

ankara

IBM



ANKARA
HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**KİRALAMA İŞLEMLERİNDE KULLANILAN RAPORLAMA
ESASLARININ İŞLETME FİNANSAL YAPISI VE KARLILIĞI
ÜZERİNE ETKİLERİ**

H. Merve ALAGÖZ

**Tez Danışmanı
Prof. Dr. Figen ZAİF**

**İŞLETME BÖLÜMÜ MUHASEBE FİNANSMAN ANABİLİM DALI
MUHASEBE BİLİM DALI**

ANKARA-2019

**KİRALAMA İŞLEMLERİDE KULLANILAN RAPORLAMA ESASLARININ
İŞLETME FİNANSAL YAPISI VE KARLILIĞI ÜZERİNE ETKİLERİ**

Arş.Gör. H. MERVE ALAGÖZ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MUHASEBE FİNANSMAN
ANABİLİM DALI
MUHASEBE BİLİM DALI**

**ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

TEMMUZ 2019

Hilal Merve ALAGÖZ tarafından hazırlanan “Kiralama İşlemlerinde Kullanılan Raporlama Esaslarının İşletme Finansal Yapısı ve Karlılığı Üzerine Etkileri” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İşletme Anabilim Dalı Muhasebe Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Prof. Dr. Figen ZAİF

İşletme Anabilim Dalı, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.....



Başkan: Prof. Dr. Aydın KARAPINAR

İşletme Anabilim Dalı, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.....



Üye: Prof. Dr. Kadir GÜRDAL

İşletme Anabilim Dalı, Ankara Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.....



Tez Savunma Tarihi:09/07/2019

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.



Prof. Dr. Figen ZAİF

Enstitü Müdürü

ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Hilal Merve ALAGÖZ

09/07.2019

Kiralama İşlemlerinde Kullanılan Raporlama Esaslarının İşletme Finansal Yapısı ve
Karlılığı Üzerine Etkileri

Yüksek Lisans Tezi

H. Merve ALAGÖZ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
Temmuz 2019

ÖZET

TMS 17: Kiralama İşlemleri Standardı ağırlıklı olarak finansal kiralama işlemleri alanındaki düzenlemeleriyle ön plana çıkmaktaydı. Bunun yanı sıra TMS 17 finansal kiralama işleminden kaynaklı tutarları finansal tablolarda gösterirken, faaliyet kiralamasından kaynaklı tutarları sadece finansal durum tablosunun dipnotlarında raporlamaktaydı. Bu düzenleme özü itibariyle aynı olan işlemlerin farklı raporlama esaslarına göre sunulmasına sebep olmaktaydı. Bu durumun yarattığı olumsuzluk 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren TFRS 16 ile giderilmeye çalışıldı.

Çalışmada TFRS 16'nın standardın getirdiği değişiklikler TMS 17 Standardı ile karşılaştırılarak ortaya konacaktır. Bu durum Türkiye, İngiltere ve Almanya'da bulunan tekstil perakendesi, gıda perakendesi ve teknoloji perakendesi kategorisindeki toplam dokuz şirket üzerinde finansal tablo ve önemli finansal oranlar üzerindeki değişimin analizi ile açıklanmaya çalışılacaktır.

Bilim Kodu : 112213
Anahtar Kelimeler : TFRS 16, TMS 17, Finansal Kiralama, Yapısal Aktifleştirme Modeli, Perakende Sektörü
Sayfa Adedi : 133
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Figen Zaif

Effects Of Reporting Basis Used in Leasing Transactions on Business Financial Structure
and Profitability

M.A. Thesis

H. Merve ALAGÖZ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL FOR ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
July 2019

ABSTRACT

IAS 17: Leases mainly regulated leasing transactions. In addition, while IAS 17: Leases shows assets and liabilities arising from leasing transactions in the financial statements, it reported assets and liabilities arising from operating leasing transactions in only footnotes to the financial statement. This regulation had led to report the same transactions according to different reporting basis. IFRS 16, which entered into force on January 1, 2019, tried to eliminate this negative effect.

In this study, the changes stemming from IFRS 16: Leases will be evaluated in comparison with the IAS 17: Leases. The impact of this new situation will be evaluated on nine companies in the textile, food and technology retail categories which are located in Turkey, England and Germany. This evaluation will try to be explained by analyzing the changes on financial statements and important financial ratios.

Science Code : 112213
Key Words : IAS 17, IFRS 16, Leasing, Constructive Capitalization Method,
Retail Sector
Page Number : 133
Supervisor : Prof. Figen Ayıkoğlu Zaif

TEŞEKKÜR

Hem yüksek lisans eğitimim boyunca hem de tez alıŐmamın her aşamasında desteğini ve tecrübelerini benden esirgemeyen değerli Hocam Prof. Dr. Figen Ayıkoğlu Zaif'e teŐekkürlerimi sunarım.

Hayatım boyunca hiçbir fedakârlıktan kaçınmayan, her anımda desteklerini hissettiğim, akademik kariyeri seğmemi ve sevmemi sağlayan değerli ailem Prof. Dr. Ali Alagöz ve Öğr. Gör. Leyla Alagöz'e minnet ve Őükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,

Ar. Gör. Hilal Merve Alagöz

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
TABLOLAR LİSTESİ.....	xii
ŞEKİLLER LİSTESİ	xiii
KISALTMALAR.....	xiv
1. GİRİŞ	1
2. FİNANSMAN TEKNİĞİ OLARAK KİRALAMALAR	5
2.1. Kiralama Kavramı.....	6
2.2. Kiralama İşlemleri	7
2.3. Finansal Kiralama Sözleşmesi Tarafları	7
2.4. Varlık Edinmede Kiralama ve Satın Alma Alternatiflerinin Karşılaştırılması....	9
2.5. Kiralama Türleri.....	16
2.5.1. Kiralama Sözleşmesi Süresi Bakımından Kiralama Türleri.....	16
2.5.1.1. Faaliyet kiralaması	16
2.5.1.2. Finansal kiralama	18
2.5.1.3. Finansal kiralama ve faaliyet kiralaması karşılaştırması.....	20
2.5.1.4. Kısa-uzun süreli finansal kiralama	22
2.5.1.5. Dönen-devresel finansal kiralama	22
2.5.2. Sözleşme Tarafları Bakımından Finansal Kiralamalar.....	22
2.5.2.1. Doğrudan ve dolaylı finansal kiralama	22
2.5.3. Sözleşme Konusu Bakımından Finansal Kiralamalar	23
2.5.3.1. Birinci el finansal kiralama / ikinci el finansal kiralama	23
2.5.3.2. Yatırım malları finansal kiralaması / tüketim malları finansal kiralaması.....	24

2.5.3.3. Menkul finansal kiralaması / gayrimenkul finansal kiralaması ...	24
2.5.3.4. Özel finansal kiralama.....	24
2.5.3.5. Açık uçlu finansal kiralama / kapalı uçlu finansal kiralama	25
2.5.4. Kiralanan Varlığa Ait Yükümlülükler Bakımından Kiralama Türleri	25
2.5.4.1. Brüt finansal kiralama -net finansal kiralama	25
2.5.5. Kiracı ve Kiraya Veren Bulunduğu Ülkeye Göre Finansal Kiralama....	26
2.5.5.1. Yurtiçi finansal kiralama- yurtdışı finansal kiralama.....	26
2.5.6. Sat ve Geri Kirala	26
2.5.7. Diğer Finansal Kiralamalar	29
2.5.7.1. Kaldıraçlı finansal kiralama	29
2.5.7.2. Yüzdeli finansal kiralama.....	30
2.5.7.3. Trampa finansal kiralama ve iyileşen finansal kiralama.....	30
2.5.7.4. Tesis finansal kiralama.....	30
2.5.7.5. Geniş kapsamlı finansal kiralama	30
2.5.7.6. Deneme süreli finansal kiralama	31
2.5.7.7. İş ortaklığı yolu ile finansal kiralama.....	31
2.5.7.8. Tam ve kısmi ödemeli finansal kiralama	31
2.5.7.9. Seken ödemeli finansal kiralama.....	32
2.5.7.10. Alt finansal kiralama	32
2.5.7.11. Gerçek finansal kiralama.....	33
2.5.7.12. Satışa yardımcı finansal kiralama	33
3. MUHASEBE STANDARTLARI AÇISINDAN KİRALAMA İŞLEMLERİ VE MUHASEBELEŞTİRMESİ.....	35
3.1. Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında Kiralama İşlemleri.....	35
3.2. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı.....	36
3.2.1. Standardın Amacı	37
3.2.2. Standardın Kapsamı.....	37
3.2.3. Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması.....	38

3.2.4. Finansal Kiralama İşlemleri Muhasebeleştirme ve Raporlaması	40
3.2.4.1. Kiracı işletme açısından ilk kayda alma.....	40
3.2.4.2. Kiracı işletme açısından edinme sonrası ölçümler	42
3.2.4.3. Kiracı işletme açısından raporlanacak bilgiler	43
3.2.4.4. Kiraya veren açısından ilk kayda alma	43
3.2.4.5. Kiraya veren açısından edinme sonrası ölçümler.....	45
3.2.4.6. Kiraya veren açısından raporlanacak bilgiler.....	46
3.2.5. Faaliyet Kiralaması İşlemleri Muhasebeleştirme ve Raporlaması	47
3.2.5.1. Kiracı işletme açısından faaliyet kiralaması işlemleri	47
3.2.5.2. Kiraya veren işletme açısından faaliyet kiralaması işlemleri.....	48
3.2.6. Sat Ve Geri Kirala İşlemleri	49
3.2.6.1 Kiracı açısından.....	49
3.2.6.2 Satıcı/kiraya veren açısından.....	49
3.3. TFRS 16 Kiralamalar Standardı.....	50
3.3.1. TFRS 16 Kiralamalar Standardını Ortaya Çıkaran Nedenler.....	51
3.3.2. TFRS 16 Kiralamalar Standardının Tarihsel Gelişimi	54
3.3.3. TFRS 16 Kiralamalar Standardında Kiralama İşlemleri Muhasebeleştirme ve Raporlaması	55
3.3.3.1. Standardın amacı	56
3.3.3.2 Standardın kapsamı ve istisna tutulan işlemler	56
3.3.3.3 Kiralamanın tanımlanması	58
3.3.3.4. Kiralama sözleşmesi unsurları	61
3.3.3.5. Kiracı açısından kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi	65
3.3.3.6 Satış ve geri kiralama işlemleri	70
3.3.3.7. Kiraya veren açısından kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi.....	71
3.3.3.8. TFRS 16 kiralamalar standardının finansal tablolar üzerindeki etkileri	71

3.3.4. Raporlama Esnasında TMS 17 Standardı ile TFRS 16 Kiralamalar Standardı'nın Karşılaştırılması	72
3.3.4.1. Finansal durum tablosu açısından karşılaştırma.....	72
3.3.4.2 Kar/zarar tablosu açısından karşılaştırma	74
3.3.4.3. Nakit akış tablosu açısından karşılaştırma	76
3.3.4.4. Özkaynak değişim tablosu açısından karşılaştırma.....	77
4. UFRS 16 STANDARDININ BAZI ÖNEMLİ PERAKENDE İŞLETMELERİNE UYGULANMASI.....	79
4.1. Araştırmanın Konusu	79
4.2. Araştırmanın Amacı.....	80
4.3. Araştırmanın Kapsamı	81
4.4. Araştırmanın Kısıtları	82
4.5. Kiralama İşlemlerini İnceleyen Ampirik Çalışmalar	83
4.5.1. Kiralama İşlemlerini İnceleyen Teorik ve Ampirik Çalışmalar	83
4.5.2. Kiralama İşlemlerinin Aktifleştirilmesinin Finansal Oranlar Üzerindeki Etkisini İnceleyen Ampirik Çalışmalar.....	91
4.6. TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Perakende Sektörü Üzerinde Uygulanması.....	93
4.6.1. Oran Analizler	93
4.6.2. Yapısal Aktifleştirme Yöntemi.....	96
4.6.3. Yapısal Aktifleştirme Yönteminin Ulusal ve Uluslararası Bazı Önemli Perakende Şirketlerine Uygulanması	99
4.6.3.1. Kiralama işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş yükümlülüklerinin aktifleştirilerek bugünkü değerinin hesaplanması.....	101
4.6.3.2. Kiralama işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş varlıkların aktifleştirilecek bugünkü değerinin hesaplanması.....	102
4.7. TFRS 16 Standardının Perakende Sektörü Üzerindeki Analizi	104
4.7.1. Tekstil Perakendesi İşletmeleri Üzerindeki Sektörel Uygulama.....	104
4.7.2. Gıda Perakendesi İşletmeleri Üzerindeki Sektörel Uygulama	109
4.7.3. Teknoloji Perakendesi İşletmeleri Üzerindeki Sektörel Uygulama	113

5. SONUÇ	119
KAYNAKÇA.....	123
EKLER.....	129
Ek-1. Perakende alt sektörleri analiz dönemi aktifleştirme öncesi finansal tabloları .	129
Ek-2. Çalışmada kullanılan finansal oranların aktifleştirme öncesi ve aktifleştirme sonrası formülleri	132
ÖZGEÇMİŞ.....	133



TABLolar LİSTESİ

Tablo	Sayfa
Tablo 3.1. TFRS 16: Kiralama İşlemleri Standardının Tarihsel Süreci.....	55
Tablo 4.1. Kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin finansal oranlara üzerindeki etkisini inceleyen ampirik çalışmalar.	91
Tablo 4.2. Tekstil İşletmelerine Ait Gelecekte Ödenecek Asgari Kira Bedelleri.....	105
Tablo 4.3. Tekstil sektöründeki işletmelerin Ums 17 Ve Ufrs 16 standardına göre değişen finansal tablo kalemleri	106
Tablo 4.4. Tekstil sektöründeki işletmelerin UMS 17 ve UFRS 16 standardına göre Finansal oranları ve %'lik değişimleri	108
Tablo 4.5. Gıda işletmelerine ait gelecekte ödenecek kira asgari bedelleri.....	110
Tablo 4.6. Gıda sektöründeki işletmelerin UMS 17 ve UFRS 16 standardına göre değişen finansal tablo kalemleri	111
Tablo 4.7. Gıda sektöründeki işletmelerin UMS 17 ve UFRS 16 standardına göre finansal oranları ve %'lik değişimleri	112
Tablo 4.8. Teknoloji işletmelerine ait gelecekte ödenecek kira asgari bedelleri.....	114
Tablo 4.9. Teknoloji sektöründeki işletmelerin TMS 17 ve TFRS 16 standardına göre değişen finansal tablo kalemleri	115
Tablo 4.10. Teknoloji sektöründeki işletmelerin TMS 17 ve TFRS 16 standardına göre finansal oranları ve %'lik değişimleri	117

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Finansal Kiralama Sözleşme Tarafları.....	8
Şekil 2.2. Sat ve Geri Kirala İşlemi	27
Şekil 3.1. Bir kiralama sözleşmesinin belirlenmesi	61
Şekil 3.2. TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Finansal Durum Tablosu Üzerindeki Etkileri	74
Şekil 3.3. UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Gelir Tablosuna Etkileri.....	76



KISALTMALAR

Kısaltmalar

Açıklamalar

AÖ	Aktifleştirme Öncesi
AS	Aktifleştirme Sonrası
A.Ş.	Anonim Şirket
FASB	Finansal Muhasebe Standartları Kurulu
FİDER	Finansal Kiralama Derneği
FKK	Finansal Kiralama Kanunu
GV	Gelir Vergisi
KDV	Katma Değer Vergisi
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartlar
KKDF	Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu
KV	Kurumlar Vergisi
M.Ö.	Milattan Önce
SEC	Amerikan Sermaye Piyasası Kurulu
TDK	Türk Dil Kurumu
TFRS	Türkiye Muhasebe ve Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TMSK	Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
TMUDESK	Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
UMSK	Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi

1. GİRİŞ

Bilimsel metod veya fizibilite çalışmalarına dayandırılarak kurulan bir işletme bile olsa, büyüme güdüsünün bir sonucu olarak işletmeler kesintisiz bir finansman ihtiyacı içerisinde yaşamlarını sürdürürler. Kuruluş aşamasında planlanan faaliyetlerin gerektirdiği sabit varlıklara veya günlük faaliyetlerin ortaya çıkardığı harcamaları karşılayacak düzeyde finansman gücüne sahip görünen işletmelerde bile yaşanan gelişmelere bağlı olarak finansman problemleri hızlı bir şekilde yöneticilerin gündeminde ilk sıraya oturmaktadır.

Günümüzde dünyada gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde zenginlik ve refah seviyesinde yaşanan iyileşmelere ilaveten teknoloji, ulaşım, iletişim, üretim ve yönetim bilimi alanlarındaki yenilik ve gelişmeler bir yandan piyasalarda kaçınılmaz bir rekabet ortamı var ederken diğer taraftan da işletmelerin hedeflerine ulaşabilmelerini sağlayacak fırsatları barındıran pazarları ortaya çıkarmaktadır. Bu durumda, işletmelerin gelirlerini ve pazar paylarını artırabilmeleri tartışmasız bir şekilde pazar koşullarına uymalarına, müşterilerin beklentilerini karşılayan niteliklere sahip mal ve hizmetleri zamanında ve uygun fiyatlarla sunabilmelerini zorunlu kılmakta, işletmeler böylelikle rakiplerine karşı rekabet gücüne sahip bir konuma gelebilmektedir. Bu gereklilikler, işletmeleri sürekli bir şekilde ürün geliştirmeye, çeşitli nedenlerle duran varlık yatırımı yapmaya, pazarlama, satınalma, üretim, insan kaynakları alanlarında rekabetçi yöntemleri hayata geçirmeye ekonomik hayatın değişen koşullarına karşı daha duyarlı olmaya itmektedir. Bütün bu faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi işletmede bir kaynak ihtiyacını ortaya çıkartmaktadır.

İşletmelerin kaynak ihtiyacını karşılamak amacıyla başvuracakları taraflar; ortaklar/ hissedarlar ile dış kaynak sağlayıcıları/ kreditorler'dir. Her iki kesimde, işletmenin fon talebini, işletmenin finansal verilerini kullanarak karlılık, büyüme, borç ödeme gücü vb. göstergelere bakarak gerçekleştirecekleri bir performans değerlendirmesi sonucuna göre cevaplandırılır. Diğer taraftan, işletme yöneticilerinin, hisse başına karı düşürme endişesi, artan risk alma isteği, yasal prosedürlerin çokluğu, borçlanma koşullarının uygunluğu, fona ulaşmada zaman kısıtı, hissedarların sermaye artırımlarına sıcak bakmaması, vergi avantajı vb. nedenlerle ihtiyaç duydukları fonları hissedarlara başvurmak yerine kredi kuruluşlarından sağlama şeklinde bir yaklaşıma yöneldikleri söylenebilir. İhtiyaç duyulan fonları dış kaynaktan yararlanarak elde edinmenin bir faiz maliyeti ve kredi kuruluşlarının kredi maliyetini hesaplarken dikkate aldıkları kredi risk faktörü vardır. Teorik olarak her kredi işlemi, geri ödenmeme, gecikme, temerrüt olasılığı taşır (Akgüç, 2007, 8). Kredi riski,

bir bankanın kredi müşterisinin ya da kendisiyle bir anlaşmaya taraf olanın anlaşma koşullarına uygun biçimde yükümlülüklerini karşılayamama olasılığıdır. Bu risk, işletmelerin finansman ihtiyacını karşılamak amacıyla dış kaynak sağlayıcılara/kredi kuruluşlarına başvurularıyla artar. Bu durum, kredi maliyetlerinde bir artışa neden olacağı gibi, işletmenin mali yapısında bozulmaya, mali tablolardaki büyüklüklerin hissedarların/yatırımcıların beklentilerini karşılamaktan uzaklaşmasına, finansman kaynağına ulaşamama veya kredilerin vadesinden önce kapatılması talebi gibi sonuçlarla işletmeleri karşı karşıya bırakmaktadır.

Bir ülke ekonomisinin gücü, finans sektörünün gücüyle doğrudan ilişkilidir. Ülkelerin istihdam yaratma, ekonomik büyüme ve kalkınmışlık düzeyini geliştirme vb nedenlerle küresel sermayeyi ülkelere çekmek amacıyla başlattıkları ekonomide serbestleşme hareketinin küresel sermayeyi temsil eden banka/ülkelerin motivasyonu ile dünyada ülkeler arasında siyasi ve ekonomik işbirlikleri hız kazanmış ve sermayenin uluslararasılaşması küresel pazarları ortaya çıkartmıştır. Bu pazarlarda kredi kuruluşları, sundukları çok farklı finansal ürün ve danışmanlık desteğiyle reel sektörü temsil eden işletmelerin fon ihtiyacını karşılamakta, piyasada güven ortamını da zedelemeyen tüm kesimleri memnun eden bir ekonomik sistemin önemli bir düzenleyicisi olarak varlığını sürdürmektedir.

İşletmelerin hedeflerine ulaşılabilmesi daha fazla üretmesi ve satmasıyla mümkündür. Bu nedenle, üretim gücüne sahip olabilmek isteyen işletmeler duran varlık alımı/edinimi amacıyla ihtiyaç duydukları fonları temin üzere kredi kurumlarına başvurumaktadırlar. Çünkü, duran varlık alımı işletmelerin nakit varlıklarında ciddi bir azalışa neden olmakta, bu da işletmelerin nakit yetersizliği nedeniyle günlük faaliyetlerinde aksamalara veya vadesi gelen borçlarını ödeyememesi sonuçlarıyla karşı karşıya bırakmaktadır. Kredi kuruluşları, işletmelere duran varlık alımında kullanılmak üzere nakdi kredi vermeyi tercih etseler de işletme finansal tablolarına yansıyan varlık ve yükümlülükler nedeniyle kısa vadede önemli finansal büyüklüklerde ciddi bozulmalar ortaya çıkabilmektedir. Bu durum, hissedarlar ve kredi kuruluşları açısından işletmenin mali durumu, karlılığı ve borç ödeme gücü açısından yeni eleştiriler ve riskleri ortaya çıkartmakta, işletmelerin kredi kuruluşlarından ulaşabileceği kredi limitlerini de sınırlandırmakta ya da düşürmekte, yöneticilerin performansı ve başarısı konusunda tartışmalara neden olabilmektedir.

Maddi duran varlık edinmede amaç, büyüme ve pazar payını elde tutmak için gereken üretim kapasitesine sahip olmaktır. İşletmeler, bir duran varlığı uzun dönemde üretimde kullanma amacıyla edinmektedir. Bu durum, satınalma yerine kiralama yoluyla varlığı

edinmeyi gündeme getirmiştir. Kiralama işleminde kiracı, varlığın mülkiyetine sahip olma yerine varlığın kullanım hakkına sahip olmayı tercih etmektedir. Kiracı işletme, varlık kullanım hakkı bedeli olarak kiralayana ödediği kira bedellerini dönem giderleri içerisinde gösterilirken, sözleşmeyle kiralanan duran varlık ve kiralamanın getireceği yükümlülükleri bilançoya yansıtılmamakta, bu bilgiler finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Böylelikle, kiracı işletme, faaliyetlerini sürdürebilmek için gereken bir varlığa, bilançosundaki varlık ve yükümlülükleri etkilemeden, bilanço dışı bir finansman kaynağı yoluyla ulaşmaktadır.

Tarihsel olarak işletmelerin faaliyetlerinde kullanacağı bir duran varlığı satın alma yoluyla mülkiyetine sahip olma yerine kiralama yoluyla varlık kullanım hakkına sahip olma şeklinde edinmelerinin ilk örnekleri M.Ö. 2000'lere kadar uzansa da ABD'de 1929 ekonomik buhranından çıkışta bir yöntem olarak 1930'lu yıllarda, Avrupa'da 1960'lı ve Türkiye'de ise 1985 yılından itibaren gündeme gelen bir finansman yöntemi olduğu söylenebilir.

Varlık kullanım hakkını kiralama yoluyla elde tutmak hem kiracı işletmelerin finansal tablolarının daha güçlü görünmesini hem de devletin sağladığı vergi teşviklerinden yararlanmalarına imkân sağlamaktadır. Bu finansman modeli kredi piyasasına erişim güçlüğü çeken ya da kredibilitesi düşük/sorunlu işletmelere finans sektöründe alternatif bir finansman aracı olarak sunulsa da muhasebeleştirme tekniğinin de kiralama şeklindeki finansman modelinin güçlenmesi ve yaygınlaşmasında etkili olduğunu söylemek doğru olacaktır.

Finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olmak üzere iki tür kiralama işlemi söz konusudur. Finansal kiralama, kiralamaya konu varlığın mülkiyet hakkını yasal olarak kiralayanda bırakmasına rağmen, ekonomik açıdan kiralanan varlık üzerindeki kontrolü kiracıya devreden ve kiracıyı varlığın fiili sahibi haline getiren uzun süreli bir kiralamadır. Faaliyet kiralaması ise bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararın tamamının devredilmediği kiralamalardır. İşletmelerin bilanço dışı finansman sağlama teknikleri arasında önemli bir yeri olan kiralama, birçok farklı sektörde yaygın olarak kullanılan bir araçtır. Kiralama işlemleri muhasebeleştirilirken ise işlemler, faaliyet kiralaması ve finansal kiralaması olmasına göre farklı olarak ele alınmakta; finansal kiralamada kiralamaya ait varlık ve yükümlülükler bilançoda raporlanırken, faaliyet kiralaması bilanço dışı işlem olarak görülmekte ve dipnot açıklamalarıyla yetinilmektedir. Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi alanındaki ilk düzenlemeler, 1976 yılında

Finansal Muhasebe Standartları Kurulu'nun (FASB) yayınladığı FAS13: Accounting for Leases ile 1982 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu'nun (IASB) yayınladığı IAS 17 Leases standartlarıdır. Bu standartlarda, kiralama işleminin sınıflandırmasından kaynaklı olarak farklı muhasebe yaklaşımlarıyla ele alınarak farklı muhasebeleştirme ve raporlamaya tabi tutulmasına finansal tablo kullanıcıları tarafından getirilen haklı eleştiriler nedeniyle IASB ve FASB tarafından 2006 yılında başlatılan ortak çalışma sonrasında Ocak 2016'da yayınlanan TFRS 16 Kiralamalar Standardı, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren uygulamayı düzenleyici muhasebe standardı olarak yürürlüğe konulmuştur.

Üç bölümden oluşan tez çalışmamın birinci bölümünde “dış kaynak tedarik aracı olarak kiralama işlemleri” başlığı altında kiralama kavramı, avantaj ve dezavantajları, kiralama türleri, finansal kiralama ve faaliyet kiralaması karşılaştırmaları ele alınmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde kullanılan eski muhasebe standardı TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve yeni standart TFRS 16 Kiralamalar Standartları ayrıntılı ve karşılaştırmalı olarak ele alınarak TFRS 16'nın getirdiği yenilikler açıklanmıştır. Çalışmanın üçüncü bölümde ise TFRS 16 Kiralamalar Standardı uygulaması sonrasında kiracı işletme finansal tablolarındaki belirli oranlardaki değişme olup olmadığı araştırılmıştır. Bu amaçla; Türkiye, İngiltere ve Almanya borsalarında işlem gören dokuz farklı perakende sektörü işletmelerine ait geçmiş finansal verileri alınarak TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardına uyumlu hale getirilmiş ve bu durumun literatürde araştırma konusu yapılan belirli finansal oranların üzerindeki etkisi belirlenmeye çalışılmıştır. Bu bölümde ayrıca TFRS 16'nın etkisi ile önemli değişiklik gösteren finansal tablo kalemleri de ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

2. FİNANSMAN TEKNİĞİ OLARAK KİRALAMALAR

Küresel rekabetin geçerli olduğu günümüz iş dünyasında işletmelerin amaç ve hedeflerine ulaşabilmesi, faaliyetlerinin istenilen karlılık ve verimlilik düzeyinde sürdürülebilir bir görünümde gerçekleşmesi, güçlü bir organizasyon yapısı ve yönetsel anlayış gerektirdiği gibi bütünü destekleyecek nitelikte ve miktarda varlığa da sahip olunmasını zorunlu kılar. Bu işletme fotoğrafına sahip olabilmek ise ancak finansman boyutunun çözümüyle mümkündür. Farklı sektörlerde rekabetçi bir yapıya sahip işletmelerin varlıklarını koruyabilmeleri günümüzde kalite, hız ve maliyet avantajlarına sahip olmalarıyla mümkündür. Rekabetçi olabilmek için her bir işletme fonksiyonu düzeyinde yeterliliklere sahip olmanın gerekli olduğu, sınırlı bir süreçten ziyade tüm iş süreçlerinde topyekûn bir mücadele sonucunda hedeflere ulaşıldığı düşünülecek olursa işletmelerin bütün çabalarını destekleyecek finansmanı özkaynaklarla sağlayabilmeleri de mümkün değildir. Çünkü, ortaklar tarafından işletmeye sağlanan kaynaklar başlangıçta yeterli düzeyde olsa bile piyasa koşulları ve işletmelerin büyümesi kaynak gereksinimini sürekli olarak artırmakta, ciddi bir finansman maliyeti ortaya çıkarmasına karşın finansman ihtiyacının karşılanmasında mali piyasalara başvurmak yaygın bir çözüm olarak ortaya çıkmaktadır. Aşırı özkaynakla finansmanın pay başına karı azalttığı, yabancı kaynakla finansmanın ise faiz giderlerini artırdığı görülse de uygun bir kaynak bileşenini oluşturmak işletme yöneticilerinin en önemli görevleri arasındadır. Genel olarak işletmeler, özkaynaklarla stoklar ve günlük faaliyetlerin ortaya çıkardığı harcamaların yanı sıra bina, makine, taşıt, demirbaş vb duran varlıkların bir bölümünü karşılamayı, duran varlıkların bir bölümünü ise uygun koşullarda yabancı kaynak temini yoluyla fonlamayı tercih ederler.

