-	-	12.604.993
	-	-	12.604.993

31 Aralık 2020				
Borçlar				
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflara bakiyeler	Ticari	Kiralama yükümlülüğü (***)	Kiralama yükümlülüğü (***)	Ticari olmayan (***)
<u>Ortak</u>				
Torunlar Enerji	9.056.545	43.200.180	175.744.146	-
<u>Ortaklar Tarafından Yönetilen</u>				
<u>Diğer Şirketler</u>				
Artuk (**)	28.766.361	-	-	19.536.493
Sungurbey Enerji Müh. Dan. İnş. Eğt. İliz A.Ş. (**) ("Sungurbey")	19.232.125	-	-	9.179.892
Teknovel Bilgi ve İletişim Tek. San. Tic. A.Ş. (*) ("Teknovel")	13.374.805	-	-	-
	70.429.836	43.200.180	175.744.146	28.716.385

31 Aralık 2019				
Borçlar				
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflara bakiyeler	Ticari	Kiralama yükümlülüğü (***)	Kiralama yükümlülüğü (***)	Ticari olmayan (***)
<u>Ortak</u>				
Torunlar Enerji	1.038.882	35.791.924	163.056.890	-
<u>Ortaklar Tarafından Yönetilen</u>				
<u>Diğer Şirketler</u>				
Artuk (**)	27.873.177	-	-	22.024.976
Sungurbey Enerji Müh. Dan. İnş. Eğt. İliz A.Ş. (**) ("Sungurbey")	9.265.802	-	-	5.400.408
Teknovel Bilgi ve İletişim Tek. San. Tic. A.Ş. (*) ("Teknovel")	7.833.195	-	-	-
	46.011.056	35.791.924	163.056.890	27.425.384

- (*) Teknovel, 2019 yılı içerisinde Torunlar Enerji tarafından kurulmuş olup, sermayesinin tamamı Torunlar Enerji'ye aittir. Şirket'e teknoloji hizmeti sağlamaktadır.
- (**) Sungurbey ve Artuk 2019 yılı içerisinde Torunlar Enerji tarafından satın alınmış olup, sermayesinin tamamı Torunlar Enerji'ye aittir. Şirket'e altyapı yatırım hizmeti, sayaç okuma hizmeti, kalibrasyon hizmeti ve doğalgaz iç tesisat kontrol hizmeti sağlamaktadır.
- (***) Şirket, 2019 yılı içerisinde Torunlar Enerji'den araç kiralaması yapmış ve söz konusu kiralama işlemi TFRS 16 kapsamında muhasebeleştirilmiştir.
- (****) Artuk ve Sungurbey'e kısa vadeli ticari olmayan borçlar, alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2018			
	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflara bakiyeler	Ticari	Kiralama yükümlülüğü	Kiralama yükümlülüğü	Ticari olmayan
<u>Ortak</u>				
Torunlar Enerji	4.973.090	-	-	-
<u>Ortaklar Tarafından Yönetilen</u>				
<u>Diğer Şirketler</u>				
Torunlar Doğalgaz	3.692.655	-	-	-
Torunlar Gıda	590.000	-	-	-
Torunlar Yapı	1.663	-	-	-
	9.257.408	-	-	-

İlişkili taraflara olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2020						
	Stok ve sabit		Hizmet alımları	Stok ve sabit		Faiz giderleri	Faiz gelirleri
	Kira giderleri	kıymet satışları		kıymet alımları	Faiz gelirleri		
Torunlar Enerji	69.756.767	8.798	51.976.551	3.481.631	-	3.332.255	
Artuk	3.327.310	134.798	113.255.831	145.295.086	-	-	
Teknovel	763.978	2.862.761	26.013.429	-	-	-	
Torunlar Gıda	-	-	-	-	-	4.212.580	
Torun Kağıt	-	-	-	36.050	-	-	
Sungurbey	-	1.740.694	50.804.089	-	-	-	
Diğer	439.666	-	328	-	-	-	
	74.287.721	4.747.051	242.050.228	148.812.767	-	7.544.835	

İlişkili taraflara olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2019						
	Stok ve sabit		Hizmet alımları	Stok ve sabit		Faiz giderleri	Faiz gelirleri
	Kira giderleri	kıymet satışları		kıymet alımları	Faiz gelirleri		
Torunlar Enerji	30.444.358	11.391.474	6.938.628	-	990.289	-	
Torunlar Gıda	520.000	-	-	50.960	-	4.182	
Torun Kağıt	-	-	-	52.371	-	-	
Artuk	2.001.130	-	92.182.941	100.246.080	-	-	
Sungurbey	-	23.575	38.847.766	-	-	-	
Teknovel	-	-	14.943.977	335.180	-	-	
Diğer	150.000	19.876	-	-	-	-	
	33.115.488	11.434.925	152.913.312	100.684.591	990.289	4.182	