Varlık edinmede satın alma dışında kalan diğer seçenekler ödünç alma ve kiralama olarak sıralanabilir. Kapitalist ekonomide ödünç alma bir varlık edinme seçeneği olarak görülemezken kiralama yoluyla varlık edinme, finans sektörünün de benimsediği önemli bir finansman metodu olarak ortaya çıkmıştır. İşletmeler böylelikle ciddi nakit çıkışına neden olacak arsa, bina, makine gibi varlıkları satın almak yerine varlıkların kullanım hakkını kiralama yoluna elde ederek o varlığa ilişkin yatırım bedelini başka yatırımlarda değerlendirme fırsatını da kaçırmamış olurlar.

2.1. Kiralama Kavramı

Kiralama kavramının geçmişi çeşitli kaynaklara göre M.Ö. 2000'lere kadar dayansa da çağdaş boyutuyla Amerika Birleşik Devletleri'nde 1930'lu, Avrupa'da 1960'lı, Türkiye'de ise 1985 yılında ortaya çıkmıştır.

Kiralama, bir varlığın kullanım hakkının kiralayana belirli bir bedel karşılığında belirli bir süreyle devredilmesidir. Türk Dil Kurumu (TDK) kiralamayı “bir taşınır veya taşınmazın kullanım hakkının belli bir süre için ve belli bir kira karşılığında kiracıya verilmesi” olarak tanımlamaktadır (TDK).

Kiralama, kiraya verenin bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını, kontrol etme hakkını kiracıya belirli bir süre için sözleşmeyle devretmesidir (TFRS 16, p.9). Yabancı kaynak kullanımının özel bir şekli olarak kabul edilen kiralama işleminde kiracı, finans kuruluşlarından nakit para haricinde bir iktisadi varlığı borç olarak almakta ve kiralama sözleşmesi ile sabit bir yükümlülük altına girmektedir (Akgüç, 2010, s.548).

İngilizce'de kiralamak, kiralama, kira kontratı, kira bedeli anlamına gelen “lease” kelimesinden türetilen “leasing” kelimesi “taşınmaz bir malın uzun vadeli olarak ve belli bir kira bedeli karşılığında bir başkasına kullanılmak üzere devredilmesi” anlamına gelmektedir (Uludağ ve Arıcan;1999, s.365). Dünya genelinde kabul görmesi nedeniyle kiralama işlemleri “leasing” kelimesiyle ifade edilmekte beraber (Ergül ve Dumanoglu, 2003, s.1) ülkemizde finansal kiralama işlemi tanımlamasında kullanılmaktadır.

Avrupa Leasing Birliği (European Leasing Association)'ne göre Leasing, “belirli bir süre için kiralayan (lessor) ve kiracı (lessee) arasında imzalanan ve üreticiden kiracı tarafından seçilip kiralayan tarafından satın alınan bir malın mülkiyetini kiralayanda, kullanımını ise kiracıda bırakan bir sözleşme olup, malın kullanımını belirli bir kira ödemesi karşılığında kiracıya bırakılmaktadır (Şenay, 1987, s.52).

2008 küresel ekonomi krizi tüm finansal piyasa araçları üzerinde olduğu gibi kiralama sektörü üzerinde de bir durgunluk yaratmıştır. Ancak 2012 yılından itibaren krizin etkilerinin silinmesiyle kiralama piyasasına olan talep attık ve bununla beraber yıldan yıla kiralamaya ilişkin işlem hacimleri de artmıştır.

2.2. Kiralama İşlemleri

Leasing, kiracı ve kiralayan olmak üzere iki taraf arasında sözleşmeye bağlanmış bir anlaşmadır. Kiracı kiralanan varlığın kullanıcısı, kiralayan ise sahibi konumundadır. Kiralama işlemleri, finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olmak üzere iki türe ayrılır. Finansal kiralama, kiralamaya konu malın mülkiyet hakkını yasal olarak kiralayanda bırakmasına rağmen, ekonomik açıdan kiralanan mallar üzerindeki kontrolü kiracıya devreden ve kiracıyı malların fiili sahibi haline getiren uzun süreli bir leasing türüdür. Bu yöntemde kiracı, kiralanan malları ekonomik ömürlerinin tamamında kullanma yetkisine sahip olmakta ve mülkiyet dışındaki bütün riskleri ve faydaları üstlenmektedir. Yöntemde, kiracının sözleşme bitimine değin ödeyeceği kira toplamı, kiralamaya konu mal bedelinin tamamen itfa edilmesini sağlar (Toroslu, 1999, s.115). Finansal kiralama, genellikle beklenen faydalı ömrünün neredeyse tamamını kapsayacak uzun sürelerle yüksek tutarlı sermaye araçlarının kullanım hakkını elde etmek amacıyla sözleşme süresi içinde düzenli ve sürekli ödeme yapılmasını gerektiren kiralama şeklidir (Seyidoğlu, 2008, s.254).

Faaliyet kiralaması ise kiralamaya konu olan malın kullanım hakkını, kiracıya kısa bir süre için veren kiralama türüdür. Sözleşmede belirli bir kiralama süresi yazılı olmasına karşın önceden belirlenen ihbar süreleri içinde ihbarda bulunarak kiracıya kira sözleşmesinin iptal etme imkânı da tanımaktadır. Bu tür kiralama sözleşmeleri kiracıya mülkiyet devrini içermez. Bu nedenle, bu kiralamalara hizmet kiralaması da denilebilir. Faaliyet kiralaması, kiracıya sözleşmeyi iptal etme hakkı tanınması nedeniyle, teknolojik açıdan modası geçmiş makine ve teçhizatı geriye verebilme olanağı tanıyan esnek bir finansal kiralama türüdür (Erdoğan,1999, s.16).

2.3. Finansal Kiralama Sözleşmesi Tarafları

Finansal kiralama işlemlerinde, finansal kiralama şirketi, kiracı ve tedarikçi / üretici olmak üzere üç taraf bulunmaktadır. Kiracı ihtiyaç duyduğu varlığı seçerek tedarikçi/üretici tarafla ön anlaşma yaparak varlığın alımı için finansal kiralama (leasing) şirketine başvuruda bulunur. Kiralama şirketi, gerekli değerlendirmeleri ve analizleri yaparak kiracıya bir finansal kiralama teklifinde bulunur. Kiracı teklifi kabul ederse taraflar arasında kiralama sözleşmesi imzalanır, kiralama şirketi ilgili varlığı bedelini ödeyerek tedarikçiden satın alır ve varlığı kiracıya teslim edilir (Sayılğan, 2013).

Sözleşme süresince kiracı belirlenen ödeme planlarına göre kiralama şirketine ödeme yapar. Sözleşme bitimine kadar varlığın mülkiyeti kiraya verende, kullanım hakkı kiralayandır.



Şekil 2.1. Finansal kiralama sözleşme tarafları.

Finansal Kiralama Şirketi: Kiracı tarafından seçilen varlığı, üretici işletmeden satın alarak finansal kiralama sözleşmesine göre kiracıya kiralayan işletmedir. Finansal kiralama sözleşmesine konu olan varlığın mülkiyetini üzerinde bulunduran ve buna karşılık ilgili varlığa ilişkin tüm getiri ve riskleri sözleşmede belirlenen kira bedeli karşılığında kiracıya devreden taraftır. (Yüksel, 2003, s.60) Uygulamada finansal kiralama şirketinin kiralama konusu varlıkları ellerinde bulunmak yerine yatırımcının talebi ile üreticisinden ya da satıcısından satın almakta, kullanım hakkını ve bu haktan doğacak faydayı belirli bir bedel karşılığında kiralayana devretmektedir (Akdoğan vd. 2011, s.75).

Finansal Kiralama Kanunu'na göre finansal kiralama şirketleri, yalnızca anonim ortaklık şeklinde kurulabilir. Uygulamada finansal kiralama işlemleri, finansal kiralama şirketleri ile birlikte özel finans kurumları, yatırım ve kalkınma bankaları tarafından da yapılmaktadır.

Tedarikçi/İmalatçı: Finansal kiralama sözleşmesine konu olan varlığı temin eden üretici ya da tedarikçi işletmedir (Yüksel, 2003, s.60). Finansal kiralamaya konu olan malın kiralayan tarafından satın alındığı kişi veya kuruluşlar, sattıkları malın üreticisi olabilecekleri gibi sadece ticaretini de yapabilirler.

Kiracı: Finansal kiralama sözleşmesine göre finansal kiralama şirketinden malı kiralayan kişi ya da kuruluşlara kiracı denir. Finansal kiralama sözleşmesi ile önceden belirlenen kira ödemeleri karşılığında kiralama konu olan varlığın kullanım hakkını devralan taraftır (Yüksel, 2003, s.59). Hukuki işlem yapabilen bütün gerçek ve tüzel kişiler kiracı olabilir. Ancak uygulamada şahıs şirketler, ortaklar ve serbest meslek sahipleri kiracı olabilmektedir.

2.4. Varlık Edinmede Kiralama ve Satın Alma Alternatiflerinin Karşılaştırılması

İşletmeler faaliyetlerinin gerektirdiği bina, makine, taşıt ve demirbaş vb. sabit kıymetleri edinmede özkaynaklarını kullanabileceği gibi yabancı kaynaklara da başvurabilir. Duran varlıkların edinilmesinde kullanılan fonların geri dönüşümü uzun dönemde gerçekleşeceğinden, işletme kaynaklarını kullanarak satınalma halinde alımın yapıldığı dönemde işletmelerin nakit dengelerinde ciddi bozulmalar ve kısa vadede borç ödeme gücünde azalmanın getirdiği tehlikelerle işletme karşı karşıya kalacaktır. Bu varlıkların edinilmesinde sermaye artırımını gibi bir radikal bir yola gidilmesi de gerek yasal süreçler gerekse ortakların isteksiz göstermeleri nedeniyle çoğu zaman tercih edilmemektedir.

Varlık edinmede alımın yapılacağı tedarikçilerin sunacağı ödeme planı ve vadede genellikle ihtiyacı karşılamaktan uzak ve içerdiği vade farkı nedeniyle yüksek bir maliyet ortaya çıkarmaktadır. Ticari hayatta vadeli satış işleminde satış koşulları gerek tedarikçi işletmenin gerekse müşteri işletmenin mali durumundan ciddi şekilde etkilendiği de bir gerçektir. Böyle bir edinme gerçekleştiği takdirde bunun da kısa vadeli borç ödeme gücünü zayıflatacağı, mali tablolarda bozulmaya neden olacağı aşıkardır.

Yukarıdaki eleştiri ve olumsuzluklar finans kuruluşlarından kredi temin ederek varlık alınması durumunda da geçerli olacaktır. Ancak, varlığın sahipliğinden ziyade kullanım hakkına sahip olmayı sağlayan finansal kiralamanın farklı bir tablo ortaya çıkardığı söylenebilir. Varlığı satınalma yerine finansal kiralamanın sağlayacağı avantajları aşağıdaki başlıklar altında sıralanabilir:

a) **Riskler:** İşletmelerin ihtiyaç duydukları arsa, makine, uçak, taşıt vb. varlıkları ödeme yaparak satın alması halinde işletmenin nakit parası veya ödemede kullandığı dönen varlıkları azalırken duran varlıkları artacaktır. Bu durum, işletmenin kısa vadeli borç ödeme gücünde zayıflamaya neden olacaktır. İşletmenin varlığı tedarikçiye borçlanma yoluyla edinmesi halinde ise işletmenin kısa vadeli borç ödeme gücü ciddi bir şekilde bozulurken mali yapıyla ilgili bir başka gösterge olan Toplam Borç/ Özkaynaklar dengesi de bozulacaktır. Bu durum işletmede vadesi gelen yükümlülüklerini yerine getirememeye, işletme sermayesi eksikliği tehlikesini ortaya çıkartacak, kaynak gereksinimini zamanında ve uygun maliyetle karşılayamama durumuyla karşı karşıya bırakabilecektir. İşletmenin varlığı kiralama yoluyla edinmesi durumunda başlangıçta varlığın edinilmesi nedeniyle yüksek miktarda bir nakit çıkışı engellendiği gibi Finansal Durum Tablosuyla da kısa vadeli yüksek miktarda bir borcun taşınmaması Finansal Durum Tablosu dengelerinin bozulmamasına

neden olacaktır. Kiralama nedeniyle dönem sonuçlarına kira bedelleri gider olarak yansımakla birlikte edinilen varlığın işletme hasılatı üzerindeki etkisiyle birlikte değerlendirildiğinde döneme ait faaliyet sonucu üzerinde pozitif bir etkinin oluşması söz konusu olacaktır. İşletmenin hasılat ve karlılığındaki olumlu gelişme gerek yatırımcılar gerekse kreditorler açısından işletmeyle ilgili risk algısını değiştirecektir.

b) **Olası İflas Durumu:** Faaliyetleri için gereken varlıkları edinmede özkaynakları yetersiz kalan işletmelerin finansal kiralama yolunu tercih ettikleri bir gerçektir. Piyasa koşullarındaki oynaklıklar mali yapısı zayıf olan işletmeleri çok hızlı bir şekilde borçlarını ödeyememe, icra takibi, haciz ve iflas tehditleriyle karşı karşıya bırakmaktadır. İşletme varlıklarının haciz edilmesi işletmeyi daha derin darboğazlara sokmakta iflasları artırmaktadır. Bu noktada, işletmenin haciz durumuyla karşı karşıya kalması halinde sahipliği finansal kiralama şirketine ait olan varlıkların haciz konusu edilememesi diğer bir ifadeyle bu varlıkların kullanımının üçüncü kişilerce engellenmemesi işletmenin faaliyetlerinde kesintileri önlediği gibi mevcut darboğazdan kurtulmak için üretim/satış yapmasına imkân sağlar.

c) **Yüksek Teknolojili Varlıklara Ulaşabilme:** İşletmelerin rekabet gücüne sahip olabilmeleri ürün ve hizmet kalitesi, pazara ve tüketiciye ulaşım hızı ve rakiplere nazaran düşük bir maliyete sahip olmalarıyla mümkündür. Şüphesiz yeni teknolojinin kapasiteyi artırma, verimlilik artışını güvence altına alma, maliyetleri düşürme ve kaliteyi yükseltme vb. etkileri teknolojik yeniliklere uyumu kaçınılmaz bir sonuç olarak işletmelerin önüne getirmektedir. Teknolojik yenilikler, varlıkların ekonomik ömürlerini uzatırken, teknolojik değişim sürelerini kısaltmaktadır. Özkaynak yetersizliği çeken işletmelerin yüksek bedele sahip varlıkların mülkiyetine sahip olmak yerine dönemsel kira bedeli karşılığında kullanım hakkına sahip olmayı seçerek yüksek teknolojili varlıklara kiralama yoluyla ulaşması mümkün olabilmektedir. Teknolojik gelişmeleri takip etmek isteyen işletmeler finansal kiralama ile yeni gelişmeleri en uygun şartlarda takip edebilir. Yüksek maliyetli yatırım mallarının satın alma yerine, kiralama yoluyla kullanılması işletme kaynaklarının diğer alanlarda kullanımı yoluyla verimliliğin ve karlılığın artmasına da neden olur. Öte yandan işletme, kiralama sözleşmesiyle kullanım hakkı elde edilen varlığın demode hale gelmesinin oluşturacağı risklere karşı koruma altına alınır.

d) **Yabancı Sermaye:** Gelişmekte olan ekonomilerde işletmeler bir taraftan kaynak yetersizliği çekerken diğer taraftan da uygun finansman kaynaklarına ulaşmada sorunlarla karşı karşıyadırlar. Ekonomilerin ve işletmelerin finansman ihtiyacını karşılamada önemli

bir kaynak durumundaki yabancı sermayenin ülkelere girişi ekonominin potansiyeli ile yatırımcının beklentilerinin karşılanma düzeyi ve risk algısından etkilenmektedir. Buna göre, yabancı sermaye girişi ekonomik belirsizliklerin yüksek olduğu ülkelere kiralama yoluyla gerçekleşmekte, doğrudan sermaye yatırımı yapmanın riskli olduğu pazarlara giriş sağlanmaktadır.

e) **Kira Ödemelerinde Esneklik:** İşletmenin ihtiyaç duyduğu varlığı banka kredisiyle finanse etmesi durumunda kredi kuruluşları ödeme planı konusunda çok daha katı bir tutum sergilerken, finansal kiralamada kira bedeli ve ödeme dönemleri finansal kiralama şirketi ve kiracı işletme arasında uzlaşıyla belirlenir. Kiracı işletme, kendi nakit akışlarına göre uygun ve esnek kira taksitli kira ödemelerini planlayabilirler. Esnek vadeler ve mevsimlik satış yapanlara uygun geri ödeme planları finansal kiralamayı tercih nedenleri arasındadır.

f) **Fonların Alternatif Maliyeti:** İşletmelerin ihtiyaç duydukları varlıkları satın alması durumunda Finansal Durum Tablosundan ciddi bir nakit çıkışı söz konusu olacaktır. Bu sebeple finansal kiralama öncelikle nakit akış yönetiminde önemli bir avantaj yaratmaktadır. İşletme, varlıkları satın alma yerine kiralama şeklinde edinme yöntemini tercih edecek olursa varlığı satın almada kullanacağı işletme kaynaklarını başka alanlarda değerlendirebilme fırsatına kavuşacaktır. Bu durumda işletmenin varlığı satın alma ve kiralama opsiyonları arasında bir seçim yapmasını gerektirir. Bu değerlendirme sırasında kiralamanın getireceği maliyet ile borçlanma maliyeti kıyaslanır ve bu tutarlar arasında hangisi daha düşükse ona göre bir varlık edinim yoluna gidilir. Finansal kiralamaya konu varlığın mülkiyeti kiralayanda kaldığından finansal kiralamada risk ve teminat oranları nakdi kredilere nazaran düşüktür. Finansal kiralama ile varlığın finanse edilmesi durumunda ortaya çıkan alternatif fon kaynağının devir hızı yüksek olan dönen varlık satın alma ve finansmanına kanalize edilmesi hasılat artışı ile maliyetlerde azalışlara dolayısıyla karlılıkta pozitif bir gelişmeye neden olacaktır. Bu durum işletmenin likiditesini ve karlılığını arttırdığı gibi fırsat ve tehditlere karşı daha proaktif davranabilmesine de olanak sağlar. Öte yandan finansal kiralama konusu varlığın mülkiyeti finansal kiralama şirketinde kaldığından, kiracıdan ek teminat göstermesi istenmeyebilir. Böylece işletme, nakdî kredi temininde karşılaştığı ek teminat gösterme güçlüğü de aşmış olur. Kiracı, bir yandan bu suretle bankaca istenen teminat gösterme yükümlülüğünden kurtulurken, diğer yandan da banka kredilerindeki faiz maliyetine kıyasla daha düşük maliyetle yatırım malını elde etmiş olur (Altop, 1990, s.17). Öte yandan yatırım projelerinin tamamı finansal kiralama ile finanse

edilebilir. Finansal kiralama ihtiyaç duyulan varlıkların finansmanını başka kaynak arayışına gerek kalmaksızın sağlar. Satın almada olduğu gibi banka hesabında belirli bir miktar paranın bulunması zorunluluğu olmadan yatırım yapmaya ve işletme sermayesinin işletmede kalmasına olanak tanır.

g) **Süreç İşleyişi:** Kiralamaya konu varlığın alım sürecinin finansal kiralama şirketi tarafından yürütülmesi ve sözleşme koşulları (ödeme planı) harici formalitelerin az olması nedeniyle finansal kiralama şirketleri, nakit şeklinde fon sağlayan kredi kuruluşlarına nazaran finansal kiralama sürecini çok daha kolay ve kısa sürede tamamlamaktadır. Sürecin basit olması anlaşılabilirliği ve karşılıklı güveni, kısa sürede tamamlanması da finansman kaynağına kolay erişimi sağlar.

h) **Teşvikler:** Ekonomide uygulamaya konulan teşvik sistemleri;

i- Tasarrufların katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirilmesi,

ii- Üretim ve istihdamın artırılması,

iii- Uluslararası rekabet gücünü artıracak, araştırma- geliştirme içeriği yüksek bölgesel ve büyük ölçekli yatırımlar ile stratejik yatırımların özendirilmesi,

iv- Uluslararası doğrudan yatırımların artırılması,

v- Bölgesel gelişmişlik farklılıklarının azaltılması,

vi- Kümelenme ve çevre korumaya yönelik yatırımlar ile araştırma ve geliştirme faaliyetlerinin desteklenmesini, amaçlamaktadır. Bu amaca yönelik olarak genel, bölgesel, büyük ölçekli ve stratejik yatırımların teşviki uygulamalarında ayrı ayrı ve değişen oranlarda olmak üzere getirilen Gümrük Vergisi muafiyeti, Katma Değer Vergisi İstisnası, Vergi İndirimi, Gelir Vergisi Stopajı Desteği, Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği, Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği, Faiz Desteği, Yatırım Yeri Tahsisi gibi teşvik uygulamaları bulunmaktadır. Günümüzde finansal kiralama ile yatırımların mallarını edinmede teşvik uygulamalarından yararlanma yoludur. Yatırım teşvik belgesi kapsamında yer alan makine ve teçhizatın kısmen ya da tamamen finansal kiralama yoluyla temin edilmesi mümkün olup destek unsurlarından finansal kiralama şirketi yararlanır. Fakat bunun için finansal kiralama şirketinin yatırım teşvik belgesi sahibi yatırımcı ile sözleşme imzalamış olması ve makine teçhizat listesinin ilgili merci tarafından onaylanmış olması gerekmektedir. Finansal kiralamada malın mülkiyeti finansal kiralama şirketine aittir. Yatırımcı şirket “Yatırım

Teşvik Belgesi”ni finansal kiralama şirketine devrederek, bu belgenin sağladığı faydaların tamamından düşük kira ödemeleri karşılığında yararlanır.

i) **Kredi İmkanının Saklı Kalması Durumu:** Nakdi kredi veren kredi kuruluşları yüksek risk nedeniyle daha çok teminat ister. Finansal kiralama yönteminin kullanılması işletmenin borç/ öz kaynak oranını etkilememektedir. Bu durumda işletme hem ihtiyaç duyduğu varlığa ilişkin kullanım hakkını elde etmekte hem de kredi kuruluşlarının belirlediği kredibilitesi olumsuz etkilenmemektedir. Böylece şirketin başka faaliyetlerde kullanabileceği kredi limitleri korunmaktadır.

j) **Kısıtlamalar:** Kredi kuruluşları, işletmelere nakdi kredi kullanırken kredi sözleşmelerine kredinin kullanım şekli, varlıklar üzerinden ipotek ve rehin yapılması, işletmenin kar dağıtım politikası, edinilen varlıkların sigortalanması, mali tablo sunulması, uzun vadeli borçlanmaya kısıtlama getirilmesi vb. farklı başlıklarda kısıtlama ve şartlar öne sürdükleri görülmektedir (Hatipoğlu, 1993, s.90-91). Kiracının malın ekonomik mülkiyetine sahip olarak bundan her türlü yararı elde etme hakkına sahip olduğu ifade edilse de kiralama sözleşmeleri, ekipmanın kullanım hakkını ve şartlarını belirlemek, sonradan doğabilecek sorunlara önlem teşkil etmesi amacıyla hazırlanmaktadır. Finansal kiralama sözleşmelerinde, kiralanın ekipmanların en iyi durumda korunması, her türlü bakım ve onarım hizmetlerinin yerine getirilmesi sorumluluğu kiracıya aittir. Ekipman veya ekipmanların sigortalı olarak muhafaza edilmesi sorumluluğu kiracıya verilmektedir. Sözleşme de belirtilen kiralama süresinden önce, kiracı anlaşmayı feshederse, sözleşmede belirtilen tazminatı derhal ödemekle yükümlüdür. Uygulamada tazminat tutarı, kalan kira ödemelerinin, sözleşmenin feshi tarihinde iskonto edilmiş değerleri toplamıdır. Kiralama şirketleri için en önemli teminat, malın mülkiyetin kendilerinde olmasıdır. Buna rağmen, kira sözleşmelerinde müşteriden teminat mektubu vermesi istenebilir. Ancak, teminat tutarı sözleşme değerinin %100’ünü aşmamakta, çoğu kez daha düşük oranlarla yetinilmektedir (Mercan, 2006, s.65). Kiracı işletme, yatırım teşvikinden yararlanma gibi işlemler gereği finansal kiralama kuruluşuyla birlikte çeşitli kanuni kısıtlamalara da maruz kalmaktadır.

k) **Faiz Oranları ve Enflasyondan Korunma:** Yüksek enflasyon ortamındaki ekonomilerde kredi kuruluşları belirsizlikler ve fon toplama maliyetlerindeki sürekli oynaklıklar nedeniyle işletmelere sunulan kredilerde değişken faiz oranlarını geçerli kılmaktadır. Değişken faiz oranları kreditorlerin değişen piyasa koşulları içinde oluşabilecek risklere karşı kendilerini teminata alma istekleri ve finansal olarak işletmelere bunu kabul ettirme güçlerinden doğmaktadır (Bulut,2010). Ekonomik dengelerin kötüleşmesi ve

beklentilerde bozulma değişken faizli kredilerde kredi faiz oranlarında yükselmeyi dolayısıyla kullanılan kredi maliyetinin ve taksit tutarlarının artmasına neden olmaktadır. Kötüleşen ekonomik koşullarda kaynağa ulaşımı sınırlanan ve kredi borç yükü artan işletmelerde mali yapı hızlı bir kötüleşmeye yönelmektedir. Finansal kiralama sözleşmelerinde kira ödemeleri sabit tutarlı, değişken tutarlı olabilir. Sabit tutarlı sözleşmede kira bedeli kiralama dönemi boyunca değiştirilmezken, değişken tutarlı kira sözleşmesinde kira bedelleri, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE), Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE), London Interbank Offered Rate (LİBOR) ve Frankfurt Inter-Bank Offered Rate (FIBOR) gibi endekslere bağlı olarak hesaplanır. Finansal kiralamada sabit faiz oranı kullanılarak kiralama süresine bağlı olarak belirlenen kira ödemelerinin değişmezliğinin yarattığı güven ortamında enflasyon ve diğer ekonomik belirsizliklere karşı önlemler alınabilir. Finansal kiralama sözleşmelerinde kira ödeme planı önceden belirlendiği için işletmelerin nakit çıkışları çok daha öngörülebilir ve nakit yönetimi kolaylaşır. Kiralama sözleşmelerinde kira tutarları yabancı para birimi cinsinden de belirlenebilmektedir.

1) **Özellikli Varlıklar:** Ülkelerin kendine özgü politikaları gereği ihracat ve ithalat için yaptıkları çeşitli düzenleme ve sınırlandırmalar patent hakkına sahip olan varlıkların satın alınmasını ve onların bir ülkeden bir başka ülkeye gitmesini engellemektedir. İleri teknoloji gerektiren yüksek maliyetli sermaye mallarının ithalatına yönelik kısıtlamaların olması, kredi olanaklarının kısıtlı olması ve kiralama yönteminin diğer uygulanabilecek alternatif yöntemlere göre daha ucuz olması halinde kiralama sözleşmeleri tercih edilmektedir.

m) **Bakım-Onarım ve Sigorta Hizmetleri:** Kiralama işlemine konu varlığın tamir, bakım, sigorta vb. giderlerinin karşılanması ile kiralama sözleşmesi nedeniyle ortaya çıkan vergi, resim, harç vb. malî mükellefiyetlerin yerine getirilmesinden sorumluluk paylaşımı da kiracı açısından önem taşır (Koç, 1998, s.8). Yedek parça temini, servis hizmetinde güçlükler olması, bakım onarımı özel uzmanlık gerektiren özellikli varlıkların kiralamasında yedek parça temini, satış sonrası hizmetler, tamir bakım faaliyetlerini yerine getirme konusundaki sorumluluğun kiralama şirketine yüklenebilmesi kiracı açısından önemli bir avantaj oluşturur. Kiralanan varlığın sahipliğinin kiralama şirketinde kalması nedeniyle varlık sigorta giderlerinin kiracı işletmeye yansıtılmaması ayrı bir tercih sebebi olur. Böylece, kiracı işletme, kiralama yoluyla edinilen varlıklarla ilgili kira bedeli haricinde ekstra bir risk ve sorumluluk altına girmemeyi garantilemiş olur. Yine de kiralamaya konu varlığın tamir, bakım, sigorta vb. giderleri ile kiralama sözleşmesi nedeniyle ortaya çıkan vergi, resim, harç

vb. ödemelerin hangi tarafın yükümlülükleri arasında yer alacağı kiralama sözleşmesinde taraflarca karara bağlanır.

n) **Vergi Avantajı:** Finansal kiralama işlemlerinin vergilendirilmesine yönelik hükümler, işletmelerin satın alma yerine kiralamayı tercih etmelerinde temel faktörlerdendir. Maddi duran varlıklar için uygulanan genel %18 KDV oranının finansal kiralama işlemlerinde %1 KDV oranı olarak uygulanmasının getirdiği vergi teşviki finansal kiralamanın cazibesini artırmakta, KDV oranı değişiklikleri kiralama sektörünün büyümesine ve işlem hacmine önemli bir etki yapmaktadır. Vergi avantajlarının kiralama sektörünün büyümesinde yarattığı olumlu etki nedeniyle sektöre sağlanan vergi kolaylıklarının ve teşviklerin işletmelerin daha düşük finansman maliyeti ile yatırım mallarını temin etmesini sağladığı, ekonominin temel göstergelerine olumlu katkı sağlaması da göz ardı edilmemelidir. Gelir Vergisi (GV) ve Kurumlar Vergisi (KV) açısından da finansal kiralama şirketleri ve kiracı işletmelere sağlanan geçici ve sürekli yasal ayrıcalıklar söz konusudur. Bunlar;

i- Kiracı tarafından finansal kiralama şirketine yapılan kira ödemeleri ve varlığa ait dönemsel amortisman gideri tutarlarının dönem gideri olarak kaydedilebilmesi,

ii- Sat ve geri kirala modelinin finansal kiralama kapsamına alınması ve taşınmazlarını satın geri kiralayan kiracı işletmelerin bu satıştan doğan kazancı ile finansal kiralama şirketinin sözleşme süresi sonunda kiracıya yapacağı satıştan doğan kazancın tamamının kurumlar vergisinden istisna tutulması,

iii-Gümrük Vergisi avantajı, geçici ithalat rejiminden yararlanılarak sadece teminat yatırılmak suretiyle yurda getirilen maldan kiralama sözleşmesi sürecince yararlanılması mümkündür.

iv- Kiralama şirketlerinin tahsil edemedikleri alacakları için ayırdığı karşılıkların vergi matrahının tespitinde de gider olarak kabul edilmesi

v- Bankalar ve finansman şirketlerine tanınan Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) istisnasının kiralama şirketlerine de tanınması,

vi- Finansal kiralama işlemlerinde kiracıların temerrüde düşmesi durumunda mülkiyeti üzerlerinde kalan varlıkların satışından doğan kazancın kurumlar vergisinden kısmen veya tamamen muaf tutulması

vii- Finansal kiralama sözleşmeleri, bu sözleşmelerin devri ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler damga ve harçtan müstesna tutulması.

Finansal kiralama işlemlerine yukarıda örnekleri verilen vergisel avantajların sağlanması, özellikle imalat işletmelerinin ihtiyaç duyduğu makina ve ekipmana ulaşım maliyetlerini olumlu yönde etkileyecektir.

2.5. Kiralama Türleri

Literatürde kiralamalar; kiralama sözleşmesi süresi, sözleşmenin tarafları, sözleşmenin konusu gibi kriterler açısından çok sayıda kiralama türüne ayrılmaktadır. Değişik türdeki bu ayrımlara rağmen kiralama işlemleri özünde “finansal kiralama” ve “faaliyet kiralaması” olmak üzere iki grupta ele alınabilir. Uluslararası Muhasebe Standartları’nda da bu ayırım esas olarak benimsenerek kiralama işlemlerine ait ölçümleme, muhasebeleştirme ve raporlama alanında standartlar oluşturulmuştur.

Çalışmamın ana konusunu Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu’nun kiralamalara ilişkin yaptığı düzenlemeler ve bunun finansal tablolara ve finansal oranlara olan etkisini ölçümlemek oluşturmaktadır. Bu nedenle çalışmada, finansal kiralama ve faaliyet kiralama ayırımı üzerinde odaklanılacak, diğer kiralama türlerine tanımlama düzeyinde değinilecektir.

2.5.1. Kiralama Sözleşmesi Süresi Bakımından Kiralama Türleri

Kiralama sözleşmesi süresi bakımından kiralamalar;

- i. Finansal kiralama - Faaliyet kiralaması,
- ii. Kısa süreli kiralama - Uzun süreli kiralama
- iii. Devresel kiralama - Dönen kiralama

Olarak üç başlıkta toplanabilir.

2.5.1.1. Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralaması çoğu yönüyle kiracıyı korumaya yönelik olan ve özellikle hızla demode olabilen varlıklara ilişkin gerçekleştirilen kısa süreli kiralama sözleşmeleridir. Literatürde “İşletme Leasingi” olarak da bilinen gemi, uçak, bilgisayar ve telefon gibi

teknolojiye duyarlı tüketim ürünlerinin faydalı ömründen çok daha kısa bir süreliğine kiralandığı kiralama türüne faaliyet kiralaması denmektedir. Kiralama sözleşmelerinin kısa süreli olması ve varlığın mülkiyet devrini içermemesi nedeniyle bu kiralama türü hizmet kiralaması olarak da adlandırılır. Bu kiralama türü genellikle bakım-onarım duyarlı yüksek teknoloji ürünleri kapsar. Faaliyet kiralaması, kiracıya sözleşmeyi iptal etme hakkı tanıyarak teknolojik açıdan modası geçmiş makine ve teçhizatı geriye verebilme olanağı tanıyan esnek bir finansal kiralama türüdür (Erdoğan,1999, s.16).

Bakım ve onarım hizmetleri kiraya verene ait olan faaliyet kiralaması bir pazarlama tekniğini de karşımıza çıkarmaktadır. Faaliyet kiralamasında kiraya veren taraf genellikle kiralama konusu varlık/varlık grubunun ya üreticisi ya da satıcısıdır. Kiraya veren şirketin kira konusu varlığa ilişkin bakım, onarım, teknik destek gibi konularda sorumluluğu vardır. Kiraya veren şirketin kiraya konu varlığın üreticisi ya da satıcısı olması aynı zamanda bir pazarlama stratejisidir. İşletmenin hem malı üretmesi hem de faaliyet kiralaması yoluyla ilgili işletmelere ulaştırması kiralama konusu olan mal grubunun satış hacmini arttırmaya yönelik bir pazarlama uygulamasıdır.

Faaliyet kiralamasında kiralama şirketi genellikle kiralamaya konu varlık grubunun üreticisi ya da satıcısıdır. Bu nedenle kiralamaya konu varlıklara ilişkin bakım, onarım, tedarik ve ikinci el piyasasındaki fiyatı gibi bilgilere sahiptir. Kiralama şirketi kiralamaya konu varlığa ilişkin kiralama sözleşmesinin süresi bittiğinde varlıktaki değer düşüklüğü riskini minimize etmek için ikinci el piyasasına hâkim olmak zorundadır. Bu piyasa bilgisi sayesinde hem kendi riskini minimize ederken hem de bu piyasadaki varlıklara ilişkin danışmanlık hizmeti sağlayabilir.

Faaliyet kiralaması, işletmenin hacimli bir yüklenim/proje dolayısıyla ortaya çıkan araç ve gereç gereksinimlerini karşılamasına ya da bilgisayar gibi süratli bir teknolojik gelişime bağlı mallarda işletmenin yeni teknolojiye hızlı bir şekilde uyumuna imkân tanıyan bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır (Kuntalp, 1988, s.12)

Faaliyet kiralaması finansal kiralama yöntemine göre daha esnek bir yöntemdir. Faaliyet kiralamasına konu olan maldan memnun olmayan veya demode olduğunu düşünen bir kiracı ön bildirim şartıyla faaliyet kiralaması sözleşmesini fesih hakkına sahiptir. Fesih hakkı dolayısıyla kiracı işletme kira konusu malın demode olması durumuna karşı olan riskini minimize etmiş olmaktadır.

Faaliyet kiralamasında kiracı kiralama sözleşmesinde belirtilen kira bedelini ödemekle sorumlu iken, kiraya veren şirket kira konusu varlıkların bakımı, onarımı ve diğer masraflarını karşılamakla yükümlüdür. Sözleşmede belirtilmek şartıyla kiraya veren işletme bu tarz giderleri kira bedeline ekleyebilmektedir.

Faaliyet kiralamasında kiraya konu malların ekonomik ömrü kiralama süresinin yanında çok daha uzun bir süreyi ifade etmektedir. Dolayısıyla kiraya veren şirketler aynı varlığı faydalı ömrü içerisinde birden fazla kiralamaya tabi tutabilirler.

Faaliyet kiralaması işleminde kiralama şirketi kiracı şirketin isteği ve/veya rızası doğmadan kiralama konusu olan varlığı satın alır. Böylece bu varlığa ilişkin tüm riskler kiraya veren şirkete aittir.

Terminolojik olarak pek çok tanımlaması bulunan faaliyet kiralaması uluslararası muhasebe standartları komisyonunun düzenlediği eski TMS 17 ve yeni UFRS16'da da düzenlenmiştir. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'nda finansal kiralama haricindeki kiralamalar olarak kabul edilen faaliyet kiralaması “bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklı risk ve faydaların tamamının devredilmediği kiralamalar” şeklinde tanımlanmıştır (TMS 17, md 8). TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre faaliyet kiralamasına konu olan varlıklar kiracı işletmenin Finansal Durum Tablosu'nda yer almaz. Faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira ödemeleri, gelecekte taahhüt ettiği kira ödemeleri kalemi olarak Finansal Durum Tablosu dipnotlarında gösterilir. Kiraya veren şirket ise kira konusu varlığı Finansal Durum Tablosunda göstererek, kiralamaya konu varlığa ilişkin amortisman ayırma işlemini de gerçekleştirir.

2.5.1.2. Finansal kiralama

Literatürde “Sermaye kiralaması” olarak da bilinen finansal kiralama, günümüz piyasalarında kullanılan uzun süreleri kapsayan en yaygın kiralama sözleşmelerdir. Finansal kiralama, kiralama sözleşmesi süresi kiralamaya konu varlığın ekonomik ömrünün önemli bir bölümünü kapsayan ve mülkiyet devri olma koşulu aranmadan, varlıkla ilgili risk ve getirinin kiracıya devredildiği kiralama türüdür.

Kiralama konusu varlığın mülkiyet hakkı yasal olarak finansal kiralama şirketinde kalmasına rağmen, ekonomik açıdan varlık üzerindeki kontrolü kiracıya devreden ve kiracıyı varlığın fiili sahibi haline getiren uzun süreli bir kiralama türüdür. Bu yöntemde kiracı

kiralanan malların ekonomik ömrünün tamamını kullanma yetkisine sahip olmakta ve mülkiyet dışındaki bütün risk ve faydaları üstlenmektedir

Faaliyet kiralamasının aksine, varlığın mülkiyetinden kaynaklı risk dışında kalan diğer tüm risklerin kiracı şirket tarafından yüklenildiği sözleşmelerdir. Bu kiralama türünde bakım, onarım, sigorta gibi gider kalemleri kiracıya aittir.

Finansal kiralama faaliyetsiz kiralama yöntemine göre kuralları ve işleyişi açısından çok daha katı bir kiralama türüdür. Finansal kiralama yoluyla kullanım hakkı elde edilen varlıkların kiralama şirketinin izni olmaksızın varlığın başkalarına devri ya da kiralınması söz konusu olmaz. Ayrıca, uygun olmayan kullanımdan kaynaklı meydana gelebilecek her türlü hasar kiracı işletmenin sorumluluğu altındadır.

Finansal kiralama sözleşmeleri diğer tüm kiralama türlerinin aksine kiralama konusu varlığın neredeyse tüm faydalı ömrünü kapsayan kiralama süresini içerir. Bu kiralama süresi sonunda kiracıya yeniden kiralama veya satın alma olanakları da tanınabilir. Bu opsiyonları değerlendirmek kiracı işletmenin inisiyatifindedir.

TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'nda finansal kiralama *“Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan her türlü risk ve yararların devredildiği sözleşme”* olarak tanımlanmıştır. Standarda göre, kiralamaya konu varlığın mülkiyeti kiralama süresi sonunda kiracıya devredilebilir veya devredilmeyebilir.

TMS 17'ye göre bir kiralama sözleşmesinde aşağıdaki kriterlerin biri ya da birkaçının varlığı kiralama işleminin finansal kiralama olarak kabul edilmesini gerektirir (TMS 17, p.10).

i. Kiralamaya konu varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda veya öncesinde kiracı geçmesi,

ii. Kiracıya, kiralanan varlığı çok düşük bir bedelle satın alma opsiyonu verilmesi,

iii. Kiralama süresinin varlığın faydalı ömrünün uzun bir bölümünü kiracıda bırakması,

iv. Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibariyle, asgari kira ödemelerinin bugüne indirgenmiş değerinin en az kiralama konusu varlığın bugünkü gerçeğe uygun değerine denk olması,

v. Kiralanan varlığın sadece o kiracının kullanımına özel nitelikte olması ya da başka bir kiracıya kiralanabilmesi için kira konusu varlığın üzerinde köklü değişiklikler yapılması gerekmesi.

TMS 17'ye göre aşağıda sıralanan kriterlerin bir ya da birkaçının bulunması da kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılmasını gerektirir (TMS.17, p.11).

i. Kiracının kiralama sözleşmesini dilediği bir anda sonlandırması halinde kiralama şirketinin fesihden kaynaklanan tüm zararlarının kiracı tarafından karşılanması,

ii. Kalıntı değerin gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan kazanç ya da kayıpların kiracıya ait olması (örneğin kiralama süresi sonundaki satış gelirlerinin tamamına eşit bir kira indirimi şeklinde);

iii. Kiralama süresinin sonunda kiracının varlığı piyasa fiyatının çok daha altında bir bedelle bir dönem daha kiralamayı devam ettirme opsiyonunun bulunması,

Kiralanan varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların kiralama sözleşmesi aracılığıyla kiracıya devrinin mümkün olmadığı diğer bazı unsurlardan kesin olarak anlaşılıyorsa, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Örneğin, bu tür bir durum, kiralama süresi sonunda varlığın gerçeğe uygun değerine eşit değişken bir ödeme içeren ya da koşullu kira ödemeleri bulunan ve sonucunda kiracının varlıkla ilgili bütün risk ve getirilere sahip olmadığı kiralamalarda söz konusu olabilir.

2.5.1.3. Finansal kiralama ve faaliyet kiralaması karşılaştırması

Muhasebe uygulamasına yön veren muhasebe standartlarında hangi kiralama sözleşmelerinin finansal kiralama olarak değerlendirileceğine ilişkin kriter ve örneklere yer verilmiş, finansal kiralama kabul edilmeyen kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak kabul edilmiştir. Bütün bu açıklama ve kriterlere rağmen bir kiralama işleminin türünü belirlemek her zaman kolay olmamaktadır. Bu gibi durumlarda tanımlardan ziyade işlemin özü dikkate alınmalıdır. Kiralama işleminin özünün tespiti sırasında, ilgili özellik ve içeriklerden ekonomik etkiye sahip olanlara daha fazla ağırlık verilmek suretiyle, yapılan anlaşmanın her türlü özellik ve içeriği göz önünde bulundurulur.

Finansal kiralama ile faaliyet kiralaması arasında farklılıklar aşağıda başlıklar halinde açıklanmaktadır.

Kiralama Bedeli: Faaliyet kiralamasında kiracının kiralama şirketine ödediği kira bedellerinin bugüne indirgenmiş tutarı, kiralama konusu varlığa ilişkin bugünkü piyasa fiyatının altında kalırken finansal kiralama yönteminde durum tam tersidir. Finansal kiralamada kiracının kiralama şirketine ödediği kira bedellerinin bugüne indirgenmiş tutarı, kiralama konusu varlığa ilişkin bugünkü piyasa fiyatının üzerinde kalmaktadır. Buna ek olarak finansal kiralama yöntemiyle yapılan kiralama işlemlerinde kiralama şirketinin karı, kiracının ödediği kiralama bedelinin bugünkü değeri ile varlığın bugünkü piyasa değeri arasındaki farktır.

Varlığın Kullanımı Sırasında Ortaya Çıkan Giderler: Faaliyet kiralaması yönteminde kullanım hakkına sahip olunan varlığa ilişkin her türlü bakım-onarım ve sigorta bedeli vb. giderler kiralama şirketi tarafından karşılanırken, finansal kiralamada bakım-onarım giderleri kiracı şirket tarafından karşılanır. Sigorta giderleri ise kiralama şirketinin sorumluluğundadır.

Mülkiyet Devri: Finansal kiralama sözleşmelerinde, sözleşme süresi sonunda iki tarafında uzlaştığı bir bedel karşılığında sözleşme konusu varlığın mülkiyeti tamamı ile kiracı işletmeye geçer. Öte yandan faaliyet kiralaması yönteminde böyle bir durum söz konusu değildir. Faaliyet kiralaması sözleşmesinin sonunda işletmeye kiralama konusu varlığı iade etme, sözleşme süresini uzatma veya varlığı satın alma haklarına sahip olabilir. Kiracı işletme kendi inisiyatifini kullanarak bu opsiyonlardan birini seçer.

Kalıntı Değer Riski: Varlığın mülkiyetiyle doğrudan ilişkili olan kalıntı değerinin sahipliği kiralama sözleşmesinin sonunda varlığa ilişkin mülkiyet hakkının hangi tarafta kaldığına bağlı olarak değişir. Kalıntı değer finansal kiralamanın doğası gereği sözleşme sonunda varlığın mülkiyetinin kiracıya geçmesiyle; faaliyet kiralamasında da sözleşme sonunda varlığın mülkiyetinin kiralama şirketinde kalmasıyla ilgili taraflarda kalır. Varlığa ilişkin kalıntı değer hakkına sahip olan taraf, aynı zamanda buna bağlı riskleri de yüklenmiş olmaktadır.

Varlık Devir Bedeli: Finansal kiralama yönteminde kiralama konusu olan varlığın sözleşme sonunda kiracıya devrine ilişkin tutar, kiralama sözleşmesi sürecinin başlangıcında bellidir. Faaliyet kiralaması yönteminde ise kiracı şirket kiralama süresi sonunda ilgili varlığı satın alma opsiyonunu kullanabilir. Ancak faaliyet kiralaması yönteminde varlığın devrine ilişkin tutar sözleşme sürecinin başında belli değildir. Eğer ki kiracı kiralama süresi sonunda varlığı satın alma opsiyonunu kullanmak isterse kiralama şirketi genellikle varlığın toplam bedelinin %40'ını aşmamak kaydıyla "Makul Piyasa Fiyatı" denilen bir tutar belirler.

Tarafların ilgili tutar üzerinde uzlaşması durumunda kiralama konusu olan varlığın mülkiyeti kiracıya devredilir.

2.5.1.4. Kısa-uzun süreli finansal kiralama

Kısa ve uzun süreli finansal kiralama işlemlerini sınıflandırırken baz alınacak kiralama sözleşmesi süresi üç yıldır. Bir finansal kiralama sözleşmesinin süresi üç yıl ya da daha az bir süreyi kapsıyorsa kısa süreli kiralama; üç yıldan daha uzun bir süreyi kapsıyorsa uzun süreli finansal kiralama olarak sınıflandırılır. (Tuğlu ve Atilla, 2007)

2.5.1.5. Dönen-devresel finansal kiralama

Dönen finansal kiralama ve devresel finansal kiralama arasındaki temel fark, varlığın ekonomik ömrü ile kiralama süresi arasındaki ilişkiden kaynaklanmaktadır. Dönen finansal kiralamada kiralamaya konu olan varlığın ekonomik ömrü kiralama süresinden daha kısadır. Dolayısıyla kiralama konusu varlık sözleşmede belirlenen bir sürenin sonunda ya da kiracının değiştirmeyi talep ettiği bir zamanda değiştirilebilecektir. Bu kiralama türünde kiralama konusu varlığın tüm bakım, onarım, tamir vs. hizmetleri de kiralama şirketinin sorumluluğu altındadır. (Akgüç, 2010, s.625).

Devresel veya dönemsel finansal kiralama olarak bilinen kiralama türünde ise kiralama konusu varlık kiralama süresi boyunca kiracı tarafından değiştirilme ya da yenilenme opsiyonu olmaksızın kullanılmaktadır.

2.5.2. Sözleşme Tarafları Bakımından Finansal Kiralamalar

Sözleşmenin tarafları bakımından finansal kiralama; doğrudan finansal kiralama ve dolaylı finansal kiralama olmak üzere ikiye ayrılır.

2.5.2.1. Doğrudan ve dolaylı finansal kiralama

Doğrudan kiralama ile dolaylı kiralama arasındaki temel fark; doğrudan kiralamada kiralaması yapılacak olan varlık satıcıdan veya üreticiden herhangi bir aracı kurum olmaksızın direkt olarak kiracıya devredilirken, dolaylı kiralamada kiralaması yapılacak

olan varlık satıcı işletmeden kiralama şirketinin aracılığı sayesinde kiracıya devredilir. (Kocaağa, 1999, s.53).

Doğrudan kiralama literatürde iki taraflı kiralama olarak da bilinmektedir (Akça, 2013, s.20). Doğrudan kiralamadaki asıl amaç kiralama konusu varlığın üreticisi ya da satıcısı konumundaki işletmelerin alıcı işletmeye sağlayamadıkları vade imkanları kiralama yoluyla sağlayabilmeleridir. Böylece satıcı işletme kendi satış hacmini de genişletme fırsatı bulmaktadır. 6361 No'lu Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Kuruluşları Kanunu md.4 uyarınca, dolaysız kiralama ülkemizde gerçekleştirilememektedir (Altop,1990, s.52; 6361 No'lu Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Kuruluşları Kanunu,2012)

Dolaylı kiralama literatürde üç taraflı kiralama olarak da bilinmektedir. (Akça, 2013, s.20) Dolaylı kiralama yönteminde taraflar kiracı, kiralayan ve kiralama konusu varlığı tedarik eden satıcıdan oluşan bir üçlü sözleşme söz konusudur. Bu kiralama türünde kiralayan ve kiracı işletme arasında kiralama konusu varlığın kullanım hakkı devri sağlanan bir sözleşme yapılırken, diğer yandan kiralayan işletme ile kiracı ya da satıcı arasında sözleşme konusu varlığın elde edilmesine yönelik bir sözleşme yapılmaktadır. (Kara, 2012).

2.5.3. Sözleşme Konusu Bakımından Finansal Kiralamalar

Sözleşmenin konuları bakımından finansal kiralama;

- i. Birinci el finansal kiralama / İkinci el finansal kiralama,
 - ii. Yatırım finansal kiralaması / Tüketim malları kiralaması,
 - iii. Menkul finansal kiralaması / Gayrimenkul kiralaması,
 - iv. Özel finansal kiralama,
 - v. Açık finansal kiralama / Kapalı finansal kiralama
- olmak üzere beşe ayrılmaktadır.

2.5.3.1. Birinci el finansal kiralama / ikinci el finansal kiralama

Daha önce hiç kullanılmamış varlıklar üzerinden gerçekleştirilen finansal kiralama işlemlerine birinci el; daha önce başka bir işletme tarafından kullanılmış bir varlığın üzerinden gerçekleştirilen finansal kiralama işlemine ikinci el finansal kiralama denmektedir. 6361 No'lu Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na

göre bir varlığın kiralama konusu yapılabilmesi için yeni olması şartı aranmamasına rağmen Finansal Kiralama Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Yönetmelikte birtakım sınırlandırmalar mevcuttur. Hangi varlıkların ikinci el olması durumunda tekrar kiralama konusu yapılabileceği Hazine Müsteşarlığı tarafından belirlenir (Koç, 2004, s. 11; 6361 No'lu Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Kuruluşları Kanunu,2012).

2.5.3.2. Yatırım malları finansal kiralaması / tüketim malları finansal kiralaması

Arsa, arazi, iş makinesi gibi yatırım malların üzerinden yapılan finansal kiralama sözleşmeleri yatırım malları kiralamalarını; bilgisayar, otomobil, buzdolabı gibi dayanıklı tüketim mallarını üzerinden yapılan finansal kiralama sözleşmelerine tüketim mallarında finansal kiralama denmektedir. (Erol ve diğerleri, 2011, s.79).

Bir varlığın tüketim mallarında finansal kiralama sözleşmesi konusu yapılabilmesi için dayanıklı tüketim malı olması ve belli bir değere sahip olması gerekmektedir. Tüketim mallarında finansal kiralama sözleşmesi genellikle faaliyet kiralaması şeklinde gerçekleştirilir. (Bengü, 2007, s.14)

2.5.3.3. Menkul finansal kiralaması / gayrimenkul finansal kiralaması

Bilgisayar, otomobil, telefon veya çeşitli iş makineleri gibi kolaylıkla taşınabilen veya taşınması durumunda bütünlüğü bozulmayan taşınır varlıkların finansal kiralama konusu yapıldığı sözleşmeler menkul kiralamalardır (Tuğlu ve Atila, 2005, s.30).

Gayrimenkul finansal kiralaması, arsa, arazi gibi bir gayrimenkulün alımı veya kiralaması yanında bunların üzerine bina inşa edilmesi ve binanın mülkiyetinin finansal kiralama şirketi üzerinde kalması durumunda gerçekleştirilen sözleşmelerdir. (Bengü, 2007, s.14)

2.5.3.4. Özel finansal kiralama

Özel kiralama konusu olan varlık kiracı işletmenin ihtiyaçları doğrultusunda özel olarak üretilen özellikli bir varlıktır. Bu tip finansal kiralama konusu olan varlıkların ikinci el piyasası yoktur. Bundan dolayı özel kiralamada, kiralama konusu olan bir varlığın mülkiyeti kiralama süresi sonunda kiracıya geçmek zorundadır.

2.5.3.5. Açık uçlu finansal kiralama / kapalı uçlu finansal kiralama

Açık uçlu finansal kiralama, kiralama sözleşmesinin başında belirlenen bazı şartlara aykırı davranılmaması halinde, kiralama konusu varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda kiracıya devredildiği sözleşmelerdir (Ergül ve Dumanoğlu, 2003, s.31). Kapalı uçlu kiralama ise kiralama süresi sonunda kiralama konusu varlığın kiralayana tüm riskleriyle beraber devredildiği sözleşmelerdir. Kapalı uçlu finansal kiralamalarda kiralama süresi sonunda kiracının kiralama konusu varlığın mülkiyetine sahip olması söz konusu değildir (Ceylan, 1995, s.77).