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020, 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2018					
	Kira giderleri	Stok ve sabit kıymet satışları	Hizmet alımları	Stok ve sabit kıymet alımları	Faiz giderleri	Faiz gelirleri
Torunlar Enerji	21.608.559	-	1.525.000	14.227.814	-	59.649.707
Torunlar Gıda	-	-	500.000	-	586	-
Torun Kağıt	-	-	-	37.023	-	-
Torunlar Doğalgaz	-	-	-	20.534.040	34.036	-
Diğer	150.000	-	86.726	42.900	-	-
	21.758.559	-	2.111.726	34.841.777	34.622	59.649.707

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası, ulaşım ve huzur hakkı gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.169.949	2.496.678	2.442.584
	3.169.949	2.496.678	2.442.584

NOT 27 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (Bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	2020	2019	2018
A.Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	2.606.520.679	2.287.482.985	769.177.457
B1.Altyapı Yatırım ve Hizmetleri ile Bu Yatırım ve Hizmetlere İlişkin Projelere ve Bunlara Dayalı Haklara Yapılan Yatırımlar	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	2.454.746.754	2.296.445.400	2.193.765.639
B2.Ortak Olmak veya Borçlanma Araç, Satın Almak Suretiyle Altyapı Şirketlerine Yapılan Yatırım	Seri III -48.1 sayılı, Tebliğ, Md. 24/ (a)	-	-	-
B3.Ortak Olmak veya Borçlanma Aracı Satın Almak Suretiyle Münhasıran Altyapı Yatırım ve Hizmetlerinden Oluşan Portföyü İşleten Diğer Ortaklıklara Yapılan Yatırım	Seri III -48.1 sayılı, Tebliğ, Md. 24/ (a)	-	-	-
C.İştirakler	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/(f)	4.546.051	17.936.295	1.254.000.000
Diğer Varlıklar		721.161.132	732.895.629	539.608.176
D.Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	5.786.974.616	5.334.760.309	4.756.551.272
E.Finansal Borçlar	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	750.870.186	460.843.139	507.456.765
F.Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	192.909	212.225	143.150
G.Finansal Kiralama Borçları	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	218.944.326	198.848.814	-
H.İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/ (f)	28.716.385	27.425.384	-
İ.Özkaynaklar	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	1.879.266.773	1.905.378.075	1.974.544.307
Diğer Kaynaklar		2.908.984.037	2.742.052.672	2.274.407.050
D.Toplam Kaynaklar	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	5.786.974.616	5.334.760.309	4.756.551.272
A1.Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	-	-	-
A2.Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III - 48,1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	2.522.974.041	2.285.481.142	773.029.819
C1.İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/2 (a)	-	-	-
J.Gayrinakdi Krediler	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	26.067.572	27.536.707	22.926.603
K.Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri İli - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(e)	-	-	-
L.Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22(1)	-	-	-

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Oran	2020	2019	2018	Asgari/Azami oran
1. Altyapı Yatırım ve Hizmetleri ile Bu Yatırım ve Hizmetlere İlişkin Projelere ve Bunlara Dayalı Haklara Yapılan Yatırımlar ile Ortak Olmak veya Borçlanma Aracı Satın Almak Suretiyle Altyapı Şirketlerine ve Münhasıran Altyapı Yatırım ve Hizmetlerinden Oluşan Portföyü İşleten Diğer Ortaklıklara Yapılan Yatırım (*)	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a), (b)	(B1+B2+B3+A1)/D	%42	%43	46%	≥%75
2. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (*)	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	%45	%43	16%	≤%25
3. İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/2 (a)	C1/D	%0	%0	0%	≤%10
4. Borçlanma Sınırı	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	%55	%38	27%	≤%500
5. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı (**)	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24. (b)	(A2-A1)/D	%44	%43	16%	≤%35
6. Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22 (e)	(K/D)	%0	%0	0%	≤%10
7. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22 (1)	(L/D)	%0	%0	0%	≤%10

(*) Söz konusu portföy sınırlamalarına uygunluğun sağlanması yükümlülüğünün artık aranmayacağı, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Şubat 2018 tarihli yazısı ile Şirket'e bildirilmiştir.

(**) Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 111-48. l'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ 111-48.l.ç uyarınca yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesabına en fazla aktif toplamının %35'i oranında yatırım yapabilmekteydi. Yukarıdaki tabloda görüleceği üzere, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla söz konusu oranın %44 olması sebebiyle Şirket, yatırım tutarının %35'i aşan kısmını 2019 Aralık ayında Ziraat Bankası'ndan 520.019.999 TL tutarında Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. serbest fon alımı ile değerlendirmiştir. Akabinde, 9 Ekim 2020 tarihinde yayımlanan III-48.1.e sayılı Gayrimenkul Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile halihazırda yürürlükte olan mevzuatta önemli değişiklikler yapılmış olup, "Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak ortaklıklara ilişkin özel hükümler" başlıklı 11/A maddesinde yapılan değişiklikle maddede yer alan ve Altyapı GYO'lar açısından halihazırda %35 olarak uygulanmakta olan vadeli/vadesiz yerli/yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabı sınırlaması kaldırılmıştır.