2.5.4. Kiralanan Varlığa Ait Yükümlülükler Bakımından Kiralama Türleri

2.5.4.1. Brüt finansal kiralama -net finansal kiralama

Brüt ve net finansal kiralama türleri arasındaki temel ayırım kiralama konusu varlığa ilişkin varlığın tamir, sigorta, bakım, onarım ve benzeri maliyetleri ve vergi, harç vb. kiralama kuruluşu tarafından ödenmesi beklenen giderlerin kiralama sözleşmesi taraflarından hangisinin karşıladığına dayanmaktadır.

Net finansal kiralamada kiralama konusu varlığa ilişkin tüm tamir, sigorta, bakım, onarım ve benzeri maliyetler ve vergi, harç vb. tutarlar tamamıyla kiracının sorumluluğundadır. Finansal kiralama sözleşmeleri genellikle net kiralama şeklinde gerçekleştirilir. Brüt finansal kiralamada ise, sözleşmede önceden belirlenen koşullar çerçevesinde kiralama konusu varlığa ilişkin tüm tamir, sigorta, bakım, onarım ve benzeri maliyetler ve vergi, harç vb. tutarların kiralama şirketi tarafından karşılanması esastır.

6361 No'lu Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 24. Maddesi çerçevesince "Sözleşmede aksine hüküm yok ise kiracı, malın her türlü bakımından ve korunmasından sorumlu olup, bakım ve onarım masrafları kiracıya aittir. Kiralama konusu malın sigorta ettirilmesi zorunludur. Malın kimin tarafından sigorta ettirileceği sözleşmede gösterilir. Sigorta primleri kiracı tarafından ödenir." Şeklinde belirtilir. Bu hükümler değerlendirildiğinde kanunun özünde net kiralama türünü benimsediği açıktır.

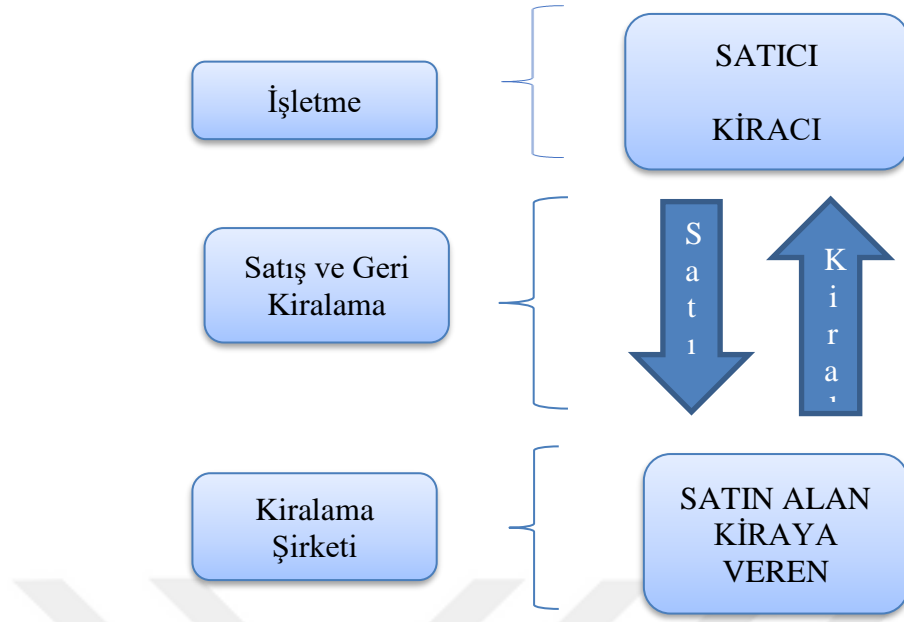
2.5.5. Kiracı ve Kiraya Veren Bulunduğu Ülkeye Göre Finansal Kiralama

2.5.5.1. Yurtiçi finansal kiralama- yurtdışı finansal kiralama

Yurtiçi ve yurtdışı finansal kiralama arasındaki temel fark, kiracı ve kiraya veren şirketin bulunduğu konuma bağlıdır. Yurtiçi finansal kiralama konusunda kiralamada kiralamaya konu varlık yurtiçindeki ya da yurtdışındaki bir satıcıdan tedarik edilebilir. Burada önemli olan husus kiracı ile kiralayana aynı ülkede bulunup aynı mevzuata tabii olmasıdır. Yurtdışı finansal kiralamalarda ise kiracı işletme ile kiralama şirketi farklı ülkelerdedir. Bunun beraberinde yapılan kiralama sözleşmesi iki farklı ülkenin mevzuatlarına tabiidir. Dolayısıyla kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, kur riski, vergiler vb. konularda çeşitli kompleks işlemler yapılması gerekebilir.

2.5.6. Sat ve Geri Kirala

İşletme sahipliğindeki taşınır ve taşınmaz nitelikteki gayrimenkul, iş makinesi, makine ve teçhizat gibi kıymetlerin, işletme sermayesi gereksinimini karşılamak finansal kiralama şirketlerine satılması ve tekrar geri kiralanması işlemidir. Bu işlem sonucunda satıcı işletmenin aktifinde yer alan taşınır ve taşınmaz nitelikteki varlıkların mülkiyeti finansal kiralama şirketine geçmekle beraber varlıkların kullanım hakkı işletmede kalmakta, işletme duran varlıklarını nakde dönüştürerek ilave bir finansman imkânı sağlamaktadır. Bir tür sabit kıymet karşılığı kredi alımı olarak değerlendirilebilecek olan bu kiralama finansal kiralama şirketine satışı gerçekleştirilen iktisadi kıymetler, kiralama süresi sonunda tekrar kiracıya devredilmektedir.



Şekil 2.2. Sat ve geri kirala işlemi.

Sat ve geri kirala işlemlerinin Şekil 2.2’de görüldüğü gibi iki bileşeni vardır. Bunlar (Christian ve Lüdenbach, 2013, s.132):

- i. *Satış*: Varlığın, satıcıdan (kiracıdan) satın alana (kiralayana) satılması,
- ii. *Kiralama*: Varlığın, satın alan (kiralaya veren) tarafından satıcıya (kiracıya) geri kiralanması

Sat ve geri kirala uygulamaları Türkiye’de özellikle organize sanayi bölgelerindeki gayrimenkuller için avantajlı olduğu görülmektedir. Sat geri kiralama yaygın uygulama, gayrimenkul sahibinin fabrika binasını, arsasını kiralama şirketine satarak finansman kaynağına ulaşması ardından kiralarak varlığı faaliyetlerinde kullanıma devam etmesidir.

Sat ve geri kirala uygulamasında işletme sermayesi gücünü aşmada borçlanma kaynaklarına ulaşamayan ve likidite gücü yaşanan kiracı işletmeler taşınır ve taşınmaz varlıklarını finansal kiralama şirketlerine satarak Finansal Durum Tablosu dışına çıkarmakta, bir yandan likidite ihtiyaçlarını karşılarken, bir yandan da mevzuata getirilen istisnalarla kiralamanın sağladığı vergi avantajlarından yararlanmaktadır (Ceylan, 2003, s.89).

Sat-Geri kirala işlemi bünyesinde birçok avantajı barındıran bir finansman modelidir. Kanun koyucu tarafından finansal kiralamanın bir alt yöntemi olarak değerlendirilen sat geri kirala işlemi, belli koşulların varlığı halinde, işletmelerin mali durumu ve finansal yapısını güçlendirmeleri amacıyla bir teşvik sistemi haline getirilmiştir. Kurumlar Vergisi, Katma

Değer Vergisi, Damga Vergisi, Tapu harcı gibi birçok alanda sistemi destekleyici istisnalar tanınmıştır. 6728 sayılı kanunla KVK'na yapılan ilaveyle taşınmazların geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla finansal kiralama şirketlerine satışı ile bu taşınmazların finansal kiralama şirketlerince tekrar devralındığı kuruma satışından doğan kazançlara kurumlar vergisi istisnası, 3065 sayılı kanunla kiralama şirketlerinin bizzat kiracıdan satın alınıp geri kiralanan her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri işlemlerine KDV'den istisnalar getirilmiştir. (6728 No'lu Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2016).

İşletmenin sahip olduğu iktisadi kıymetleri önce bir finansal kiralama şirketine satması; daha sonra ise bu kıymetleri finansal kiralama şirketinden sözleşme ile geriye alması sonucunda kiracı tarafta meydana gelen tek değişiklik, işletmenin Finansal Durum Tablosu'ndaki varlık bileşeni olmaktadır (Akdoğan vd., 2011, s.70). Aynı zamanda bu işlem, tarihi maliyet üzerinden kayıtlı bulunan varlıkların cari piyasa değeri ile mali tablolarda yer almasını ve dolayısıyla işletmenin mali tablolarının gerçeği yansıtmalarını sağlamaktadır. İşlem şirket Finansal Durum Tablosu'nda görünmediğinden banka veya başka bir kredi türünün Finansal Durum Tablosu'nu zayıflatan etkisi de söz konusu değildir. Yatırımın Finansal Durum Tablosu'nda görünmemesinin bir başka avantajı da şirket aktif karlılığı ve cari oran gibi mali performans kriterlerini güçlenmesi olarak ortaya çıkacaktır. Öte yandan, kiralama bedelleri direkt olarak gidere atılabildiğinden kiracı işletmeye vergi avantajı sağlayabilmektedir.

Sat geri kirala uygulamaları doğası gereği kiracı üzerinde birtakım kısıtlamalar getirmektedir. Örneğin, kiralama sözleşmesi kiracının varlık üzerinde değişiklik yapmasını, kısmi olarak kiralamasını kısıtlamaktadır. Bu da işletmenin operasyonlarında esnekliğini yitirmesine neden olmaktadır. Benzeri bir şekilde sözleşme dönemi sonunda kiracının gayrimenkul sahipliğini kaybediyor olması tekrardan yatırım yapma ihtiyacı duyulduğunda olasılıkları gözden geçirmesi ihtiyacını doğurmaktadır.

2.5.7. Diğer Finansal Kiralamalar

Günümüz rekabetçi piyasa koşullarında işletme sermayesi yetersizliği gösteren işletmelerin kaynaklarını duran varlık edinmeye tahsis etmesi, diğer bir ifadeyle özkaynakla finansman gerçekleştirmesi oldukça zordur. Diğer taraftan büyüme ve piyasa koşullarından kaynaklı olarak işletme sermayesi ihtiyacının günden güne artması, karlılıkta yavaşlama ve düşüşler, sermaye yapısı vb. nedenler kredi kuruluşlarının talep ettikleri teminatları karşılayamaması, sonuç olarak krediye ulaşmada ve temininde zorluklar ortaya çıkarmaktadır. Bütün bu gelişmeler finansal kiralamayı, ödeme gücü olan ancak kredi temin etme imkânı zayıf olan firmalar için iyi bir alternatif haline getirmiştir. Bunun sonucu olarak finansal kiralama şirketleri tarafından her geçen gün yeni kiralama yöntemleri uygulamaya girmektedir. Bunların bir kısmı aşağıda ele alınmaktadır.

2.5.7.1. Kaldıraçlı finansal kiralama

Kaldıraçlı finansal kiralama, finansal kiralama şirketinin kiralamaya konu olan varlığı satın alabilmesi için büyük sermaye yatırımları gerekmesi ve bu varlığın satın alınması için gerekli olan sermayenin bankalardan veya finansal kuruluşlardan kredi kullanılması yolu ile finanse edildiği finansal kiralama yöntemidir. (Ergül ve Dumanoglu, 2003, s.33).

Kaldıraçlı finansal kiralamada, kiralama konusu varlığa ilişkin finansal kiralama şirketinin yaptığı finansal destek payı %20-%40 arasında değişirken, diğer kiralama türlerinde kiralama şirketi kiralama konusu varlığın finansmanının tamamını kendisi karşılamaktadır. Bu finansal kiralama türünün en büyük farkı az miktarda sermayenin riske atılmasıyla yüksek maliyetli bir varlığına sahip olunmasıdır. (Ali Ceylan ve Turhan Korkmaz, s.112.)

Kaldıraçlı finansal kiralamada garantör adında başka bir sözleşme tarafının olması muhtemeldir. Bu garantör, kiracı kuruluşun bağlı olduğu bir başka kuruluş ya da kiracının müşterisi olan ve kiralamadan gelir sağlayacak olan bağımsız bir şirket, bir finansal kuruluş ya da üst düzey bir devlet kurumu olabilir. Aynı zamanda bu sözleşmelerde kira bedeli kiralama şirketinin kredi kuruluşlarının sağladığı tutarın anaparasını ve faiz oranını karşılayacak şekilde belirlenmelidir. Kiralama süresi ise finansman sağlayan kuruluşların sağladıkları kredi vadeleriyle uyumlandırılmalıdır (Aydoğdu, 2017).

2.5.7.2. Yüzdeli finansal kiralama

Yüzdeli finansal kiralama, kiralama sözleşmesinde kiracının belli bir kar düzeyini aşması durumunda kiralama şirketine kira tutarına ilaveten önceden belirlenen bir oranda kardan pay vermeyi öngören kiralama türüdür. Özellikle enflasyon riskinin olduğu durumlarda yüzdeli finansal kiralama sözleşmeleri, riski minimize etmesi sebebiyle bir tercih sebebidir. (Erol vd., 2011, s.82).

2.5.7.3. Trampa finansal kiralama ve iyileşen finansal kiralama

Swap finansal kiralama olarak da bilinen trampa finansal kiralamada kiracı, finansal kiralamaya konu olan varlığa ilişkin herhangi bir bakım-onarım maliyeti ile karşılaştığı durumda kiraya veren şirket ilgili varlığın yenisiyle değiştirmekle yükümlüdür. Burada kiracı hem varlığa ilişkin bakım-onarım giderlerinden kendini korumakta hem de varlığın bir süre kullanımda olmamasından kaynaklı üretimde yaşanacak daralmalara karşı önlem alabilmektedir.

Kiralamaya konu varlığın teknolojik olarak eskimesinden kaynaklı değiştirilmesi haline ise *iyileşen finansal kiralama* adı verilmektedir. (Tuğlu ve Atila, 2005, s.36) İyileşen finansal kiralama, swap kiralama sözleşmesine işleyiş açısından çok benzerlik gösteren bir finansal kiralama türüdür. Trampa sözleşmede, eskiyen kiralama varlığı bakım-onarım maliyetleri sebebiyle değiştirilirken, iyileşen finansal kiralama sözleşmelerinde varlık teknolojik eskime sebebiyle yenisi ile değiştirilmektedir.

Finansal Kiralama Kanununda swap finansal kiralama sözleşmelerinin uygulanmasını engelleyen bir hükme rastlanmamaktadır. (Koç, 2004, s.12).

2.5.7.4. Tesis finansal kiralama

Tesis finansal kiralamada, kiralama konusu olan varlık uzun vadede kiralama konusu yapılan bir tesis ya da işletmedir (Akgüç, 2010, s.625).

2.5.7.5. Geniş kapsamlı finansal kiralama

Geniş kapsamlı finansal kiralamada, taraflar, aralarında imzalanan kiralama sözleşmesinde kiralamaya konu varlık belirtilmeksizin sadece bir çerçeve kiralama

anlaşması üzerinden hareket ederler. Bu finansal kiralama türünde kiralama konusu varlıklar kiracıyla sözleşme sırasında belirlenmez sadece kiracıya belirli bir meblağa kadar farklı seçenekler sunulur. Kiracı işletme kiralamaya konu olan varlık seçimini kendi istek ve ihtiyaçları doğrultusunda gerçekleştirebildiği için esneklik avantajı sahip olur (Akgüç, 2010, s.625).

2.5.7.6. Deneme süreli finansal kiralama

Deneme süreli finansal kiralamada, kiracıya kiralama konusu varlığa ilişkin altı ay ile bir yıl arasında bir süre deneme fırsatı sunulur (Akgüç, 2010, s.625). Bu finansal kiralama yöntemi kiracıya tercihiinde bir hata olması durumunda kiralamaya devam etmeme hakkı tanır. Bu durum kiracının varlıklar konusundaki esnekliğini arttırdığı için riskini en aza indirmesine de yardımcı olur.

2.5.7.7. İş ortaklığı yolu ile finansal kiralama

Joint venture kiralama olarak da bilinen iş ortaklığı yolu ile kiralamada, kira konusu varlık yüksek sermaye yatırımı gerektiren veya tek bir kiracının ihtiyaç duyduğundan çok daha yüksek kapasiteye sahip olan ya da çok fazla işlevli bir varlık ise birden fazla kiracının varlığı kiralama yoluna gitmesiyle gerçekleşir. (Akgüç, 2010, s. 625).

2.5.7.8. Tam ve kısmi ödemeli finansal kiralama

Tam ödemeli kiralama sözleşmelerinde, kiralama sözleşmesinde belirlenen kira bedeli toplam varlık bedelinin yanı sıra söz konusu varlığın temin bedeli ile diğer masraflarını da karşıladığı ve kiralama şirketine makul ölçüde bir kâr sağladığı bir kiralama türüdür (Öztaş, 2010, s.23). Burada belirlenen kira bedeli varlığın satın alınmasında kullanılan fonun alternatif getirisini de içermelidir.

Tam ödemeli finansal kiralamada kiralama konusu varlığın hurda değeri, hurda değerinin miktarına ilişkin garantiler söz konusu olması veya kiracıya kiralama süresi sonunda bir satın alma opsiyonu tanınmış olması halinde kiracıyla gerçekleşecek olan satışa ilişkin bedel ve maliyetler de hesaba katılmalıdır (Şengezer, 1987, s.5). Tam ödemeli finansal kiralamanın müşteri tarafından tercih edilebilmesi için;

a) Finansal kiralama şirketince elde edilen vergi avantajlarının kiracıya kiralamanın satın almadan daha ucuza gelmesi şeklinde yansıtılması,

b) Kiracının sermayesini bir başka alanda daha yüksek getiri elde etme fırsatının olması,

c) Kiracının varlığı banka kredisi kullanarak edinme imkanının olmaması veya kısıtlı olması,

d) Kiralama konusu varlığın ediniminin zorunlu ve acil olması, gereklidir (Koç, 1999, s.9).

Kısmi ödemeli finansal kiralama, “ taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin iptal edilmeyen süresi içinde tahsil edilecek kira bedelleri toplamının, kiralanan varlığın kiralayana olan maliyetini karşılamadığı kiralama türüdür. Kiracı açısından kısmi ödemeli kiralama aşağıdaki durumlarda yararlı sayılabilir (Uyanık, 1990, s.44):

a) Varlığın kiracı işletme faaliyetlerine uyumunun belirsiz olması,

b) Kiracının varlığı özkaynak veya banka kredisi kullanımı yoluyla edinme imkanının olmaması,

c) Kiracının gelecek dönemlere ait düşük kâr tahminleri nedeniyle olası bir vergi avantajı beklememesi,

d) Kiralama konusu varlığı edinmenin zorunlu veya acil olması.

2.5.7.9. Seken ödemeli finansal kiralama

Seken ödemeli finansal kiralama, kiralamaya konu varlığa ilişkin kira bedelinin yalnızca kiralanan varlığın kiracı tarafından kullanımda olduğu dönemlerde ödenmesi; varlığın kullanılmadığı dönemlerde herhangi bir kira ödemesi gerektirmeyen kiralama türüdür. (Erol vd., 2011, s.83).

2.5.7.10. Alt finansal kiralama

Alt finansal kiralama, kiracı, kiralama şirketi ile imzalanan kiralama sözleşmesine konu varlığın kullanım hakkını sözleşme maddelerine bağlı kalarak üçüncü bir kişiye varlığı devredebilme hakkı tanıyan kiralama türüdür (Koç, 2004, s.12). 6361 No’lu Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu’nda

da yer verilen “*Kiracı, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerini kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla devredebilir*” hükmüyle uyumlu bir kiralama uygulamasıdır (FKK, p.26).

2.5.7.11. Gerçek finansal kiralama

Gerçek finansal kiralama, kiracının kiralama süresi sonunda kiralamaya konu olan varlığı piyasa değeriyle satın alma hakkı sağlar. Kiralama şirketi, kiralamaya konu olan varlıkla ilgili sahiplik kaynaklı vergi avantajlarını elinde tutarken bir kısmını da kiracıya yansıtır. Kiracı, kiralama dönemi boyunca meydana gelen tüm kira ödemelerini gider kalemleri arasında gösterir (Koç, 2004, s.10).

2.5.7.12. Satışa yardımcı finansal kiralama

İşletmelerin ihtiyaç duyduğu varlıkları uygun vade koşullarıyla satın alamaması durumunda başvurulabilen bir kiralama yöntemidir. Bir varlığı satıcısından temin etmek isteyen işletmeye, satıcı işletme tarafından peşin satış, vadeli satışa ilaveten finansal kiralama opsiyonu da sunulabilir. Kiracı tarafından finansal kiralama seçeneğinin tercih edilmesiyle gerçekleşen bu kiralamaya, satışa yardımcı finansal kiralama adı verilir (Ceylan ve Korkmaz, s.38-39).



3. MUHASEBE STANDARTLARI AÇISINDAN KİRALAMA İŞLEMLERİ VE MUHASEBELEŞTİRMESİ

Kiralama sözleşmesi koşulları, kiracının finansal durumu, finansal piyasaların büyüklüğü ve yapısı, kiralamaya konu varlığın özellikleri vb. açılardan yapılan değerlendirme ve çözüm çabaları sonucunda ortaya çıkan çok sayıda kiralama türü olsa da kiralama işlemleri, kiralamaya konu varlıklarla ilgili risk ve yararın kiracıya devredilmesi ya da kiralayan tarafta kalması durumuna göre sınıflandırılır. Buna göre, kiralama işlemleri *finansal kiralama ve faaliyet kiralaması* olarak sınıflandırılır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (IFRS) ve Amerikan Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkeleri (US GAAP) kapsamında da kiralama işlemleri, faaliyet ve finansal olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Bunun sonucu olarak kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve raporlamasında değişiklikler, kiralama işlemlerine ilişkin olarak farklı muhasebe politikalarının uygulanması söz konusudur.

3.1. Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında Kiralama İşlemleri

Kiralama işlemlerine ilişkin olarak 1976 yılında Finansal Muhasebe Standartları Kurulu'nun (FASB) yayınladığı FAS13: Accounting for Leases ile 1982 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu'nun (IASB) yayınladığı IAS17 Leases standartları kiralama işlemleri alanındaki ilk düzenlemelerdir. Her iki standartta “**sahiplik modeli**” ne göre yani risk ve faydanın devredildiği sözleşmelerin varlığı durumunda ilgili varlığın ve bu varlıktan doğan yükümlülüğün Finansal Durum Tablosunda raporlanmasını esas alan bir yaklaşımı benimsemektedirler (AAA FASC, 2011, s.862). Diğer bir ifadeyle, finansal kiralama şeklinde nitelenen kiralama işlemleri, satın alma işlemine benzer şekilde muhasebeleştirilerek raporlanırken, adi kiralama işlemi olarak nitelenen faaliyet kiralaması işlemleri Finansal Durum Tablosu'nda yer almamakta, kiralama süresi boyunca tahakkuk eden ödemeler, ilgili dönemlere gider olarak kaydedilmekte ve gelir tablosunda raporlanmaktadır.

Kiralama işlemlerinin sınıflandırma kaynaklı olarak farklı muhasebe yaklaşımlarıyla ele alınarak farklı muhasebeleştirme ve raporlamaya tabi tutulması finansal tablo kullanıcıları tarafından muhasebe bilgilerinin “güvenilirlik” ve “ihtiyaca uygunluğu”nu zayıflattığı, mevcut standartlara göre faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımının

sağlıklı şekilde yapılamadığı, bazı durumlarda aynı kiralama işlemini farklı şekilde muhasebeleştirme ve raporlanmaya sebebiyet vermesi gibi eleştirileri ortadan kaldıracak yeni bir finansal raporlama standardı hazırlamak amacıyla IASB ve FASB tarafından 2006 yılında ortak bir çalışma başlatılmıştır (<https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>, Erişim Tarihi: 01.05.2019). Bu çalışma grubu tarafından Ağustos 2010'da oluşturulan standart taslağı, finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde ve finansal raporlamasında “**kiracı/kullanım hakkı**” modelini ve finansal tablo dipnotlarında daha detaylı bilgi sunulmasını önerisini getirmiştir.

Kullanım hakkı modeline göre kiracı kiralama süresinin başlangıç tarihinde, kullanım hakkı verilen varlığı ve kira ödemelerine ilişkin borcu finansal tablosunda raporlamalıdır (IASB, 2010, par.10). Kullanım hakkı modeli bu yönüyle mevcut standartlarda esas alınan sahiplik modelinden farklıdır. Kullanım hakkı modeline göre ilgili varlık, kira ödemelerinin bugünkü değeri ile Finansal Durum Tablosu'nda raporlanır, dönemler boyunca amortismanına tabi tutulur ve değer düşüklüğü testine tabi olur (IASB, 2010, par.12-24).

Mayıs 2013 tarihinde revize edilerek yeniden yayımlanan taslak standart kullanım hakkı modeli önerisine devam etmiş ancak alternatif olarak 12 aydan daha kısa süreli yapılan kiralamalarda faaliyet kiralaması yaklaşımının kullanılabilceğini belirtmiştir (<https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>, Erişim Tarihi: 01.05.2019).

İşletmelerin finansal durum tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin varlık ve yükümlülük bilgilerinin bulunmaması sebebiyle, yatırımcı ve analistler tarafından, ilgili işletmelerin finansal pozisyonuna ait durum iyi anlaşılammakta, satın alma ve kiralama durumlarının kıyaslaması, ilave düzeltmeler yapmadan analiz edilememektedir (IFRS 16 Project Summary and Feedback Statement). IASB tarafından Ocak 2016'da yayınlanan UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı, kiralama işlemlerinin hem kiraya veren hem de kiracı tarafından tanımlanması, ölçülmesi, gösterimi ve dipnotlarda açıklanması ile ilgili ilkeleri açıklamaktadır.

3.2. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı

Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) ülkemizde Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) adı altında kullanılmaktadır. Çalışma boyunca UMS ve TMS eş anlamlı olarak kullanılacaktır. Kiralama işlemlerine ilişkin ilk muhasebe standardı 2003 yılında Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu (TMUDESK) tarafından TMS 17 Kiralama

İşlemlerinin Muhasebesi isimli standardın yayınlanmasıyla gerçekleştirilmiştir. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) IASB tarafından çıkarılan uluslararası muhasebe standartlarını Türkçeleştirerek aynen benimseme anlayışını tercih etmiş ve 24.02.2006 tarihinde yayınladığı TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ile IAS17’i aynen benimsemiştir. Standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (UFRS) meydana gelen değişikliklere paralel olarak çeşitli tarihlerde çıkartılan tebliğler aracılığıyla güncellenmiştir. 2009 yılında yapılan değişikliklerle son halini alan TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 Kiralamalar Standardının yürürlüğe girmesi ile yürürlükten kalkmıştır.

Bu kısımda sırasıyla TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı’nın amacı, kapsamı, standart kapsamındaki işlemlerin sınıflandırılması, kiralama türlerine göre işlemlerin raporlanması ve dipnot açıklamalarının düzenlenmesine ilişkin hususlar açıklanacaktır. TMS 17 kapsamında önemli bir yere sahip olan sat-geri kirala işlemleri de ele alınacaktır.

3.2.1. Standardın Amacı

Standardın amacı, kiralama işlemine ilişkin olarak kiracı ve kiraya veren tarafından uygulanması zorunlu muhasebe politikalarını belirlemek ve buna bağlı olarak yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemektir (TMS 17, p.1).

Uluslararası finansal raporlama standartları çerçevesinde kiralama işlemleri türleri bakımından faaliyet kiralaması ve finansal kiralama olarak ayrılmaktadır. Standardın amacı bu iki kiralama türüne göre tarafların uygulaması gereken muhasebe politikaları belirlemek ve aynı zamanda finansal bilgi kullanıcılarına daha sağlıklı bilgi vermeye yönelik olan dipnot açıklamalarını da düzenlemektir. (Örten, Kaval ve Karapınar, 2018, s.283)

3.2.2. Standardın Kapsamı

TMS 17, kiralama sözleşmesine konu varlıkların kullanımı ve bakımıyla ilgili önemli hizmetlerin kiraya verenden talep edilebildiği sözleşmeler de dahil olmak üzere, bu varlıkların kullanım hakkının kiracıya aktarıldığı sözleşmelere uygulanır. Bu Standart, sözleşme taraflarından birinin diğerine sözleşme konusu varlığın kullanım hakkını aktarmadığı hizmet sözleşmelerine uygulanmaz (TMS 17, p.2).

TMS 17 Standardı, (i) Maden, petrol, doğalgaz ve benzeri yeniden teşekkülü mümkün olmayan kaynakların araştırılması ve kullanımına ilişkin kiralama işlemleri ile (ii) Sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazıları, patentler ve telif hakları gibi hak ve ürünlerin lisans anlaşmalarında yer alanlar **hariç** olmak üzere tüm kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır:

Öte yandan aşağıda yer alan **varlıkların ölçülmesinde de** bu standart yerine belirtilen standartlardan yararlanır (TMS 17, p.2), (Örten ve diğerleri, 2018, s.283):

(a) Kiracıları tarafından yatırım amaçlı olarak elde tutulan gayrimenkuller (TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller);

(b) Kiraya verenlerin faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verdikleri yatırım amaçlı gayrimenkuller (TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller);

(c) Kiracıları tarafından finansal kiralama çerçevesinde elde tutulan canlı varlıklar (TMS 41 Tarımsal Faaliyetler) veya

(d) Kiraya verenleri tarafından faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilen canlı varlıklar (TMS 41 Tarımsal Faaliyetler).

3.2.3. Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması

Standartta kiralama işlemleri, kiralanan varlığın mülkiyetine ilişkin **risk ve yararların** kiraya veren ve kiracı arasında paylaşım şekline göre (Örten vd., 2018, s.287) sınıflandırılmakta olup kiralama işlemlerinin sınıflandırılmasına ilişkin ayrıntılar standardın 8- 19 maddeleri arasında açıklanmıştır. **Sözü edilen riskler**, atıl kapasiteden veya teknolojik eskimelerden kaynaklanan zarar olasılıklarını ve değişen ekonomik koşullar nedeniyle getirilerde oluşabilecek değişiklikleri kapsar. **Yararlar ise**, varlığın yararlı ekonomik ömrü içerisinde kârlı bir şekilde işletilmesi ve değerinde artış meydana gelmesi sonucunda gelir elde edilmesinin beklenmesi ya da kalıntı değerinin nakde çevrilmesinin beklenmesi şeklinde olabilir (Özerhan ve Yanık, 2015, s.403).

Standartta göre, bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamalar, finansal kiralama, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır (TMS 17, p.8).

İlke olarak, bir kiralama işleminin türünün belirlenmesinde, taraflar arasında imzalanan sözleşmenin şeklinden ziyade kiralama işleminin özüne göre karar verilir (Sağlam vd., 2009, s.454).

Aşağıda yer alan kriterlerin birlikte ya da tek başlarına varlığı işlemin finansal kiralama olarak kabul edilmesini gerektirir (TMS 17, p.10):

(a) **Mülkiyetin devri:** Kiralama sözleşmesinde, kiralanan varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda veya daha önce kiracıya geçeceği belirtilmesi,

(b) **Düşük bedelle satın alma opsiyonu:** Kiracıya, kiralanan varlığı buna ilişkin opsiyonun kullanım tarihinde oluşması beklenen gerçeğe uygun değerinden çok daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu verilmesine bağlı olarak kiralama sözleşmesinin başlangıcında kiracının bu opsiyonu kullanılacağı beklenmesi,

(c) **Faydalı ömür süresince kiralama:** Mülkiyet kiracıya geçmeyecek dahi olsa, kira süresinin kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsaması,

(d) **Gerçeğe uygun değere eşit veya üzerinde kira bedeli:** Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşit veya üzerinde bir tutar olması

(e) **Özellikli bir varlık olma:** Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılabilir özel bir yapıda olması.

Aşağıda yer alan kriterlerin birlikte veya tek başlarına var olması da ilgili kiralama işleminin finansal kiralama olarak nitelendirilmesi sonucunu doğurur (TMS 17, p.11):

(a) **Fesih kaynaklı zararın kiracıdan tazmini:** Kiracının kiralama işlemini feshi durumunda, kiraya verenin fesih işleminden kaynaklanan zararlarının kiracı tarafından karşılanması,

(b) **Kalıntı değer kayıp ya da kazançlarının kiracıya bırakılması:** Kalıntı değer gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan kazanç ya da kayıpların kiracıya ait olması (örneğin kiralama süresi sonundaki satış gelirlerinin tamamına eşit bir kira indirimi şeklinde),

(c) **Düşük bedelle kiralama opsiyonu:** Kiracının, piyasa fiyatının çok daha altında bir bedelle bir dönem daha kiralamayı sürdürme hakkının bulunması.

Standartta, kiralama işlemlerinin sınıflandırılması finansal kiralama işlemlerinin taşınması gereken özellikler tanımlanarak yapılmıştır. Diğer bir deyişle, finansal kiralama olarak tanımlanamayan kiralamalar faaliyet kiralaması olarak kabul edilmektedir. Hangi özellikteki kiralama işlemlerinin finansal kiralama olarak tanımlanması gerektiği konusundaki açıklamalara rağmen uygulamada her zaman kesin sonuçlar alınamamaktadır. Kiralanan varlığın sahipliğinden kaynaklanan tüm risk ve yararların kiralama sözleşmesi aracılığıyla kiracıya devrinin mümkün olmadığı diğer bazı unsurlardan kesin olarak anlaşılıyorsa, söz konusu kiralama faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmalıdır. Örneğin, bu tür bir durum, kiralama süresi sonunda varlığın gerçeğe uygun değerine eşit değişken bir ödeme içeren ya da koşullu kira ödemeleri bulunan ve sonucunda kiracının varlıkla ilgili bütün risk ve getirilere sahip olmadığı kiralamalarda söz konusu olabilir (TMS 17, p.12).

Kiralama sözleşmesinin başlangıcında kiralama işleminin sınıflandırması yapılmalıdır. Tarafların, kiralama işlemini yenilemek yerine, 7-12 numaralı paragraflardaki kriterlere göre kiralama sözleşmesinin başlangıcında sınıflandırılan bir kiralamayı, kiralama süresinin herhangi bir aşamasında kiralama sınıfını etkileyecek biçimde kiralama koşullarını değiştirmeye karar vermeleri durumunda, yenilenen sözleşme geriye kalan dönem için yeni bir sözleşme olarak kabul edilir. Diğer taraftan, tahminlerdeki değişiklikler (örneğin, kiralanan varlığın yararlı ekonomik ömrü veya kalıntı değerine ilişkin tahminlerdeki değişiklikler gibi) veya koşullardaki değişiklikler (örneğin, kiracının temerrüde düşmesi gibi), muhasebe tekniği açısından, mevcut bir kiralamanın farklı bir sınıfa dahil edilmesini gerektirmez (TMS 17, p.13).

3.2.4. Finansal Kiralama İşlemleri Muhasebeleştirme ve Raporlaması

Bu bölümde TMS 17 kapsamındaki finansal kiralama işlemlerinin kiracı ve kiraya veren açısından muhasebeleştirilmesi ve finansal tablolarındaki gösterimini içeren esaslar aktarılacaktır.

3.2.4.1. Kiracı işletme açısından ilk kayda alma

Kiralama işlemleri ve diğer olaylar, işlemlerin hukuki şekillerinin yanı sıra, esasları ve ekonomik özlerine de uygun bir biçimde muhasebeleştirilir ve sunulur. Kiralama sözleşmesinin hukuki şekline göre kiracı, kiralama konusu varlığın mülkiyetine hukuken kazanmasa da, finansal kiralamada, anılan işlemin esası ve ekonomik özü; kiracının,

kiralama konusu varlığın kiralama sözleşmesinin başındaki gerçeğe uygun değeri ve buna ilişkin diğer finansal yükümlülüklerle yaklaşan tutarda bir borç yükümlülüğü karşılığında, kiralanan varlığı yararlı ekonomik ömrünün büyük bir bölümünde kullanımından kaynaklanan ekonomik yarar elde etmesidir. TMS 17 Standardına göre kiracılar, finansal kiralama işleminin getirdiği hak ve yükümlülükleri kullanıcıların bilgi ihtiyaçlarını karşılayan gerçeğe uygun bir sunumla finansal durum tablosuna yansımalarını sağlayacak şekilde muhasebeleştirmelidir. Buna göre, kiracılar, finansal kiralama işlemini, kiralama sözleşmesinin başı itibarıyla tespit edilmiş, gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden bilançolarında varlık ve borç olarak muhasebeleştirir. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılacak iskonto oranı; kiralama işleminde zımnen yer alan faiz oranı, bunun tespit edilememesi durumunda ise, kiracının ek borçlanma faiz oranıdır (TMS 17, p.20-21).

Finansal kiralama işlemlerinin kiracının finansal durum tablosunda (*bilançosunda*) gösterilmemesi durumunda, işletmenin ekonomik kaynak ve yükümlülüklerini olduğundan az gösterilmesi sebebiyle işletmeye ait finansal oranlarda bozulmalar ortaya çıkacaktır. Bu nedenle, finansal kiralama işlemlerinin kiracının finansal durum tablosuna (*bilançosuna*), hem varlık hem de gelecek kira tutarlarının ödenme yükümlülüğü şeklinde yansıtılması gerekir. Kiralama süresinin başlangıcında, kiralama konusu varlık ve gelecekteki kira bedelleri, kiracının ilgili varlığa ilişkin olarak yaptığı ve aktifleştirilmesi gereken başlangıç doğrudan maliyetleri hariç olmak üzere, kiracının finansal durum tablosunun (*bilançosunun*) varlık ve borç kısmına eşit tutarda kaydedilir (TMS 17, p.22).

Kiracının kiralamaya konu varlığa ait katlanması gereken kiralama anlaşmasının görüşülmesi ve güvence altında tutulması gibi hususları kapsayan veya kiracının, doğrudan finansal kiralama işlemine atfedilebilen faaliyetlerine ilişkin maliyetler, başlangıç doğrudan maliyetleri de varlık olarak muhasebeleştirilmesi gereken bedele eklenir (TMS 17, p.24).

Kiralanan varlıklara ilişkin borçların, kiralanan varlığın bedelinden bir indirim şeklinde gösterilmeleri doğru değildir. Kiralamadan kaynaklı borçlar finansal durum tablosunda (*bilançoda*) vadeleriyle uyumlu olarak “kısa ve uzun vadeli borçlar” şeklinde ayrıma tabi tutularak gösterilmelidir (TMS 17, p.23; Örten vd., 2018, s.289)

3.2.4.2. Kiracı işletme açısından edinme sonrası ölçümler

Kiralama sözleşmesi başlangıcında kiracı, kiralama konusu varlık ve gelecekte ödenecek asgari kira bedellerini finansal durum tablosunun varlık ve yükümlülükler kısmına eşit tutarlar olarak kaydeder. Edinme sonrası dönemlerde asgari kira ödemeleri; finansman giderleri ve borç anapara ödemesi olarak ayrıştırılmalıdır. Finansman giderleri, kalan borç tutarlarına sabit bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde kiralama süresi boyunca her bir döneme dağıtılırken (Örten vd., 2018, s.289), koşullu kiralar, oluştukları dönemde gider olarak dikkate alınır (TMS 17, p.25).

Finansal kiralama işlemi, hesap dönemi itibariyle ilgili finansman giderlerinin dikkate alınmasının yanı sıra amortisman tabi varlıklara ilişkin amortisman giderlerini de ortaya çıkarır. Finansal kiralamaya konu olan varlığın amortisman tabi tutulması işlemi kiracı tarafından gerçekleştirilmelidir. Kiralama işlemine konu edilen amortisman tabi varlıkların amortismanı, işletme mülkiyetinde yer alan amortisman tabi diğer varlıklarla uyumlu olmalı ve amortisman tutarı, “TMS 16 Maddi Duran Varlıklar” ve “TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar” Standartlarına uygun olarak hesaplanmalıdır (TMS 17, p.27). **Kiralanan varlığın amortisman tabi tutarı**, kiracının mülkiyetinde yer alan amortisman tabi varlıklar için seçtiği amortisman yöntemi aracılığıyla varlığın öngörülen kullanım dönemi boyunca hesap dönemleri arasında sistematik olarak dağıtılmalıdır.

Varlığın yararlı ömrü, kiralama süresi sonunda varlığı satın almanın kesine yakın olması halinde *varlığın tahmini kullanım süresi*, satın almanın kesine yakın olmaması durumunda ise *varlık kiralama süresi ile yararlı ömründen kısa olanıdır* (TMS 17, p.28).

Kiralama konusu varlığın amortisman gideri ve dönem finansman giderlerinin toplamı ile dönemde varlığa ilişkin olarak yapılması gereken kira ödemeleri birbirlerinden farklı olduğundan, ödenmesi gereken kira bedellerinin gider olarak muhasebeleştirilmesi uygun olmaz. Aynı şekilde, ilgili varlık ve buna ilişkin borcun kiralama süresinin başlangıcından sonra birbirlerine eşit olma ihtimalleri de düşüktür (TMS 17, p.29). Kiracı kiralama konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü durumunda, bu durumun tespitini sağlamak için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardını uygulamalıdır (TMS 17, p.30)

3.2.4.3. Kiracı işletme açısından raporlanacak bilgiler

Kiracı işletme finansal tablolarında “TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar” Standardının gereklerini yerine getirmelerinin yanı sıra, TMS 17 gereğince finansal kiralama işlemine ilişkin olarak aşağıda yer alan açıklamalara da yer vermelidirler. (TMS 17, p.31):

- (a) Kiralama konusu her bir varlığın raporlama dönemi sonundaki net defter değeri,
- (b) Gelecekteki asgari kira ödemelerinin raporlama dönemi sonu itibariyle toplamları ile bugünkü değerlerinin birbirleriyle mutabakatı ve bu mutabakatların 1 yıldan az, 1 yıldan fazla 5 yıldan az ve 5 yıldan fazla olanlar şeklinde bir ayırımla değerleri,
- (c) Dönem içerisinde gider olarak muhasebeleştirilen koşullu kira tutarları,
- (d) Raporlama dönemi sonu itibariyle, iptal edilemeyen kiralama şeklinde yapılan alt kiralama ile ilgili olarak elde edilmesi beklenen asgari kira ödemelerinin toplamı,
- (e) Kiracının, aşağıda bulunanları içeren ancak bunlarla sınırlı olmayan, önemli kiralama işlemlerine ilişkin genel bilgiler:
 - (i) Koşullu kira ödemelerinin belirlenme esası,
 - (ii) Yenileme veya satın alma opsiyonları ile fiyat ayarlama (eskalasyon) hükümlerinin mevcudiyeti ve koşulları ile
 - (iii) Temettü ödemeleri, ek borçlanma ve yeni kiralama gibi konularda kira anlaşmalarında yer alan sınırlamalar
 - (iv) Kiraya verene ait garanti konusu haline getirilmemiş hurda değer, (Örten ve diğ., 2018, s.314)

Öte yandan, TMS 16, TMS 36, TMS 38, TMS 40 ve TMS 41’de açıklamalara ilişkin olarak yer alan esaslar, kiracılar açısından finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanan varlıklar için de geçerlidir.

3.2.4.4. Kiraya veren açısından ilk kayda alma

Kiraya verenler, finansal kiralamaya konu edilen varlıkları net kiralama yatırımı tutarına eşit tutarda bir alacak şeklinde muhasebeleştirerek finansal durum tablolarına (*bilançolarına*) yansıtırlar (TMS 17, p.36).

Finansal kiralama yoluyla bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararlar kiraya veren tarafından kiracıya devredildiğinden, kiraya verenin alacaklı olduğu kira ödemeleri, yapmış olduğu yatırım ve diğer hizmetleri ile fayda beklentisini karşılamak amacıyla *yatırdığı anaparanın geri dönüşü* ve **finansman geliri** şeklinde sınıflandırılmalıdır (TMS 17, p.37).

Başlangıç doğrudan maliyetleri, genellikle kiraya verenler tarafından üstlenilen komisyonlar, hukuki masraflar ve dahili maliyetler gibi kiralama sözleşmesinin müzakeresi ve tanzimine bağlı olarak ortaya çıkan ve bunlarla doğrudan ilişkili maliyetleri içerir. Bu maliyetler, satış ve pazarlama işlemlerinden kaynaklananlar gibi faaliyet giderlerini içermezler.

Başlangıç doğrudan maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi kiraya veren işletmeye göre değişiklik gösterir. Kiraya verenin finansal kiralama şirketleri olması halinde kiralama başlangıç doğrudan maliyetleri, finansal kiralama gelirin başlangıç hesaplamalarına ilave edilir ve sözleşme süresince gelir yazılacak tutarlardan düşülür. Kiralama işleminde yer alan faiz oranı, başlangıç doğrudan maliyetlerini ayrı ayrı dikkate almaya gerek kalmaksızın, finansal kiralama gelirlerine bunları doğrudan dahil edecek şekilde tespit edilir. Kiralama konusu varlığın üreticisi ya da satıcısı olan işletmeler tarafından direkt finansal kiralama yapılması durumunda ise başlangıç maliyetleri, kiralamaya ilişkin net yatırım tutarına dahil edilmemeli, kiralama süresinin başlangıcında oluşacak satış kazancının muhasebeleşmesi sırasında gider olarak dikkate alınmalıdır (TMS 17, p.38; Gökçen vd., 2016, s.254).

Herhangi bir üretici ya da satıcı konumundaki kiraya veren tarafından, kiralama süresinin başında finansal tablolara yansıtılacak satış gelirleri, ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri, yada, bu değer altında olması koşuluyla piyasa faiz oranının kullanılması durumunda hesaplanan ve kiraya veren tarafından elde edilecek asgari kira ödemelerinin bugünkü değeridir. Kiralama süresinin başlangıcı itibariyle muhasebeleştirilecek satış maliyeti, kiralanan varlığın maliyetinden veya farklı ise defter değerinden, garanti edilmemiş kalıntı değerinin çıkarılması sonucunda bulunacak tutardır. İşletmenin kesin satışları için uygulamış olduğu yöntemle göre bulunan ve satış geliri ile satış maliyeti arasındaki farkı oluşturan tutar satış kârıdır (TMS 17, p.44).

3.2.4.5. Kiraya veren açınsndan edinme sonrası ölçümler

Dönemsel finansman geliri, kiraya verenin finansal kiralama konusu varlığa ilişkin net yatırımındaki sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtan bir esasa göre muhasebeleştirilmelidir. Kiraya veren, finansal kiralamaya ilişkin net yatırımına ilişkin sabit dönemsel bir getiriyi yansıtacak bir esasa dayandırarak finansman gelirini kiralama süresine sistematik ve rasyonel bir biçimde dağıtmalıdır.

Hizmetlere ilişkin maliyetler hariç olmak üzere, herhangi bir döneme ilişkin kira ödemeleri, anaparayı ve kazanılmamış finansman gelirini azaltmak üzere brüt kiralama yatırımının tespitinde dikkate alınır. Kiraya verenin kiralama işlemindeki brüt yatırımını hesaplamada kullanılan tahmini garanti edilmemiş kalıntı değerler sürekli olarak gözden geçirilmeli, kalıntı değerde azalma durumunda kiralama gelirlerinin kiralama süresine dağılımı yeniden gözden geçirilerek tahakkuk ettirilmiş tutarlarda meydana birikmiş etki düzeltme kayıtları yapılarak gelir tablosuna yansıtılmalıdır. (TMS 17, p.39-41).

Ülkemizde kiralama işlemleri sadece bu amaçla kurulan finansal kiralama şirketleri tarafından yürütülebilmektedir. Ancak dünya uygulamasında kiralama işlemlerini satıcı ya da üretici konumundaki işletmeler de gerçekleştirebilmektedir.

Üreticiler ve satıcılar, finansal kiralama yoluyla bir varlığı müşterilerine kiraya verdikleri takdirde işlem sonucunda, kiralanan varlığın, normal satış fiyatından uygulanabilir satış iskontolarının düşülmesi sonucu oluşacak satış ve kiralama süresince elde edilecek finansman geliri olmak üzere iki farklı gelir ortaya çıkarır. Diğer bir ifade ile normal satış faaliyetinden doğan bir kar veya zarar ile kiralama faaliyetinden kaynaklanan bir kiralama geliri muhasebe dönemine ait kar veya zarar unsuru olarak karşımıza çıkar (Özerhan ve Yanık, 2015).

Üretici veya satıcı konumundaki kiraya verenler, satış kâr veya zararlarını, ilgili dönemdeki gerçekleşen satışlarında benimsedikleri yöntem çerçevesinde muhasebeleştirirler. Kasıtlı olarak düşük faiz oranlarının kullanılması durumunda, satış kârları piyasa faiz oranının uygulanması durumunda oluşacak tutarlarla sınırlandırılır. Üretici veya satıcı konumundaki kiraya verenler tarafından kiralamanın müzakere ve düzenlenmesi ile bağlantılı olarak katlanılan maliyetler satış kârının muhasebeleştirilmesi esnasında gider olarak dikkate alınır (TMS 17, p.43).

Kiralama konusu varlığın üreticisi ya da satıcısı olan işletme kendi potansiyel müşterilerini kiralama faaliyetine yönlendirmek ve kiralama hacmini arttırmak için çeşitli teşvikler uygulayabilir. Bu uygulanan teşviklerden biri de gerçekçi olmayacak derecede düşük faiz oranıdır. Böyle bir oranın kullanılması, satış tarihi itibarıyla elde edilecek toplam gelirin normalden fazla bir kısmının gelir olarak muhasebeleştirilmesine, diğer bir deyişle kiralama gelirinin yanlış hesaplanmasına neden olacaktır. Bu türden düşük faiz oranlarının belirlendiği durumlarda satış kârı, piyasa faiz oranlarının uygulanması sonucunda bulunacak tutarla sınırlandırılır. Üretici ya da satıcı konumundaki kiraya verenlerce finansal kiralamanın müzakere edilmesi ve düzenlenmesi ile bağlantılı olarak gerçekleştirilen maliyetler, kiralama süresinin başlangıcında gider olarak muhasebeleştirilir; çünkü söz konusu maliyetler ilgili üretici ve satıcının satış kârıyla ilgilidir (TMS 17, p.45-46).

3.2.4.6. Kiraya veren açısından raporlanacak bilgiler

Kiraya verenlerce, dönem içerisinde yeni girişilen işler, iptal edilen kiralalarla ilgili gereken tutarlar düşüldükten sonra, brüt yatırım ile kazanılmamış gelirler arasındaki farkında açıklanması, kiralama faaliyetlerine ilişkin büyümenin bir göstergesi olması açısından çoğu zaman faydalıdır. Kiraya verenler, TFRS 7'nin gereklerini yerine getirmelerinin yanı sıra, finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak aşağıda yer alan açıklamaları da yapmak zorundadırlar (TMS 17, p.47);

(a) Brüt kiralama yatırımı ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla birbirleriyle mutabakatı. Buna ek olarak, yapılacak asgari kira ödemelerinin bugünkü değerleri ile brüt kiralama yatırımının raporlama dönemi sonu itibarıyla değerleri de aşağıda yer alan her bir dönem itibarıyla açıklanır:

- (i) Bir yıldan az;
 - (ii) Bir yıldan fazla ve beş yıldan az;
 - (iii) Beş yıldan fazla.
- (b) Kazanılmamış finansman geliri.
- (c) Kiraya verene ait garanti edilmemiş kalıntı değer.
- (d) Tahsil edilemeyen asgari kira alacaklarına ilişkin ayrılan birikmiş karşılık.
- (e) İlgili dönemde gelir olarak muhasebeleştirilen koşullu kira tutarları.

(f) Kiraya verenin yapmış olduğu önemli kira anlaşmalarına ilişkin genel bir açıklama.

3.2.5. Faaliyet Kiralaması İşlemleri Muhasebeleştirme ve Raporlaması

Bu bölümde TMS 17 kapsamındaki faaliyet kiralaması işlemlerinin kiracı ve kiraya veren açısından muhasebeleştirilmesi ve finansal tablolarındaki gösterimini içeren esaslar aktarılacaktır.

3.2.5.1. Kiracı işletme açısından faaliyet kiralaması işlemleri

Kiracı, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırdığı kiralama işlemine ait kira ödemelerini, başka bir yaklaşım işletme açısından beklenen faydayı daha iyi yansıtmıyorsa, kira süresi boyunca eşit tutarlar halinde giderleştirmelidir. (TMS17, p.33) Fakat kira ödemelerinin enflasyon oranına göre artacağı şekilde bir kiralama yapılmışsa eşit tutarlarda kira ödemeleri yerine her dönem o dönemin enflasyonuna göre ayarlanmış kira ödemelerini giderleştirmek gerekmektedir. (Demir ve Bahadır, 2012, s.437).

Kiracı, TFRS 7 Finansal Araçların Sunulması ve Açıklanması Standardı ile TMS 17 Standardı çerçevesinde finansal tablolarda faaliyet kiralamalarına ilişkin belirli başlıklarda açıklamalar yapmak zorundadır. Bu doğrultuda kiracı (TMS 17, p.35):

a) İptal edilemeyen faaliyet kiralamalarının bir yıldan az, bir yıldan fazla beş yıldan az ve beş yıldan fazla dönemler olacak şekilde bir ayırımla ödenecek asgari kira ödemeleri toplamını,

b) Dönem sonu itibari ile iptal edilemeyen alt kiralamalar ile ilgili gerçekleşmesi beklenen asgari kira tutarları toplamını,

c) Dönem içerisinde asgari kira ödemeleri, koşullu kiralar ve alt kiralama ödemeleri şeklinde ayrı ayrı gider olarak muhasebeleştirilen ilk kiralamaya ilişkin ödemeler ve alt kiralamaya ilişkin ödemeleri.

d) Kiracının, aşağıda bulunanları içeren ancak bunlarla sınırlı kalmayan önemli kiralama işlemlerinin genel bir tarifi:

i. Koşullu kira ödemelerinin belirlenme esası,

ii. Yenileme veya satın alma opsiyonları ile fiyat ayarlama (eskalasyon) hükümlerinin mevcudiyeti ve koşulları ile,

iii. Temettü ödemeleri, ilave borçlanma ve yeni kiralamalar gibi konularda kira anlaşmalarında yer alan sınırlamaları.

3.2.5.2. Kiraya veren işletme açısından faaliyet kiralaması işlemleri

Faaliyet kiralaması konusu varlığı kiraya veren işletme kendi finansal durum tablosunda varlık olarak göstermeye devam eder. (TMS 17, p.49) Kiraya veren işletme faaliyet konusu varlıktan elde ettiği kira gelirini kiralama süresi boyunca doğrusal bir yöntemle muhasebeleştirmelidir. Bu doğrusal yöntemin kullanılmaması gereken tek durum kiraya veren işletmenin kiralama konusu varlıktan elde edeceği faydadaki azalmayı daha iyi yansıtan başka bir muhasebeleştirme politikasının olmasıdır. (TMS 17, p.51)

Kiraya verenler, faaliyet kiralamasına konu olan varlıklarını niteliğine göre finansal durum tablolarında (*bilançolarında*) raporlamayı sürdürürken faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira geliri, kiraya konu varlıktan elde edilen faydadaki azalmanın zamanlamasını daha iyi yansıtan başka bir sistematik yöntem bulunmadıkça, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem uygulanmak suretiyle gelir olarak muhasebeleştirilir. Kira geliri elde edilmesinde katlanılan maliyetler, amortismanlar dahil olmak üzere, dönem gideri olarak muhasebeleştirilir. Kiralama konusu varlıkların bakımı ve sigortalanması gibi ek hizmetler karşılığında elde edilen gelirler koşullarına uygun yöntemler kullanılarak muhasebeleştirilir (TMS 17, p.49-51).

Kiracılar tarafından herhangi bir faaliyet kiralamasının müzakere edilmesi ve düzenlenmesi için katlanılan başlangıç doğrudan maliyetleri, kiralanan varlığın defter değerine eklenir ve kiralama geliriyle aynı şekilde kiralama süresi boyunca gider olarak muhasebeleştirilir (TMS 17, p.52).

Amortisman tabi varlıklara ilişkin amortisman politikası, kiraya verenin benzer varlıklar için uygulamakta olduğu normal amortisman politikasıyla uyumlu olarak uygulanır ve söz konusu amortisman TMS 16 ve TMS 38 ile uyumlu bir şekilde hesaplanır (TMS 17, p.53).

Kiraya verenin, kiralama konusu varlığın üreticisi veya satıcısı konumunda bulunduğu bir kiralamada, söz konusu işlem satış işlemi olmadığından, faaliyet kiralamasına ilişkin olarak herhangi bir satış kârı muhasebeleştirmez (TMS 17, p.55).

Kiraya verenler, TFRS 7 hükümlerini yerine getirmenin yanı sıra faaliyet kiralamasına ilişkin olarak aşağıdaki açıklamaları da yapmalıdırlar (TMS 17, p.56):

a) İptal edilemeyen kiralama çerçevesinde gelecekte elde edilecek asgari kira ödemelerinin toplamı ve bu tutarların bir yıldan az, bir yıldan fazla beş yıldan az ve beş yıldan fazla şeklinde vadelerine göre ayrıştırılmış değerleri,

b) İlgili döneme ait gelir olarak kaydedilen koşullu kiralaların toplamı,

c) Kiraya verenin gerçekleştirmiş olduğu önemli kira anlaşmalarına dair genel açıklama.

3.2.6. Sat Ve Geri Kirala İşlemleri

Bir sat ve geri kiralama işlemi, bir varlığın önce satışını ve yine aynı varlığın geri kiralanmasını içerir. Varlığın satış bedeli ve kira ödemeleri süreç bir bütün olarak müzakere edildiğinden genellikle birbirleriyle bağlantılıdır. Satış ve geri kiralama işlemi muhasebeleştirme yöntemi, kiralama işleminin çeşidine bağlıdır (TMS 17, p.58).

3.2.6.1 Kiracı açısından

Bir finansal kiralama işlemi olarak sat ve geri kiralama işleminde, kiraya veren teminat olarak satın aldığı varlığı kiraya vermekte, kiracı da kısa vadede varlığın satış bedelince finansman kaynağı sağlamaktadır. Özünde olay bir varlık alım satımından ziyade finansman kaynağına erişmektir. Bu nedenle, kiracının satışını gerçekleştirdiği varlığın defter değerini aşan bölümünü varlık satış geliri/kararı olarak görmesi doğru değildir. Bu türden gelirler finansal durum tablosunda bekletilerek kiralama süresi boyunca itfa edilir (TMS 17, p.60).

3.2.6.2 Satıcı/kiraya veren açısından

Finansal kiralama niteliğindeki bir satış ve geri kiralama işleminde satış gelirlerinin varlığın defter değerini aşan kısmı satıcı-kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmeyip kiralama süresi boyunca itfa edilir. Faaliyet kiralaması niteliğindeki bir satış ve geri kiralama işleminde, varlık satış fiyatının gerçeğe uygun değerle uyumlu olması işlemi normal bir satış işlemi olarak değerlendirmeyi gerektirir ve ortaya çıkan kâr veya zarar hemen dönem sonuçlarına yansıtılır. Varlığın satış değeri gerçeğe uygun değerinin altında olursa, piyasa fiyatının altında yapılacak kira ödemeleri dolayısıyla karşılanacak

zararlar ilgili varlığın tahmini kullanım süresince kira ödemeleriyle orantılı olarak itfa edilir. Satış fiyatının gerçeğe uygun değer üzerinde olması durumunda, gerçeğe uygun değeri aşan kar tutarı ilgili varlığın beklenen kullanım süresi boyunca itfa edilir (TMS 17, p.6-62).

Faaliyet kiralamaları açısından, satış ve geri kiralama işleminin meydana geldiği tarihteki gerçeğe uygun değer defter değerinden düşük olması durumunda, defter değeri ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark hemen muhasebeleştirilir. Finansal kiralamalar açısından, ilgili varlığın değerinde düşüklük olduğu ve bu nedenle buna ilişkin defter değerinin TMS 36 uyarınca geri kazanılabilir tutara iskonto edildiği durumlar hariç olmak üzere, bu tür bir düzeltme gerekmez (TMS 17, p.63-64).

Satış ve geri kiralama işlemleri, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu” Standardındaki ayrı gösterim kriterinin uygulanmasını gerektirse de TMS 17 açısından kiracı ve kiraya veren açısından kamuoyunu aydınlatmaya ilişkin esaslar satış ve geri kiralama işlemlerinde de aynen geçerlidir. Önemli kira anlaşmalarına ilişkin olarak gereken tanımlamalar, ilgili anlaşmanın kendine özgü veya sıra dışı koşullarının ya da satış ve geri kiralama işlemine ilişkin koşulların açıklanmasını sağlar (TMS 17, p.65).

3.3. TFRS 16 Kiralamalar Standardı

Uygulamadaki TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'nın kiralama işlemlerine yönelik belirlenen muhasebeleştirme yöntem ve politikalarının her koşulda güvenilir ve doğru sonuçların finansal tablolara yansımaya neden olmaması yönündeki eleştirilerin karşılığı olarak 2006 yılında IASB ve FASB tarafından bir ortak çalışma grubu oluşturmuş, Mayıs 2013'de çalışma grubunun oluşturduğu taslak kamuoyunun görüşüne açılmış ve 13 Ocak 2016 tarihinde yayınlanan IFRS 16 Kiralamalar Standardı, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren ülkemizde TFRS 16 Kiralamalar Standardı olarak yürürlüğe girmiştir. TFRS 16 standardı, kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve raporlamasına yönelik kiralama işlemi sınıflandırma, ölçme, değerlendirme, kayda alma ve raporlama tercih ve esaslarında önemli değişiklikler getirmektedir (IFRS 16 Project Summary and Feedback Statement, 2016).

31/12/2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 16 Nisan 2018 tarihli ve 29826 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan TFRS 16 Kiralamalar Standardı 103 paragraftan oluşan hükümlerin yanı sıra standardın ayrılmaz bir parçası olarak EK A Tanımlar, EK B Uygulama Rehberi (58 paragraf), EK C Yürürlük Tarihi ve Geçiş Hükümleri (21 paragraf) ve EK D Diğer Standartlarda Yapılan Değişiklikler kısımlarından

oluşmaktadır.

TFRS 16 Kiralamalar standardının yürürlüğe girmesiyle aşağıdaki standart ve yorumlar uygulamadan kaldırılmıştır (TFRS 16, Ek C, p.21).

- a) TMS 17: Kiralama İşlemleri,
- b) TFRS Yorum 4: Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi,
- c) TMS Yorum 15: Faaliyet Kiralamaları — Teşvikler
- d) TMS Yorum 27: Yasal Açıdan Kiralama Görünümündeki İşlemlerin Özünün Değerlendirilmesi.

3.3.1. TFRS 16 Kiralamalar Standardını Ortaya Çıkaran Nedenler

20.yüzyılın başından günümüze kadar olan dönemde kiralama işlemleri şirketlerce değer yaratması noktasında önemli bir finansman aracı olarak kullanılmaktadır. Kiralama işleminin gerçekleşmesinde tarafların hem hukuki hem de finansal raporlama açısından yapması gerekenler sosyal bilimcilerin uzun zamandır üzerinde çalışma yürüttükleri konu başlıklarından biridir. Finansal raporlama açısından kiralama işlemlerine baktığımızda hem kiracı hem de kiraya veren açısından doğru değerlendirme ve raporlama tüm işletme tarafları ve bilgi kullanıcıları açısından hayati bir öneme sahiptir.

ABD’ de yaşanan muhasebe skandalları ve finansal raporlamaya karşı olan güven azalışı sonucunda, sahip olduğu ayrıntı ve uygulama zorluğu nedeni ile “kural bazlı” olarak adlandırılan Amerikan Muhasebe Sistemi’nin yerine Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına benzer şekilde “ilke bazlı” yeni standartlar geliştirilmesi çalışmalarına başlanmıştır (Başları ve Dalkılıç, 2007,110). Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (Financial Accounting Standards Board – FASB) ve Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (International Accounting Standards Board – IASB) 18 Eylül 2002 tarihinde, Amerikan muhasebe standartları ile uluslararası muhasebe standartlarını yakınlaştırma taahhütlerini kesin ve açık olarak belirtmek amacıyla yönelik önemli bir adım olan Norwalk Anlaşması’na imza attılar. Her iki kurulun mevcut ve gelecekte ortaya çıkabilecek muhasebe ile ilgili meselelere yüksek kaliteli ve birbirleriyle uyumlu çözümler üretme taahhüdünü temsil eden bu anlaşma, global muhasebe uygulamaları açısından tarihi bir dönüm noktasını oluşturmaktadır (A Roadmap for Convergence between IFRSs and US

GAAP—2006-2008 Memorandum of Understanding between the FASB and the IASB, 2006).

2006 yılından itibaren kullanılan TMS 17: Kiralama İşlemleri Standardı, kiralama işlemlerine ilişkin işlemleri tanımlama, değerlendirme, kaydetme ve raporlama başlıklarında çizdiği çerçeveye bu işlemlerin raporlanmasına önemli katkılar sağlamıştır. TMS 17’de finansal kiralama ve faaliyet kiralaması şeklinde ikiye ayrılan kiralama işlemleri, bu ayırım üzerinden kiraya veren ve kiracı tarafının uygulaması gereken muhasebe politikalarını ayrıntılı bir şekilde düzenlenmekteydi. TMS 17, ağırlıklı olarak finansal kiralama işlemleri alanındaki düzenlemeleriyle ön plana çıkmakta, finansal kiralama sayılacak kiralama işlemleri ayrıntılı olarak açıklanırken, koşulları yerine getirmeyen kiralama işlemlerinin faaliyet kiralaması olarak değerlendirileceği ifade edilmektedir. Bu standardın, getirdiği diğer önemli farklılık ise finansal kiralamaya ilişkin tutarları finansal durum tablosunda raporlamayı, faaliyet kiralamasına ilişkin tutarları ise finansal durum tablosu dipnotlarında raporlamayı muhasebe politikası olarak belirlemesidir. Bu durum, zamanla finansal tablo kullanıcılarının ihtiyaçlarının tam olarak karşılanamamasına ve öngörülen politikanın gerçeği tam anlamıyla yansıtamamasına sebep olmuştur (IFRS 16, 2016: IN5).

Muhasebe standartları, işletmelere mali bilgilerin şeffaflık ilkesine uygun şekilde doğru, güvenilir, tutarlı ve karşılaştırılabilir nitelikte raporlanmasını ve bilgi kullanıcıların karar alma süreçlerinde raporlardaki bilgilerden sağlayacakları faydayı maksimum kılabilme amacıyla bir çerçeve ortaya koymaya çalışır. Mali tablolarda yatırımcıların ve diğer piyasa katılımcılarının gereksinimlerini karşılayacak nitelikte bilgilerin yer alması, muhasebe standartlarının tutarlı bir şekilde uygulanmasına bağlıdır. ABD sermaye piyasalarında 2001 yılı sonlarında başlayan ve aradan geçen uzun zamana karşın etkilerini halen sürdüren muhasebe skandalları sonrasında tartışmaların odağına oturan bilanço dışı finansman işlemleri, muhasebe standartlarının uygulanması ve mali tabloların güvenilirliği konusunda önemli tehditler oluşturmaktadır (IFRS 16 Project Summary and Feedback Statement, 2016).

İşletmelerin varlıkları ve yükümlülükleri ile gelir ve giderlerini mali tablo dışına çıkarmaları, böylelikle vergisel avantajların yanı sıra maruz kalabilecekleri riskleri minimize etmeyi amaçlayan bilanço dışı finansman işlemleri, kamuyu aydınlatmanın ihmal/gerektiği şekilde yapılmaması durumunda ortakları, potansiyel yatırımcı ve kreditorleri yanıltıcı olabilmektedir. Muhasebe kavram, ilke ve standartlarına uyularak hazırlanan ve dipnotlarla desteklenen bir finansal durum tablosunda işletmenin likidite düzeyi, varlık ve kaynak

yapısı, faaliyetleri, şirketin içsel riskleri, mali tablolarda kullanılan tahmin ve yöntemler, değer düşüklüğü olasılığına ilişkin bilgilerin yer alması gerekir. Buna karşın bir işletmenin mali durumunun anlaşılabilmesi için mali tablolarda yer alan bilgiler her koşulda yeterli olmamaktadır. Bunun en önemli sebebi şirketlerin 1970'lerden itibaren artan bir biçimde başvurduğu bilanço dışı finansman teknikleri olarak değerlendirilmektedir (Deloitte, 2007,1). Yakın dönemde dünyamızda yaşanan mali krizler, sermaye piyasalarında “güven” olgusunun ve bunu destekleyen “bilgi güvenilirliği” önemini tüm taraflara açık bir biçimde göstermiştir.

Bilanço dışı finansman, şirketlerin faaliyetlerini sürdürmek amacıyla bilançolarının aktif ve pasifini etkilememek kaydıyla finansman bulmalarını ifade eder. ABD, İngiltere, Almanya gibi sermaye piyasaları gelişmiş ülkelerde her türden mali yapıya sahip işletmeler tarafından yaygın olarak kullanılan bilanço dışı finansman yönteminde temel olarak, mali tabloların yatırımcılara ve ortaklığa borç veren kurumlara daha güçlü görünmesini sağlamak ve böylece sermaye maliyetini düşürmek ile vergisel avantajlar elde etmek amaçlanmaktadır. Bu boyuttan değerlendirildiğinde özellikle faaliyet kiralaması ve sat geri kirala şeklindeki kiralama işlemleri, muhasebe standartlarına uygun raporlama yapan bir işletmenin, bilanço dışı finansman olanaklarından yararlanma aracı olarak karşımıza çıkmaktadır (Pamukçu, 2010, s.488).

Kiralama işlemlerine dair düzenlemelerden olan IAS 17'nin ve FASB Topic 840'a eksikliklerinden dolayı eleştiriler getirmekteydi. 2005 yılında, ABD Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonunu (SEC) yaklaşık 1,25 trilyon ABD Doları kadar faaliyet kiralaması kaynaklı dipnot bilgisi olduğunu tespit etmişti. Bu büyüklükteki bir tutarın finansal durum tablosu dışı tutulmasından dolayı finansal tablolarda sunulan bilginin şeffaflığı tartışmalı bir hale gelmekteydi (IFRS 16 Effects Analysis, 2016, p.3).

Finansal tabloların sunduğu bilginin gerçeği yansıtmaması ve şeffaflık kaybının yaşanması gibi endişelerin giderilmesi için IASB ve FASB kiralama işlemlerinin finansal raporlamasının iyileştirilmesi için ortak bir proje başlattı. Bu ortak projeye zemin hazırlayan ve mevcut kiralama standardının eleştirildiği hususlar aşağıdaki sıralanmıştır:

a) İşletmeye sağladığı ekonomik fayda açısından birbirine benzer işlemlerin farklı muhasebe politikaları ile düzenlenmesi,

b) Kiraya verenin kira konusu varlığına ilişkin riskini ve kira işleminden doğan alacağını yeterli şekilde bilgi ile vermemesi,

c) Faaliyet kiralamasından kaynaklı bilginin yeterli olmaması ve finansal bilgi kullanıcılarının daha doğru bir çerçeveden bakabilmek adına farklı teknik ve tahmin yöntemleri ile düzeltme kayıtları yapması,

d) Faaliyet kiralamasına ilişkin kiracının uygulaması gereken muhasebe politikasının kiralama konusu varlığın işletmenin finansal durum tablosu dışında kalmasına ve dolayısıyla gerçek tutar ve rasyolara ulaşmayı imkânsız kılması,

Tüm bu eleştirilere yanıt vermek için hazırlanan yeni IFRS 16: Kiralama İşlemleri Standardı 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren kiralama işlemlerini düzenlemek için hazırlandı. Kurul, özellikle faaliyet kiralaması gerçekleştiren kiracının kiralama işleminden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini finansal durum tablosuna taşıyarak eleştirilerin büyük bir kısmına yanıt verdi. Yeni standart, hem tutar bazında hem de rasyolar açısından çok daha gerçeğe uygun ve şeffaf verileri finansal bilgi kullanıcılarına sunmayı hedeflemektedir. Ayrıca, kiraya verenin riski ve alacağına dair getirilen eleştirilere IFRS 16 sayesinde genişletilmiş açıklama zorunluluğu getirerek çözüm sunmuştur (IFRS 16B-BC3-BC4).

3.3.2. TFRS 16 Kiralamalar Standardının Tarihsel Gelişimi

Temmuz 1996’da, FASB, IASB ve G4+1 olarak adlandırılan İngiltere, Kanada, Avustralya ve Yeni Zelanda temsilcilerinden oluşan grup tarafından hazırlanan ve Warren McGregor’un başkanlığında yayınlanan “Kiralama İşlemleri için Muhasebe: Yeni Yaklaşım” (“Accounting For Leases: A New Approach”) adlı raporda, kiralama işlemlerine ilişkin (i) faaliyet kiralaması şeklindeki kiralama işlemlerinin ortaya çıkardığı yüksek tutarlardaki varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosu dışında tutulması, (ii) standartta kiralama türüne göre farklı muhasebeleştirme yöntemi benimsenmesi nedeniyle küçük sözleşme değişiklikleriyle benzer kiralama işlemlerinin farklı yollarla muhasebeleştirilmesi ve (iii) kiralama işlemlerinde aktifleştirilmenin doğru yapılamaması problemleri tartışmaya açılmıştır. (Akbulut, 2016, s.22)

Şubat 2000’de aynı çalışma grubu “Kiralama İşlemleri: Yeni Yaklaşımın Uygulanması” (Leases: Implementation of a New Approach) adlı ikinci bir rapor yayınlamıştır. Raporda kiracının, kiralama sözleşmesinin başlangıcından itibaren kira sözleşmesiyle sahip olduğu kiralama süresi boyunca varlık kullanım hakkını varlıkları içerisinde, gelecekte ödenmesi gereken kira ödemelerini ise gerçeğe uygun değeri üzerinden

yükümlülükleri içerisinde raporlaması gerektiğini belirtilmiştir. Bu iki çalışmanın teorik temellerini attığı kiralama işlemleri Tablo 3.1.'de açıklanan tarihsel gelişim süreci sonrasında 13 Ocak 2016'da yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 16: Kiralama İşlemleri Standardı olarak karşımıza çıkmıştır (Leases: Implementation of a New Approach, 2000), (Akbulut,2016, s.23).

TARİH	GELİŞME
Temmuz'06	UMSK'nın takvimine eklenmesi
19.03.2009	Tartışma Metni DP/2009/1 Kiralama İşlemleri raporunun yayınlanması
17.08.2010	Taslak Standart ED/2010/9 Kiralama İşlemleri raporunun yayınlanması
21.07.2011	FASB ve UMSK'nın tekrar taslak standart için açıklama önerisi
16.03.2013	Taslak Standart ED/2013/6 Kiralama İşlemleri raporunun yayınlanması
13.01.2016	TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının yayınlanması

Tablo 3.1. TFRS 16: kiralama işlemleri standardının tarihsel süreci.

Kaynak: <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>, 7 Mayıs 2019

3.3.3. TFRS 16 Kiralamalar Standardında Kiralama İşlemleri Muhasebeleştirme ve Raporlaması

TFRS 16 Kiralamalar Standardı, kiracının, kiralamayı herhangi bir sınıflandırma ya da ayırma tabi tutmaksızın, kiralamadan kaynaklanan tüm hak ve yükümlülüklerini finansal durum tablosunda raporlaması öngören tek bir kiralama modeli sunmaktadır.

Standart özünde, yapısal olarak birbirine benzer olan kiralama işlemlerine dair gerçekleştirilmesi gereken işlemler arasındaki farklılıktan kaynaklanan sonuçları iyileştirmek için düzenlenmiştir. Buradaki en büyük eleştiri, faaliyet kiralaması yapan kiracı işletmenin kiralama konusu varlıktan kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini finansal tablolarını dışında tutmasından kaynaklanmaktadır. Finansal durum tablosu dışında bırakılan hak ve yükümlülükler finansal bilgi kullanıcılarının şeffaf ve gerçeğe uygun bilgi almalarını engellemektedir.

Finansal Durum Tablosu dışında bırakılan kiralama konusu varlığa ait hak ve yükümlülüklerle ilişkin bilgi ancak işletmenin finansal tablolarında dipnot açıklamalarında yer almaktadır. İşletmenin gerçek durumuna ilişkin bilgi sahibi olmak isteyen farklı bilgi

kullanıcıları dipnotlarda yer alan bu Finansal Durum Tablosu dışı bilgiyi çeşitli yöntemlerle finansal tablolara yansıtmaya çalışsa de bu durumda oluşan yeni bilgiler tutarsızlık içermekte ve piyasada bilgi asimetrisine neden olmaktadır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı, uygulamada karşılaşılan kiralama işlemlerinin neredeyse tamamını finansal durum tablosuna almakta, dipnotlarda açıklama şeklinde yer vermektten kaynaklanan finansal raporlamada karşılaştırılabilirlik, anlaşılabilirlik, güvenilirlik, ihtiyaca uygunluk açısından tehditleri azaltmakta, bilgi kalitesinde iyileşmelere neden olmakta hesap verebilirliği ve şeffaflığı artırmaktadır. Bu boyutlarıyla TFRS 16, işletmelerin sahip olduğu risklerin doğru bir şekilde ortaya konmasında kilit rol oynayacaktır (IFRS 16 Exposure Draft, 2013).

Aşağıda TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının amacı, kapsamı, istisnaları, kiralama işlemlerinin sınıflandırılması, türlerine göre kiralama işlemlerinin finansal tablolarda raporlanması ve dipnot açıklamalarının düzenlenmesine ilişkin hususlar ayrı başlıklar altında ele alınacaktır.

3.3.3.1. Standardın amacı

TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı, benzer özellik ve şartlara sahip kiralama sözleşmelerine tutarlı bir biçimde uygulanmak üzere kiralama işlemlerinin finansal tablolara alınması, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin ilkeleri ortaya koymaktadır. Böylelikle, kiracı ve kiraya verenlerce kiralama işlemleri gerçeğe uygun biçimde gösterilecek ve finansal tablo kullanıcılarının kiralama işlemlerinin işletmenin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin anlamalarına yardımcı olacak nitelikte faydalı bilgilerin sunumu gerçekleşecektir. İşletmeler, bu standardı uygularken, sözleşmelerin hüküm ve koşullarını ve ilgili tüm durum ve şartları dikkate almalıdırlar (TFRS 16, p.1).

3.3.3.2 Standardın kapsamı ve istisna tutulan işlemler

TFRS 16, ilke olarak kiracının sahip olduğu varlığın kullanım hakkının başka bir kiracıya devredilmesini içeren alt kiralamaları da kapsayacak şekilde tüm kiralama işlemlerine uygulanır. Bununla birlikte, aşağıda sıralanan kiralama işlemleri TFRS 16'nın kapsamı dışındadır (TFRS 16, p.3).

a) Maden, doğalgaz, petrol gibi yenilenemez kaynakların araştırılması ve kullanılmasına dair kiralamalar,

b) Kiracı tarafından elde tutulan TMS 41 Tarımsal Faaliyetler kapsamındaki canlı varlıklara ilişkin kiralamalar,

c) TFRS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları kapsamına giren imtiyazlı hizmet anlaşmaları,

d) TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamındaki kiraya veren tarafa tanınmış fikri mülkiyet hakları,

e) TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar kapsamındaki lisans anlaşmalar çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan sinema filmleri, video kasetler, oyunlar, el yazmaları, patentler ve telif hakları gibi unsurlara ilişkin haklar,

Kiracı, (e) paragrafında belirtilenler hariç tutarak, maddi olmayan duran varlık kiralamalarına bu standardı uygulayabilir.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı, kiracıya, ***kısa vadeli kiralamalar ile düşük değerli varlık kiralamalarında*** standart hükümleri yerine basit bir seçeneği uygulayabilme imkânı sunmaktadır. Bu tür varlık kiralamalarında kiracı, kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak ya da kiralanan varlıktan elde ettiği faydayı en iyi temsil eden başka bir sistematik esasa göre gider olarak finansal tablolara yansıtabilir (TFRS 16, p.5-6).

Kiracı tarafından varlığın alt kiralama kapsamında kiraya verilmesi ya da varlığın alt kiralama kapsamında kiraya verme beklentisinin bulunması durumunda ana kiralama düşük değerli varlık kiralaması olarak nitelendirilemez (TFRS 16, EK B7).

Bir dayanak varlığın düşük değerli olup olmadığına ilişkin değerlendirme, düşük değerli varlık kiralamasının kiracı açısından önemine, kiracının büyüklüğüne, kiralamanın niteliğine ve içinde bulunulan koşullara bakılmaksızın objektif olarak yapılır. Buna göre, farklı kiracıların belirli bir dayanak varlığın düşük değerli olup olmadığı konusunda aynı sonuca varması beklenir. Bir varlık, aşağıdaki koşullarda düşük değerli varlık olarak kabul edilir (TFRS 16, EK B5):

(a) Kiracının, dayanak varlığın kullanımından tek başına veya kullanıma hazır diğer kaynaklarla birlikte fayda sağlayabilmesi ve

(b) Dayanak varlığın büyük ölçüde başka varlıklara bağlı olmaması veya büyük ölçüde başka varlıklarla ilişkili olmaması.

Kiracı, dayanak varlığın değerini, kiralanan varlığın yaşını dikkate almaksızın, yeni halindeki değerini esas alarak değerlendirir. Dayanak varlığın yapısı gereği, yeni halindeki değerinin genel olarak düşük olmaması durumunda, bu varlığa ilişkin kiralama düşük değerli bir varlık kiralaması olarak nitelendirilmez. Örneğin, yeni bir otomobil genellikle düşük değere sahip olmayacağı için, otomobil kiralamaları düşük değerli varlık kiralaması olarak nitelendirilmez. Düşük değerli dayanak varlıklara ilişkin örnekler arasında, tablet ve kişisel bilgisayarlar, ofis mobilyalarının küçük unsurları ve telefonlar yer alır (TFRS 16, EK B6-B8).

Kiracı tarafından, kısa vadeli olması nedeniyle 6'ncı paragraf kapsamında muhasebeleştirilen kiralamaların gelecekte (a) Kiralamada değişiklik yapılması veya (b) Kiralama süresinde herhangi bir değişikliğin olması, başlangıçtaki değerlendirmenin gözden geçirilmesini gerektirir (TFRS 16, p.7). Kısa vadeli kiralamalara ilişkin tercih, kullanım hakkının ilişkili olduğu dayanak varlık sınıfına göre yapılır. Dayanak varlık sınıfı, işletmenin faaliyetleri içinde benzer kullanıma ve niteliğe sahip dayanak varlıkların gruplandırılmasıyla oluşur. Dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara ilişkin tercih, her bir kiralama için ayrı ayrı yapılabilir (TFRS 16, p.8).

3.3.3.3 Kiralamann tanımlanması

Sözleşme, iki veya daha fazla taraf arasında yapılan, hukuken icra edilebilir hak ve yükümlülükler doğuran bir anlaşmadır. Kiralama, bir bedel karşılığında, bir **varlığın kullanım hakkını, belirli bir süre** için devreden bir sözleşme veya sözleşmenin bir parçasıdır (TFRS 16, EkA). Sözleşme, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devrini sağlıyorsa, kiralama sözleşmesidir. Belirli süre, bir teçhizat kullanılarak üretilecek olan üretim birimlerinin sayısı gibi tanımlanan varlığın kullanım miktarı cinsinden de ifade edilebilir (TFRS 16, p.10).

İşletme, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirmelidir. Standardın B9-B31 paragrafları bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını veya bir kiralama işlemi içerip içermediğinin değerlendirilmesi hakkında rehberlik sağlamaktadır. Bir sözleşmenin bir varlığın kullanımını **kontrol etme hakkını** belirli bir süre için devredip devretmediği,

kiracının, kullanım süresi boyunca varlıkla ilgili **ekonomik yararların tamamına yakını elde etme ve varlığın kullanımını yönetme haklarına** sahip olup olmadığı değerlendirilerek anlaşılabilir (TFRS 16, p.9).

Bir varlığın kullanımından sağlanan ekonomik yararlar, varlığın ana ürününü, yan ürünlerini ve varlığın üçüncü bir tarafla yapılan ticari bir işlem sonucu kullanımından sağlanacak diğer ekonomik yararları kapsar. Müşteri, kullanım hakkını elinde tuttuğu varlığın kullanım kaynaklı ekonomik yararlarına, varlığı kullanma, elde tutma veya alt kiralama gibi yollarla doğrudan veya dolaylı olarak sahip olabilir (TFRS 16, EkB, p.21).

İşletme, varlığın kullanımıyla ilgili ekonomik yararları elde etme hakkını değerlendirirken, ekonomik yararları, varlıkla ilgili tanımlanan kullanımın kapsam çerçevesinde değerlendirmelidir. Örneğin; kiralama sözleşmesinde bir motorlu aracın kullanımı belirli bir bölgeyle sınırlanmış veya belirli bir kilometre toplamına kadar kullanılabilirliği belirtilmişse bu çizilen sınırlar içerisinde sağlanacak ekonomik yararlar dikkate alınır, sınırlama dışındaki alanda oluşan ekonomik yararlar dikkate alınmaz. Sözleşme, kiracının varlığın kullanımıyla elde edilen satış hasılatı ve gelirlerin bir bölümünü tedarikçi veya bir üçüncü kişiye ödeme yapmasını gerektirmesi halinde ödenen tutarlar da kiracı tarafından elde edilen ekonomik yararların bir parçası olarak dikkate alınır. Örneğin, müşterinin bir perakende alanını kullanarak yaptığı satışların bir yüzdesini, söz konusu kullanımın bedeli olarak tedarikçiye ödemesinin gerekmesi durumunda, bu gereklilik, müşterinin perakende alanının kullanımına ilişkin ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkına sahip olmasını engellemez. Çünkü söz konusu satışlardan kaynaklanan nakit akışları, müşterinin perakende alanının kullanımından elde ettiği ve bir kısmını alanın kullanım hakkına karşılık olarak tedarikçiye ödediği ekonomik yararlar şeklinde dikkate alınır (TFRS 16, EkB p.22-23).

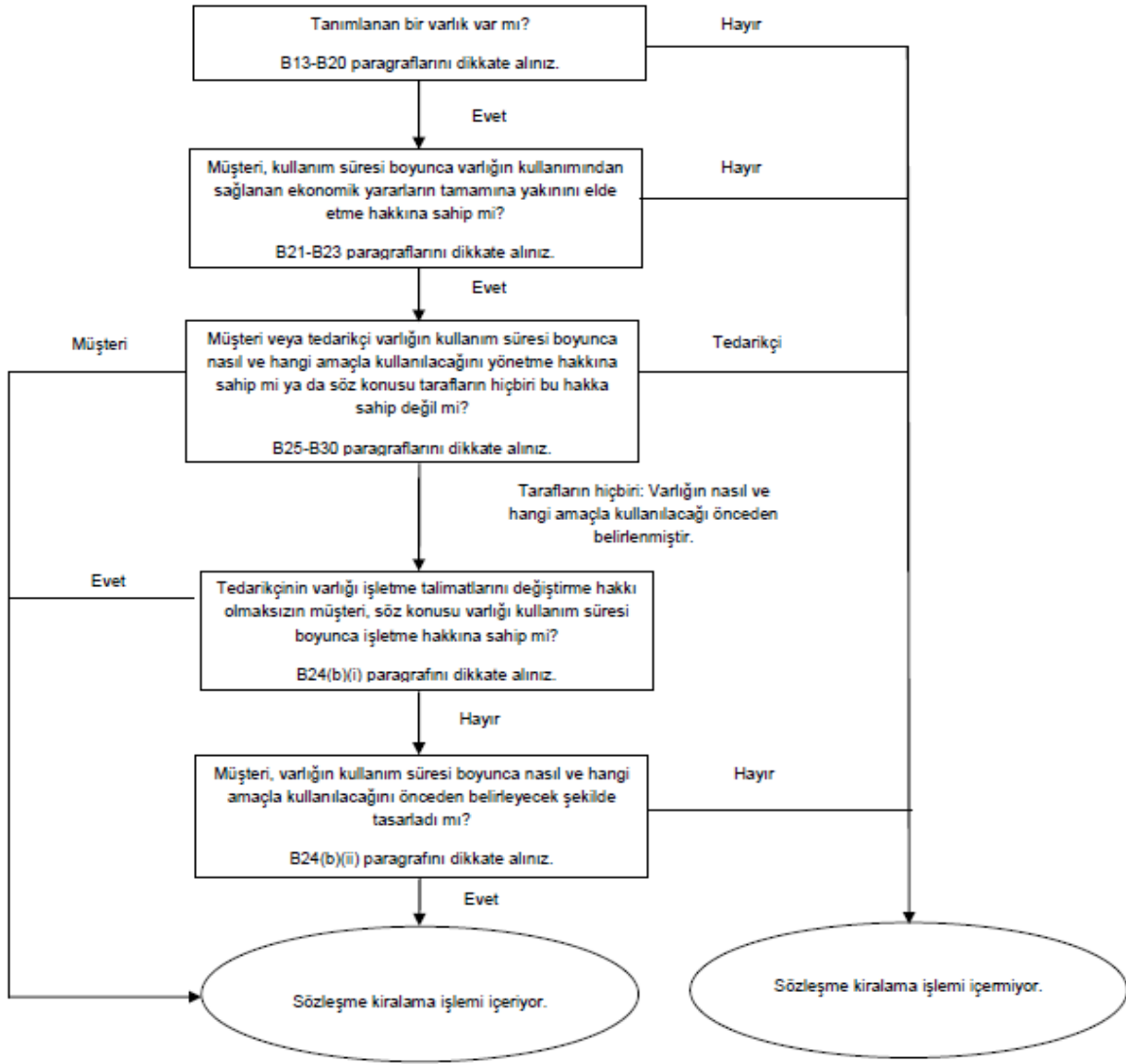
Kiracı, aşağıdaki durumlardan herhangi birinin varlığı halinde, kullanım süresi boyunca **varlığın kullanımını yönetme hakkına** sahiptir (TFRS 16, EkB p.24):

(a) Kullanım süresince varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme hakkına sahip olma veya

(b) Kullanım süresince varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını önceden kararlaştırılmış olması, tedarikçinin kullanım şartlarını değiştirme yetkisinin olmaması veya varlığın kullanımı belirleyecek bir tasarıma sahip olması.

TFRS 16'nın temelinde yaptığı değişiklik "kullanım hakkı" kavramı ile ilgilidir. Standart, kiralama sözleşmesini, kiracının kiralama konusu olan varlığın kullanımını belli bir süre için kontrol etme hakkına sahip olup olmadığına koşuluna bağlamıştır. Bu kritere göre, TMS 17 Standardının kiralama işlemi olarak belirlediği çoğu sözleşmenin yeni standart çerçevesinde de kiralama sözleşmesi olarak tanımlanmaya devam edeceğini açıklar. Buna karşılık IASB, TFRS 16'nın getirdiği yeni yaklaşımın, TMS 17 kapsamında kiralama olarak düşünölen bir dizi hizmet sözleşmesini kapsam dışında bırakacağını tahmin etmektedir. Kiralamalar ve hizmetler genellikle birleşik işlemler olarak karşımıza çıktığı için ve bunlara dair uygulanması gereken muhasebe politikaları birbirinden farklı olduğundan, TFRS 16'ya göre sözleşmenin kira ve hizmet bileşenleri ayrıştırılmalıdır (IFRS 16 Effect Analysis 2016, p.11).

TFRS 16'a göre bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığı ya da kiralama işlemi içerip içermediği kararı alınırken işletmelere aşağıdaki akış şeması yardımcı olabilir (TFRS 16, EkB p.31).



Şekil 3.1. Bir kiralama sözleşmesinin belirlenmesi.

Kaynak: TFRS 16 B31

Kiracı, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da bir kiralama işlemi içerip içermediğini, sözleşmenin hüküm ve koşullarının değiştirilmesi durumunda yeniden değerlendirir (TFRS 16, p.11).

3.3.3.4. Kiralama sözleşmesi unsurları

Kiralama sözleşmesinin temel unsurları; *kiracı/müşteri*, *kiraya veren/tedarikçi*, *dayanak varlık*, *kullanımı kontrol etme hakkı*, *kira süresi ve kira bedeli* olarak sıralanabilir. Kiracı veya müşteri, bedel karşılığında, belirli bir süre için dayanak varlığın kullanım

hakkını elde eden işletmedir. Kiraya veren veya tedarikçi, bedeli karşılığında, belirli bir süre için dayanak varlığın kullanım hakkını veren işletmedir.

Dayanak Varlık, sözleşmede kiraya konu varlığın da tanımlanması önem arz etmektedir. Kiralamaya konu olan ve kiraya verenin, kullanım hakkını kiracıya verdiği varlıktır. Bu varlık genellikle kiralama sözleşmesinde açık bir şekilde belirlenerek tanımlanır. Bununla birlikte, varlık kiracının kullanımına sunulduğu zaman zımni olarak da tanımlanabilir (TFRS 16, EkB p.13).

Dayanak varlığın kapasitesinin bir bölümü fiziksel olarak ayrı ise söz konusu bölüm **tanımlanan varlık** niteliğindedir (örneğin, bir binanın bir katı). Varlığın kapasitesinin bir bölümü veya diğer bir bölümü fiziksel olarak ayrı değilse (örneğin, fiber optik kablo ağının bir bölümü), söz konusu bölüm varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmedikçe ve dolayısıyla müşteriye varlığın kullanımından sağlanan ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı vermedikçe, varlık tanımlanan bir varlık değildir.

Sözleşmede bir dayanak varlık belirlenmiş olsa da kiraya verenin sözleşmeye dayanarak varlığı kiralama süresi içerisinde başka bir varlıkla ikame etme hakkı ve bu ikameden ekonomik bir yarar sağlama durumu söz konusu ise tedarikçi varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olduğu için müşteri, tanımlanan varlığı kullanma hakkına sahip değildir.

Örneğin; *Bir kahve şirketi (Kiralayan-Müşteri) havaalanında ürünlerini satışını yapmak üzere TAV şirketi ile (Kiraya veren-tedarikçi) üç yıl süreli bir yer alan tahsisi sağlayan sözleşmeyi imzalamıştır. Sözleşmede, kiralanan alan, metrekare ve havaalanı kapılardan (boarding) herhangi birine yakın yerde bulunma özellikleriyle tanımlanmış olup havaalanında sözleşmede tanımlanan alanın özelliklerini karşılayan birçok alan bulunmaktadır. Sözleşmeye göre, tedarikçi, kullanım süresi boyunca herhangi bir tarihte müşteriye tahsis edilen alanın yerini değiştirme hakkına sahiptir. Müşteri, ürünlerini satmak için kolaylıkla taşınabilen bir büfe kullanmaktadır. Bu nedenle tedarikçinin müşterinin alanını değiştirmeye ilişkili çok az bir maliyeti bulunmaktadır.*

Sözleşme, havaalanındaki birçok yerden herhangi bir alan için oluşturulmuş olup kullanım süresi boyunca tedarikçinin takdirine bağlı olarak müşterinin kullandığı alan onayı alınmaksızın değişebilmektedir. Tedarikçi, alan yeri değişikliğinden ekonomik olarak fayda da sağlamakta, büfenin taşınabilir olması, müşteri tarafından kullanılan alanın değiştirilmesi işleminin tedarikçiye maliyetini de minimum kılmaktadır. Müşteri, kendi

büfesini denetleyebilmesine ve müşterinin kullandığı alanın m2 si sözleşmede belirtilmesine rağmen tedarikçinin müşterinin kullandığı alanı değiştirme hakkına sahip olması nedeniyle *tanımlanmış bir varlık olmadığı için* sözleşme bir kiralama içermemektedir (TFRS 16, EkB p.14; Marşap ve Yanık, 2018, s.27).

Bir kiralama işleminde tanımlanan varlığın kullanım süresi boyunca kiracı tarafından kontrol edilebilir olup olmaması, sözleşmenin bir kiralama içerip içermediğini belirlemede önemli bir unsurdur. Kontrol, kiracı tarafından tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme ve tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkına sahip olma düzeyiyle ölçülmektedir (TFRS16, p.9). Müşterinin, sözleşme süresinin belirli bir bölümünde varlığın kullanımını kontrol etme hakkına sahip olması durumunda, sözleşme süresinin o kısmı için bir kiralama söz konusudur (TFRS16, Ek B, p.10). Yine aynı şekilde bir müşterek anlaşma sözleşmesinin bir varlık veya hizmet alımına yönelik bir sözleşme yapması durumunda, bu sözleşmenin kiralama içerip içermediğinin değerlendirilmesinde, işletme, kullanım süresi boyunca müşterek anlaşmanın tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkına sahip olup olmadığını değerlendirmelidir (Marşap ve Yanık, 2018, s.28).

Kiralama süresi, “kiracının, dayanak varlığı kullanma hakkına sahip olduğu, iptal edilemeyen kiralama süresi”dir. Kiracının kiralamayı uzatma hakkı veren bir opsiyonun kullanılacağına belirginleşmesi durumundaki uzatma *opsiyonunun kapsadığı süre* ile kiracıya kiralamayı sonlandırma hakkını veren bir opsiyonun kullanılmayacağına belirginleşmesi durumunda **sonlandırma opsiyonunun süresini** de içerir (TFRS16, Ek A). Kiralama süresinin belirlenmesinde önem arz eden kiracının kiralamayı uzatma ve sonlandırma hakkını veren opsiyonları kullanıp kullanmayacağına tespiti Ek B 37 – 40 no’lu paragraflarda açıklanmıştır.

Kiralama süresi zaman ölçüsü yerine miktar ölçüsü cinsinden de belirlenebilir. Tanımlanan varlığın kullanım miktarı örneğin, bir teçhizat kullanılarak üretilen ürünün üretim birimlerinin sayısı da kiralama süresi olarak belirlenebilmektedir (TFRS 16, p.10).

Kiralama süresi kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar ve kiraya verenin kiracıya sağladığı tüm bedelsiz kiralama sürelerini kapsar (TFRS 16, EkB p.36). Kiralama süresi, kiracının sözleşme dışı bir opsiyonu kullanması veya kullanmak durumunda kalması durumunda da değişebilmektedir. Örneğin, kiracının kiralama süresini belirlerken dikkate almadığı bir opsiyonu, sözleşme gereği kullanmasını zorunlu tutan bir olay ortaya çıkması veya kiralama süresi belirlenirken dikkate aldığı bir opsiyonu, sözleşme gereği kiracının

kullanmasını engelleyen bir olay ortaya çıktığı iptal edilemez kiralama süresinde değişiklik zorunlu olarak gerekecektir.

Bununla beraber, iptal edilemeyen kiralama süresi ne kadar kısalsın, kiracının kiralamayı uzatma opsiyonunu kullanma ihtimali veya kiralamayı sonlandırma opsiyonunu kullanmama ihtimali o kadar güçlenir. Çünkü iptal edilemeyen kiralama süresi kısaldıkça, varlığın yerine koyma maliyetinin artması muhtemeldir (TFRS 16, EkB p.39).

Kiracının, bir **dayanak varlığın** kullanım hakkıyla ilgili olarak **kiralama süresi** boyunca **kiraya verene** yaptığı ödemelerdir. Bu ödemeler aşağıdaki unsurlardan meydana gelir (TFRS16, Ek A):

- a) **Kiralama teşviklerinin** düştüğü **sabit ödemeler** (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil),
- b) Bir endeks veya orana bağlı olan **değişken kira ödemeleri**,
- c) Kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- d) **Kiralama** süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiracı açısından kira ödemeleri, **kalıntı değer taahhütleri** kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarları da içerir. Kiracı, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri bir kiralama bileşeniyle birleştirmeyi ve bunları tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmediği sürece, kira ödemeleri, sözleşmenin kiralama niteliği taşımayan bileşenlerine dağıtılan ödemeleri içermez.

Kiraya veren açısından kira ödemeleri, kiracı tarafından, kiracıyla ilişkili bir tarafça veya kalıntı değer taahhüdü kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirebilecek finansal yeterliliğe sahip, kiraya verenle ilişkili olmayan üçüncü bir tarafça kiraya verene sağlanan her türlü kalıntı değer taahhütlerini de içerir. Kira ödemeleri, kiralama niteliği taşımayan bileşenlere dağıtılan ödemeleri içermez.

Kira ödemeleri; kiralama sözleşmelerinde değişken, sabit ve opsiyona dayalı kira ödemeleri olarak ortaya çıkar (TFRS16, Ek A).

Değişken kira ödemeleri: Kiralama süresi boyunca varlığın kullanım hakkı için kiracı tarafından kiraya verene yapılan, zamanın geçişi dışında, kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra meydana gelen durum veya şartlardaki değişiklikler nedeniyle değişkenlik gösteren ödemelerdir.

Sabit ödemeler: Kiracı tarafından kiralama süresi boyunca kira konusu varlığı kullanma hakkını elde etme karşılığında kiraya verene yapılan değişken kira ödemeleri dışındaki ödemelerdir.

Opsiyona dayalı kira ödemeleri: Kiralama süresine dâhil olmayan, kiralamanın uzatılmasına veya sonlandırılmasına ilişkin bir opsiyonun kapsadığı süre boyunca, kira konusu varlığın kullanım hakkı karşılığında kiracı tarafından kiraya verene yapılacak ödemelerdir.

3.3.3.5. Kiracı açısından kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi

TFRS 16 Kiralamalar Standardı, kiralama işlemlerinin kiracı tarafından ilk muhasebeleştirilmesinde işlemlerin faaliyet kiralaması ve finansal kiralama şeklinde ayrılması zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır. Standarda göre bütün kiralama işlemleri kiracı açısından finansal kiralama işlemi olarak değerlendirilecektir (Öztürk 2016, s.14).

Kullanım Hakkı Varlığının İlk Ölçümü

TFRS 16 standardı, daha önce sadece finansal tablo dipnotlarında açıklama olarak gösterilen Finansal Durum Tablosu/bilanço dışı tutulan bilgileri finansal tablolara yansıtmayı, bu sayede daha şeffaf ve gerçeğe uygun bir raporlama yapılmasını amaçlamaktadır. Bu doğrultuda kiralama işlemine ilişkin kullanım hakkı finansal durum tablosunda varlık olarak ve bu varlığa ilişkin kira yükümlülükleri ise finansal durum tablosunda borç olarak kaydedilmelidir.

Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiralama konusu varlığa ilişkin hak ve yükümlülüklerini finansal tablolarında bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü şeklinde yansıtmalıdır (TFRS 16, p.22). Kullanım hakkı varlığının ölçülmesinde varlığa ilişkin kullanım hakkı maliyetleri dikkate alınır. Bu maliyetler aşağıdaki unsurları kapsar (TFRS 16, p.24):

a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tarihindeki tutarı; Bu tutar, kiralamadaki zımnî faiz oranı veya kiracının alternatif borçlanma faiz oranına göre hesaplanacak olan ödenmemiş kira yükümlülüklerinin bugünkü değeridir (TFRS 16, p.26). Kiralama başlangıcındaki kira yükümlülüğü; (i)Sabit ödemelerin tüm kiralama teşvikleri haricinde kalan tutar, (ii)Değişen kira ödemelerine ilişkin tutar, (iii)Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracının ödenmesi beklenen tutar, (iv)Kiracının satın alma opsiyonunu kullanacağına ilişkin beklenti varsa bu opsiyonun kullanım bedeli, (v)Kiracının kiralamayı sonlandırmasını için bir opsiyon kullanacağını belirtmesi durumunda buradaki kiralama sonlandırmasına ilişkin ceza bedeli gibi unsurlara ait tutarların toplamından oluşur (TFRS 16, p.27).

b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutarlar,

c) Başlangıç doğrudan maliyetleri; Kiracı tarafından katlanılan bu maliyetler, kira sözleşmesinden dolayı ortaya çıkan, sözleşme yapılmamış olsaydı ortaya çıkmayacak ek maliyetler,

d) Kiralanan varlığın kiralama amacına uygun olarak kullanılmasını sağlamak üzere katlanılacak sökölme, taşınma veya yerleştirilecek alanının restorasyonu ile ilgili maliyetler.

Kiracı, standardın 24(d) paragrafında tanımlanan maliyetlerle ilgili bir yükümlülüğe katlandığında, bu maliyetleri kullanım hakkı varlığının bir parçası olarak finansal tablolarına yansıtmalıdır. Kiracı, kullanım hakkı varlığının belli bir süre için stok üretmek amacıyla kullandığı takdirde bu sürede katlanılan maliyetlere TMS 2 Stoklar Standardı'nı uygular. TFRS 16 ya da TMS 2 uygulanarak muhasebeleştirilen söz konusu maliyetlere ilişkin yükümlülükler, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar Standardı uygulanarak ölçülür ve finansal tablolara yansıtılır (TFRS 16, p.25).

Kullanım Hakkı Varlığının İzleyen Dönemlerde Ölçümü

TFRS 16 Kiralamalar Standardında, kullanım hakkı elde tutulan varlıkların sonraki dönemlerde ölçümünde temel yöntem olarak **maliyet modeli** benimsemektedir (TFRS 16, p.29). Kiralanan varlıkların sonraki dönemlerde ölçümünde kullanılacak değerlendirme yöntemi, varlığı maddi duran varlık veya yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğine uygun olarak kullanmak üzere kiralayan kiracının hali hazırda sahipliğindeki varlıklarda kullandığı değerlendirme yöntemiyle de uyumlu olmalıdır. Kiracı, kiraladığı varlıklarını, sahipliğindeki maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller için tercih ettiği değerlendirme yöntemiyle değerlemelidir. Buna göre, kiracı yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun

değer yöntemini kullanarak ölçüyorsa, yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindeki kiralanan varlığını da **gerçeğe uygun değer yöntemini** kullanarak ölçmeli (TFRS 16, p.34), kiralanan varlık maddi duran varlık niteliğini karşılayacak şekilde kiralananmış ise ve kiracı maddi duran varlık sınıfına **yeniden değerlendirme modelini** uyguluyorsa bu sınıfa uygun kiralanan varlığına da aynı modeli uygulamalıdır.

Maliyet modelinde kullanım hakkı varlığının değeri, mali tablolarda elde etme maliyetlerinden birikmiş amortismanlar ile varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları düşüldükten sonra oluşan tutardır. Kira yükümlülüğü ise kiralamanın fiilen başladığı tarihi izleyen döneme sonu kira bedeli ve faiz ödemeleri dikkate alınarak yeniden hesaplamayla bulunacak düzeltilmiş maliyet tutarıdır. Kiracı, kira yükümlülüğünün yeniden ölçümünü yaparken, yükümlülüğün kayıtlı değerine faiz ödemelerini ilave ederken, kira ödemelerini düşer. Bu hesaplama, defter değerini, standardın 39-46 paragraflarında belirtilen tüm yeniden değerlendirmeleri ve kiralama yapılan değişiklikleri yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde oluşacak tutarları dikkate alarak ölçümü gerçekleştirir (TFRS 16, p.36).

Kiracı, kiralama sonrası dönemlerde ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz tutarlarını ve döneme ait kira yükümlülüğü ölçümüne dâhil edilmeyen değişken kira ödemelerini, kâr veya zarara yansıtır (TFRS 16 md.38).

Kiracı, kiralama süresi veya satın alma opsiyonu ile ilgili bir değişiklik olması durumunda ise kira yükümlülüğünü; yeni kira süresine dayalı olarak revize edilmiş kira ödemeleri ve revize edilmiş iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçmelidir (TFRS 16, p.40). Kiralama sonrası dönemde kiracı, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçmek için standardın 40-43 paragraflarını uygular. Kiracı, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmüş tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır. Kullanım hakkı varlığının defter değeri sıfıra inmişse veya kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda kiracı, kalan yeniden ölçüm tutarını kâr veya zarara yansıtır (TFRS 16, p.39).

Kiracının kiralama yaptığı bir değişikliği ayrı bir kiralama işlemi gibi muhasebeleştirilmesi için, değişiklik sonrasında kiralama kapsamında genişleme ve bu değişiklikte orantılı olarak kira tutarında artış görülmelidir (TFRS 16, p.44).

Kiralama İşlemlerinin Finansal Tablolarda Sunumu

Kullanım hakkı varlıkları diğer varlıklardan ayrı bir şekilde finansal durum tablosunda raporlanabileceği gibi, kiracının varlıkların ilişkili olduğu dayanak varlığa sahip olması durumunda izleyeceği hesap kalemi içerisinde gösterme şeklinde de raporlanabilir. Bu durumda, Finansal durum tablosu içerisinde hangi hesap kalemlerinin kullanım hakkı varlıklarını içerdiği mutlaka ayrı bir şekilde açıklanmalıdır. Buna göre; kiracı, kiralama konusu varlığı diğer varlıklardan ayrı olarak “kullanım hakkı varlıkları” şeklinde işletmenin finansal durum tablosuna yansıtarak ya da söz konusu varlıkları, finansal durum tablosunda ilişkili olduğu varlık grubu içerisinde aynı kalem altında gösterebilir (TFRS 16, p.47). Ancak, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılayan kullanım hakkı varlıkları, finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanmalıdır (TFRS 16, p.48).

Kiralama yükümlülükleri kiracı tarafından diğer yükümlülüklerden ayrı bir şekilde finansal durum tablosunda raporlanabileceği gibi, kiracı kira yükümlülüklerini diğer yükümlülüklerden ayrı bir şekilde finansal durum tablosunda sunmamayı da tercih edebilir. Bu durumda kiracı, finansal durum tablosundaki hangi hesap kalemlerinin kira yükümlülüklerini içerdiğini açıklamalıdır (TFRS 16, p.47).

Kira yükümlülüğüne ilişkin **faiz giderleri** ve **kullanım hakkı varlığına ait amortisman giderleri**, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak raporlanır. Kira yükümlülüğüne ilişkin faiz gideri, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu Standardı'nın 82(b) paragrafına göre kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunulması gereken finansman maliyetlerinin bir unsurudur (TFRS 16, p.49).

Kiralama faaliyetlerinin neden olduğu nakit çıkışları da Nakit Akış Tablosu'nda farklı alanlarda raporlanır (TFRS 16, p.50). Buna göre kiracı,

Kiralama yükümlülüğünün anapara kısmına ilişkin nakit ödemeleri finansman faaliyetleri,

a) Kira yükümlülüğünün faiz kısmına ilişkin nakit ödemeleri, TMS 7 *Nakit Akış Tabloları*'nin ödenen faizlere ilişkin hükümleri çerçevesinde,

b) Kısa vadeli kira ödemeleri, düşük değerli varlıkların kiralamasına ilişkin ödemeler ve kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilmeyen değişken kira ödemelerini, işletme faaliyetleri başlığı altında raporlar.

Kiracı, kiralama konusu varlığa ilişkin bilgileri anlaşılır ve gerçeğe uygun bir şekilde açıklamalarına yansıtmalıdır. Bu durum işletmenin finansal durumunu, finansal

performansını ve nakit dengesini kiralamanın ne denli etkilediğini görmek için her türlü bilgi kullanıcıları tarafından önemlidir.

Kiracılar açısından açıklamaların amacı; kiracının finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerinde kiralamanın yarattığı etkinin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesi için temel oluşturacak bilgilerin, finansal durum tablosu, kâr veya zarar tablosu ve nakit akış tablosunda sağlanan bilgilerle birlikte dipnotlarda açıklanmasıdır. Standardın 52-60 paragraflarında bu amacın ne şekilde karşılanacağına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Kiracı, kiracı konumunda olduğu kiralamalara ilişkin bilgileri finansal tablolarında tek bir dipnotta veya ayrı bir bölümde açıklar. Ancak tek bir dipnotta veya kiralamalara ilişkin ayrı bir bölümde karşılıklı referans vererek bilgi tekrarlarından kaçınabilir (TFRS 16, p.52). Kiracı, raporlama dönemine ait aşağıdaki açıklamaları yapmakla yükümlüdür (TFRS 16, p.53):

- (a) Kullanım hakkı varlıklarına ilişkin amortisman tutarı,
- (b) Kira yükümlülüklerine ilişkin faiz gideri,
- (c) Kısa vadeli kiralamalara ilişkin giderler.
- (d) Düşük değerli kiralamalara ilişkin gider.
- (e) Kira yükümlülüklerine dâhil edilmeyen değişken kira ödemeleriyle ilgili gider,
- (f) Kullanım hakkı varlıklarının alt kiralamalarından elde edilen gelir,
- (g) Kiralamalara ilişkin toplam nakit çıkışı,
- (h) Kullanım hakkı varlıklarına yapılan ilaveler,
- (i) Satış ve yeniden kiralama işlemlerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar ve
- (j) Kullanım hakkı varlıklarının dayanak varlık sınıfı itibarıyla raporlama döneminin sonundaki defter değerleri.

Kullanım hakkı varlıklarının yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılaması durumunda kiracı, TMS 40'ta yer alan açıklama hükümlerine tabi olacaktır. Bu nedenle, kiracının söz konusu kullanım hakkı varlıkları için 53(a), (f), (h) veya (j) paragraflarında yer verilen açıklamaları yapması gerekmez (TFRS 16, p.56):

Kiracı, kiralama faaliyetinin işletmenin finansal durumu ve oranları üzerindeki etkisini göstermek için gerekli gördüğü nitel ve nicel ilave bilgileri de açıklayabilir. Bunlarla sınırlı

olmamakla birlikte, finansal tablo kullanıcılarının sağlıklı analiz ve değerlendirmelerde bulunmasına yardımcı olacak ilave bilgiler aşağıdaki şekilde verilebilir (TFRS 16, p.59):

a) Kiracının kiralama faaliyetlerinin niteliği,

b) Kira yükümlülüklerinin ölçümüne yansıtılmayan ancak kiracının maruz kalması muhtemel olan gelecekteki nakit çıkışları. Bu durum, aşağıdakilerden kaynaklanan riskleri kapsar:

i. Değişken kira ödemeleri,

ii. Uzatma ve sonlandırma,

iii. Kalıntı değer taahhütleri ve

iv. Kiracının taahhüt ettiği ancak henüz başlamayan kiralamalar,

c) Kiralamaların öngördüğü sınırlamalar ya da taahhütler ve

d) Satış ve geri kiralama işlemleri.

3.3.3.6 Satış ve geri kiralama işlemleri

Standarda göre, bir işletme (satıcı-kiracı) tarafından geri kiralama koşuluyla bir varlığın mülkiyetinin diğer bir işletmeye (alıcı-kiraya veren) devredilmesi ve aynı varlığın alıcı-kiraya verenden geri kiralanması işleminin tarafları, devir sözleşmesini ve kiralamayı 99-103 paragraflarını uygulayarak muhasebeleştirirler (TFRS 16, p.98).

Kiracı işletme, bir varlığın devrini satış olarak muhasebeleştirip muhasebeleştirmeyeceğine karar verirken, TFRS 15'teki edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin tespitine ilişkin hükümleri uygular. Bir varlığın kiracı tarafından devrinin, varlık satışı olarak muhasebeleştirilmesi için TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı'nın 9. Paragrafında belirtilen koşulları karşılaması durumunda (TFRS 16, p.100):

a) Satıcı-kiracı, geri kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığını, elde tuttuğu kullanım hakkı varlığının önceki defter değerine oranı üzerinden ölçer. Buna göre satıcı-kiracı, yalnızca alıcı-kiraya verene devredilen haklarla ilişkili kazanç veya kayıp tutarını finansal tablolarına yansıtır.

b) Alıcı-kiraya veren, varlığa ilişkin satın alma işlemini ilgili standartları uygulayarak, kiralamayı ise TFRS 16 standardının kiraya verenle ilgili

muhasebeleştirme hükümlerini uygulayarak muhasebeleştirir.

Bir varlığın satışına ilişkin bedelin gerçeğe uygun değerinin, varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olmaması ya da kiralamaya ilişkin ödemelerin, piyasa koşullarında olmaması durumunda işletme, satıştan elde edilen bedeli gerçeğe uygun değeriyle ölçmek amacıyla piyasa koşulları altındaki ödemeleri, ön kira ödemesi, piyasa koşulları üstündeki ödemeleri ise alıcı-kiraya veren tarafından satıcı-kiracıya sağlanan ek finansman olarak muhasebeleştirir (TFRS 16, p.101).

İşletme, 101'inci paragraf uyarınca yapılması gereken düzeltmeleri elde edilme kolaylığına göre (i) Satış bedelinin gerçeğe uygun değeri ile varlığın gerçeğe uygun değeri arasındaki fark veya (ii) Kiralamaya ilişkin sözleşmeye bağlı ödemelerin bugünkü değeri ile kiralamaya ilişkin piyasa koşullarında yapılan ödemelerin bugünkü değeri arasındaki farkı esas alarak ölçümlemeyi gerçekleştirir.

Varlığın satıcı-kiracı tarafından devrinin, varlık satışı olarak muhasebeleştirilmesi için TFRS 15'teki hükümleri karşılamaması durumunda (TFRS 16, p.103):

e) Satıcı-kiracı, devredilen varlığı finansal tablolarında göstermeye devam eder ve devir bedeline eşit tutarda bir finansal yükümlülüğü finansal tablolarına yansıtarak finansal yükümlülüğünü TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında muhasebeleştirir.

f) Alıcı-kiraya veren, devredilen varlığı finansal tablolarına yansıtmaz ve devir bedeline eşit tutarda bir finansal varlığı finansal tablolarına yansıtarak, söz konusu finansal varlığı TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında muhasebeleştirir.

3.3.3.7 Kiraya veren açısından kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi

Kiralama sözleşmesinde, kiraya veren açısından önemli ve farklı bir yükümlülük yer almamıştır. Kiraya veren, kiralama işlemlerini mevcut durumda olduğu gibi finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmaya devam edecektir (Öztürk ve Serçemeli, 2016, s.42).

3.3.3.8. TFRS 16 kiralamalar standardinin finansal tablolar üzerindeki etkileri

Kiralama işlemi sonuçları, kiracı tarafından aşağıdaki mali tablolarda sunulur (Marşap ve Yanık, 2018, s.38).

- i. Finansal Durum Tablosu: Kullanım hakkı varlıkları ve kira yükümlülükleri
- ii. Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu: Kira yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri ve kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderleri
- iii. Nakit Akış Tablosu: Kira yükümlülüğüne ait anapara ve faizlere ilişkin nakit ödemeleri ile kısa vadeli kira ödemeleri, düşük değerli varlıkların kiralamasına ilişkin ödemeler ve değişken kira nakit ödemeleri.
- iv. Özkaynak Değişim Tablosu: Dolaylı etkilenir.

3.3.4. Raporlama Esnasında TMS 17 Standardı ile TFRS 16 Kiralamalar Standardı'nın Karşılaştırılması

3.3.4.1. Finansal durum tablosu açısından karşılaştırma

Günümüzde işletmeler bir yandan faaliyetlerindeki genişlemenin ve rekabet koşullarının bir sonucu olarak edinilmesi büyük nakit çıkışları veya yükümlülük artışı oluşturacak olan bina, makine, teçhizat gibi varlık yatırımlarına yönelme zorunluluğu içerisinde iken bir yandan da bu yatırımların finansmanını uygun kaynaklardan sağlama, yatırımcı ve kreditorleri rahatsız edecek finansal tablo büyüklüklerini önleme gayretini birlikte göstermek zorundadır. Bu açıdan özellikle kreditor ve yatırımcılar açısından işletme aktif kalitesi, aktif- pasif uyumu, faaliyet sonuçları ve bilanço büyüklükleri arasındaki uyum korunması gereken önemli dengeler olarak kabul edilir. Bu gerçek, işletmeler çoğu zaman satınalma yerine kiralamaya yönelmekte, bu da faaliyet veya finansal kiralaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Uluslararası Muhasebe Standartları açısından bir kiralama işleminin Faaliyet Kiralaması veya Finansal Kiralaması olması genellikle sözleşmenin şeklinden ziyade kiralama işleminin içeriği ve özüne bağlıdır.

TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'nda finansal kiralama sayılma koşulları sıralanırken, finansal kiralama dışındaki kiralamalar faaliyet kiralaması olarak açıklanmış, finansal kiralamasında kiralama işlemine ait varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosunda raporlanırken, faaliyet kiralaması işlemlerinde işleme ait finansal durum tablosuna bir varlık ve yükümlülüğün yansıtılmaması, bu işlemlerin bilanço dipnotlarında açıklama olarak raporlanması yöntemi benimsenmiştir. Kiralama işlemlerini muhasebeleştirmede bu ayırım, kiralama sözleşmelerindeki küçük ayrıntılarla, diğer bir ifade ile muhasebeleştirmede özden ziyade şekli ön plana alarak bir avantaj sağlayan faaliyet

kiralaması olarak değerlendirmeleri artırmıştır. Çünkü, faaliyet kiralaması kiracı işletmelerin finansal tablolarının daha iyi/ güçlü görünmesi, borç ödeme gücü, karlılık ve verimlilik göstergelerinin olumlu olmasına katkı sağlamaktadır.





TFRS 16 Kiralamalar Standardı, kiracı işletmeler açısından kiralama sözleşmelerindeki faaliyet kiralaması ve finansal kiralama şeklinde sınıflandırılma ve muhasebeleştirme ayrımını ortadan kaldırmaktadır. Standart, faaliyet kiralaması işlemlerinin finansal tablo dipnotlarında açıklamalarla bilanço dışı muhasebeleştirilmesi ve işletmelerin finansman kaynaklarını bilanço dışında tutma/ gizleme uygulamalarını önleyerek, finansal kiralama ve faaliyet kiralaması farkı olmaksızın tüm kiralama işlemleri için tek bir muhasebeleştirme yöntemini benimsenmektedir. Standarda göre, kiracı işletme kiralama türü ne olursa olsun kiralama işlemi sonucunda edindiği dayanak varlık kullanım hakkını finansal durum tablosunda varlık, kiralama sözleşmesine göre oluşan gelecekteki kira ödemeleri tutarını da finansal durum tablosunda kiralama yükümlülüğü olarak raporlamak zorundadır. Diğer bir ifadeyle, kiracının finansal durum tablosunda gösterilmesi gereken değer gelecekteki kiralama ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden hesaplanır. Hesaplanan bu değer “kullanım hakkı varlıkları” ya da kiralama konusu varlık grubunun dahil olduğu “maddi duran varlık” grubunda aktifleştirilir. Buna karşılık gelecekteki kira ödemeleri ise finansal durum tablosunun pasifinde kayıt altına alınır (IFRS 16 Project Summary and Feedback Statement 2016, p.4).

TMS 17’de faaliyet kiralamalarının kiracı işletme açısından finansal durum tablosu dışında tutulurken, TFRS 16 Kiralamalar Standardı tüm kiralama işlemlerinin öncelikle finansal tablolarda izlenmesi ve raporlanmasının, bilgi kullanıcıları açısından önemli diğer bilgilerin finansal tablo eklerinde açıklanmasını zorunlu hale getirmiştir. Standardın muhasebe sistemine etkisi yalnızca Finansal Durum Tablosu dışında tutulan kiralama işlemlerinin finansal durum tablosunda bir varlık ve bir yükümlülük olarak raporlanması olarak görülmemelidir.

TMS 17’nin doğurduğu en büyük endişe, kiracı işletmenin, faaliyet kiralamasından kaynaklanan yüksek tutardaki borçların finansal tablolara alınmamış olmasıdır. Diğer bir ifadeyle kiracı işletme finansal durum tablosunda tüm yükümlülüklerin raporlanmamasıdır. TFRS 16 Standardı, bilanço dışı finansman işlemlerini engellemesi, tüm finansman yükümlülüklerinin finansal tablolara taşınması, işletmelerin kamuyu aydınlatma yükümlülüklerini gerektiği gibi yapmalarına sağladığı önemli katkılar sonucunda yatırımcıların ve kreditorlerin risk algısını da minimize edeceği, orta ve uzun vadede kredi

maliyetleri ve finansmana ulaşmada olumlu etkilere neden olacağını söylenebilmek mümkündür.

TMS 17'deki Finansal Durum Tablosu dışı kiralamalarda, özsermaye genellikle her dönemde kira ödemeleri kadar azaltılır. IASB TFRS 16'nın işletmelerin özsermaye üzerinde azaltıcı bir etkisi olacağını beklemektedir. Bunun nedeni, kira süresince kiralama konusu olan kullanım hakkı varlığına ait amortisman giderlerinin (normal amortisman modelinde) sabit olmasına karşılık kira ödemelerindeki faiz bileşeninin kiralama dönemi başlangıcında maksimum bedelde olup sonraki dönemlerde giderek azalmasıdır. Bunun sonucunda kira başlangıcında eşit olan varlık ve yükümlülükler ilerleyen dönemlerde eşit olmayacaktır. Varlıklar ve yükümlülükler arasındaki dengesizlik özsermayeyi etkileyen tüm faktörlerin sabit olduğu ve işletmenin Finansal Durum Tablosu dışı kiralama yaptığı durumlarda özsermayeyi azaltıcı etkisi olacaktır (Aktaş, Acar, Temiz, 2017, s.599).

	TMS 17/ Topic 840		TFRS 16/FASB
	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması	Kiralama İşlemleri
Varlıklar		--	 
Yükümlülükler	€€€	--	€€€ €€€
Haklar ve Yükümlülükler (Bilanço Dışı)	--	 €€€	--

Şekil 3.2. TFRS 16 kiralama işlemleri standardının finansal durum tablosu üzerindeki etkileri.

Kaynak: TFRS 16 Leases, Effects Analysis, Ocak 2016: 4

3.3.4.2 Kar/zarar tablosu açısından karşılaştırma

TFRS 16 Kiralamalar standardı, kiralama işlemlerini faaliyet kiralaması şeklinde raporlayan tüm kiracı işletmelerin raporlama süreçlerini ve finansal tablolarındaki değerleri etkilemektedir. Bu etkinin boyutu ise finansal kiralama tercih oranına ve faaliyet gösterdiği sektöre göre farklılık gösterecektir.

TMS 17'e göre, kiracı işletme, finansal kiralama niteliğindeki kiralama işlemi nedeniyle kullanım hakkına sahip olduğu varlığı ve kiralama sözleşmesi kaynaklı yükümlülüklerini finansal durum tablosunda raporlarken, kullanım hakkı varlığına ait

amortisman giderleri ve kira ödemelerini de faiz giderini de kar veya zarar tablosunda ayrı ayrı raporlamaktaydı.

TMS 17, faaliyet kiralaması niteliğindeki kiralama işlemleri bilanço dışı tutarak kiralama sözleşmesinden kaynaklanan parasal büyüklüklerin finansal tablo dipnotlarında açıklanmasını benimserken faaliyet kiralaması nedeniyle yapılan kira ödemelerinin de döneme ait kısmının kar ve zarar tablosunda faaliyet giderleri başlığı altında raporlanmasını önermekteydi.

TMS 17 ile TFRS 16 arasındaki temel farklılık kiralama işlemlerinde finansal/ faaliyet kiralaması ayırımına son vermesi olduğuna göre standart kar ve zarar tablosuna etki yönünden faaliyet kiralaması kapsamındaki kiralama işlemleri açısından bir değişiklik getirmektedir. Buna göre, faaliyet kiralaması niteliğindeki kiralama işlemlerinde de dayanak varlık aktife alınmakta ve amortismana ve değer düşüklüğü testine tabi tutulmakta, kiralamaya konu varlığa ait kiralama gideri, salt faaliyet gideri olarak gösterilmemekte, kar ve zarar tablosuna, amortisman gideri ve faiz gideri olarak yansıtılmaktadır.

TMS 17'e göre, kira ödemeleri kar/zarar tablosunda faaliyet giderleri kısmında raporlanırken, TFRS 16'de, kullanım hakkı varlığına ait amortisman giderleri ve faiz giderlerinin ayrı ayrı raporlanması benimsenmektedir. TFRS 16'da faaliyet kiralaması niteliğindeki kiralama işlemlerinin de bilançoaya alınması ve amortismana tabi tutulmalarından kaynaklanan bu değişiklikle, bilanço dışında tutulan kiralama sözleşmeleri yüksek olan işletmelerin kar/zarar tablolarının yanı sıra ve temel performans göstergeleri olan EBITDA (Faiz, vergi, amortisman ve itfa payı öncesi kar) ve EBIT (Faiz ve vergi öncesi kar) değerleri ciddi olarak etkilenecektir. Bu etkinin önemli oranda ve pozitif yönde olması muhtemeldir (Aktaş vd., 2017, s.599)

Öte yandan normal şartlarda kiralama süresi boyunca anapara ödemeleri borcu azaltmakta ve faiz gideri de bu etki ile azalmaktadır, kiralama işlemlerinde TFRS 16 uygulaması ile kiracı işletme ilk yıllarda daha fazla faiz giderine katlanacaklar, kiralama süresi ilerledikçe yapılacak ödemelerle anapara tutarındaki azalışa bağlı olarak faiz giderlerinin de düşeceği açıktır. Ayrıca, artık finansal durum tablosuna taşınan kiralama konusu varlığa ilişkin kullanım hakkı varlığına amortisman ayrılacak ve bu ayrılan amortisman kiralama süresi boyunca doğrusal olarak raporlanacaktır (IFRS 16 Effect Analysis Section 6.2).

	UMS 17		UFRS 16
	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması	Kiralama İşlemleri
Gelir	X	X	X
Faaliyet Giderleri (İtfa payları ve amortisman hariç)	---	Tek Gider	---
FAVÖK			↑↑↑
İtfa payları ve amortisman	Amortisman	---	Amortisman
Faaliyet Kârı			↑
Finansal Giderler	Faiz	---	Faiz
Vergi Öncesi Kâr			↔

Şekil 3.3. UFRS 16 kiralama işlemleri standardının gelir tablosuna etkileri.

Kaynak: UFRS 16 Leases, Effects Analysis, Ocak 2016: 4

Özet olarak, TFRS 16'nın Kar ve Zarar Tablosu EBIT ve EBITDA değerinde artış, faaliyet kârı ve finansman giderlerinde artış olarak beklenirken, vergi öncesi kar rakamında bir değişme ortaya çıkması beklentisi bulunmamaktadır (IFRS 16 Effect Analysis Section 6.2)

3.3.4.3. Nakit akış tablosu açısından karşılaştırma

TMS 17 Standardında kiracı işletme, kira yükümlülüklerinden kaynaklı nakit çıkışını faaliyet gideri şeklinde sınıflandırmakta idi. TFRS 16'a göre kiralama faaliyetlerinin neden olduğu nakit çıkışları; (i)kiralama yükümlülüğünün anapara nakit ödemeleri finansman faaliyetleri, kira yükümlülüğünün faiz kısmına ait nakit ödemeleri ödenen faizlere başlığı

altında gösterilir. Nakit Akış Tablosu'nda kısa vadeli kira ödemeleri, düşük değerli varlıkların kiralamasına ilişkin ödemeler ve kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilmeyen değişken kira ödemeleri, işletme faaliyetleri başlığı altında raporlanır.

Özetle, TFRS 16 Kiralamalar Standardında ise kira yükümlülüklerine ait anapara taksit ödemeleri finansman gideri olarak, faizler ise diğer faiz ödemeleri olarak tanımlanırken, adi kiralamalar kısa vadeli ve düşük bedelli kiralamalar ise işletme faaliyetlerine ilişkin nakit çıkışları içerisinde yer almaktadır. TFRS 16, bir muhasebe politikası değişikliği ortaya çıkarsa da bu değişikliğin toplam nakit akışlarına herhangi bir etkisi olmamaktadır (Engin, 2016, s.33)

UFRS 16'nın Nakit Akış Tablosu üzerindeki muhtemel etkileri aşağıdaki şekilde olması beklenir: (Engin, 2016, s.33)

- a. Finansman işlemlerinden kaynaklanan nakit çıkışlarında artış,
- b. Faaliyet işlemlerinden kaynaklanan nakit akışlarında azalış,
- c. Toplam nakit akışlarında herhangi bir değişim yaşanmayacaktır.

3.3.4.4. Özkaynak değişim tablosu açısından karşılaştırma

Kiralama işlemlerinin Özkaynak Değişim Tablosu üzerindeki etkisi, dönem net karı verisinin değişimine bağlı olarak gerçekleşecektir. Kiralama işlemi sonucunda şirketin kar veya zarar tablosunda, kayıttan çıkartılan kira giderleri, kayda alınan amortisman ve tükenme payları ve finansman giderleri tutarlarına bağlı olarak değişikliğe uğrayacaktır. Bu tutar da Özkaynak değişim tablosunu etkileyecektir.



4. UFRS 16 STANDARDININ BAZI ÖNEMLİ PERAKENDE İŞLETMELERİNE UYGULANMASI

4.1. Araştırmanın Konusu

Küreselleşen iş piyasaları, işletmelere kaliteli ve verimli üretimi zorunlu kılmıştır. Bu noktada işletmeler her zaman belirli kalite standardını koruyan, düşük maliyetli ve maksimum verimli faaliyet yapılarını benimsemelidir. İşletmelerin bu ve bunun gibi yapıları benimseyebilmeleri için çeşitli gereksinimlere ihtiyaçları vardır. Modern altyapı, yazılım, makine ve teçhizat gibi gereksinimleri satın almak çoğu zaman işletmeleri ciddi maliyetlerle karşı karşıya bırakmaktadır. Ancak modern iş dünyası işletmelere bu gereksinimlerini karşılamak için söz konusu varlıkları satın alma ile varlığın mülkiyetine sahip olmanın yanı sıra varlıkları kiralama ile varlığın kullanım hakkına sahip olma opsiyonunu da sunmaktadır.

Kiralama yöntemi, M.Ö 2000’li yıllarda kullanılmaya başlansa da modern anlamda 19.yy’dan itibaren iş dünyasında yaygın olarak kullanılmaya başlanan bir finansman yöntemidir. (Pektaş, 2009, s.39) Bu finansman yönteminin kullanılması hem hukuki hem muhasebe çevrelerince çeşitli çalışmalara konu olmuş ve aynı zamanda çeşitli kurum ve kuruluşlar tarafından belirli kurallarla düzenlemelere tabii tutulmuştur.

Tüm dünyada yüksek kalitede finansal bilginin üretilebilmesi ve finansal raporlamada ortak bir uygulamanın benimsenebilmesi için uluslararası finansal raporlama kurulları çeşitli standartlar yayınlamaktadır. Bu düzenleme kurullarından olan IASB (International Accounting Standards Board) ve FASB (Financial Accounting Standards Board) kiralama işlemlerine dair standartları mevcuttu. Ancak bu standartlara dair mevcut düzenlemelerin öngördüğü finansal raporlama politikaları, 1960’lardan beri özün önceliği kavramına uygun olmayan finansal bilgi ürettiği gerekçesiyle eleştirilmekteydi. Bunun sonucunda IASB ve FASB yeni bir kiralama standardı yayınlamak için ortak bir proje başlatmışlardır. Bu sürecin sonunda 13 Ocak 2016’da yayınlanan “IFRS 16: Kiralama İşlemleri Standardı” 2019 finansal dönemi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

Hem IASB’nin hem de FASB’nin yayınladığı muhasebe standartları uygulamada çok çeşitli olan kiralama işlemlerini iki başlık altında sınıflandırmakta ve bu sınıflandırma üzerinden bir uygulama rehberi hazırlamaktadır. Standartlara göre işletmelerin gerçekleştirdiği bir kiralama işlemi faaliyet kiralaması ve finansal kiralama olarak üzere sınıflandırılmaktadır. Eski kiralama işlemleri standardına göre işletmeler, kiralamaya konu

olan varlığa ait tüm getiri ve riskleri tamamının kiracıya devrettiğinde sözleşmelere finansal kiralama; diğerleri ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmaktaydı. Bu sınıflandırma doğrultusunda kiralama işleminin tarafları olan işletmeler çeşitli muhasebe politikaları uygulamaktaydı.

Standardın en çok eleştirilen hususu, kiracı açısından faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralama işlemlerinin bilanço dışı kalması ve bunun doğal sonucu olarak bu işlemlerin finansal oranlar üzerindeki etkisinin yok sayılmasıydı. Bu durum özü itibariyle benzer olan iki işlemin birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirilmesine sebep olmaktaydı. Bunun sonucunda ortaya çıkan bilgiler, bir finansal bilginin taşınması gereken şeffaflık, gerçeğe uygunluk, karşılaştırılabilirlik ve ihtiyaca uygunluk esaslarından uzak olarak nitelendirilmekteydi. Yeni kiralama standardı kiracı açısından var olan bu sorunu, kiracının kiralamanın türüne bakmaksızın tüm kiralamalarını finansal kiralama olarak değerlendirmesini öngören modelle ortadan kaldırmayı amaçlamıştır.

Çalışmanın konusu yeni kiralama işlemleri standardının yürürlüğe girmesi ile değişimden yüksek oranda etkilenmesi beklenen sektörlerden olan perakende sektörünün farklı ülkelerdeki işletmeler üzerindeki etkisinin tespit edilmesi ve yorumlanmasıdır (IFRS 16 Effect Analysis 2016, s.16). Çalışma örneklemini perakende sektörünün alt gruplarından olan; gıda marketleri perakendesi, tekstil marketleri perakendesi ve teknoloji marketleri perakendesi kategorisindeki üç farklı ülkeden (Türkiye, İngiltere, Almanya) market payı yüksek olan üçer şirket olmak üzere toplamda dokuz farklı işletme seçilerek oluşturulmuştur. Örneklemdaki işletmelere ait faaliyet kiralaması işlemlerinin, işletmelerin finansal tablolarına yapısal aktifleştirme yöntemi ile yansıtılması sağlanmış ve bunun etkisi ile değişim gösteren bazı önemli finansal oranlar analiz edilmiştir.

4.2. Araştırmanın Amacı

TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre finansal kiralama işlemleri varlık ve yükümlülükler şeklinde finansal tablolara yansıtılırken; faaliyet kiralaması işlemleri sadece işletmelerin konsolide finansal tablolarının kiralamaya ilişkin dipnotlarında yer almaktaydı. Faaliyet kiralamasından kaynaklı bu varlık ve yükümlülüklerin bilanço dışı tutulması konusu yaklaşık yarım yüzyıldır akademisyenler ve analistler tarafından eleştirilmekteydi. Bu durum kimi çalışmalarda etik dışı davranış olarak değerlendirilirken kimi çalışmalarda gerçeği yansıtmayan finansal tablolar hazırlanmasına zemin hazırlamaktaydı.

Çalışmaların dayanak noktası kiracı açısından benzer nitelik taşıyan işlemlerin özüne bakılmaksızın farklı şekillerde raporlanmalarıydı. İşletmelerin TMS 17'ye uyumlu olarak ürettiği finansal bilgiler şeffaflık, gerçeğe uygunluk, karşılaştırılabilirlik ve ihtiyaca uygunluk esaslarını tam olarak karşılayamamaktaydı. Bunun üzerine 2006 yılında başlatılan yeni kiralama standardı çalışmaları 2016 yılında TFRS 16: Kiralama İşlemleri Standardının yayınlanması ile son buldu.

Bu çalışmanın amacı, TFRS 16 kapsamında uygulanan raporlama yaklaşımının finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkisini, TMS 17 kapsamında hazırlanmış geçmiş yıllara ait konsolide finansal tablo verilerinin yeni standarda uygun versiyonlarının oluşturularak gözlemlemek ve bu oluşturulan yeni tablolardan elde edilecek finansal oranları işletmenin finansal gücü, yönetim performansı ve yatırım performansı kıstasları üzerinden değerlendirmektir.

Literatürdeki çalışmaların önemli bir kısmının hava yolu işletmeleri üzerinde yoğunlaşması, değişimden etkilenmesi çok muhtemel olan diğer sektörler üzerindeki çalışmalar konusunda literatürde bir boşluk yaratmıştır. Bu çalışma perakende sektörünün yoğun olarak kiralama işlemi gerçekleştirdiği düşünülen alt sektörler üzerinde yapılan bir geçmiş dönem verisi tahminleme çalışmasıdır.

4.3. Araştırmanın Kapsamı

Çalışmamız kapsamında perakende sektörü 3 alt sektöre ayrılarak analiz edilmiştir. Bunlar; gıda marketi perakendesi, tekstil marketi perakendesi ve teknoloji marketi perakendesi şeklindedir. Araştırmanın örneklemini her biri bu alt sektörlerin önemli temsilcilerinden olan ve Türkiye, İngiltere ve Almanya borsalarında işlem gören dokuz farklı işletme oluşturmaktadır. Çalışma örneklemini tekstil sektöründen Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş. (Türkiye), Burberry Group PLC (İngiltere), Zalando SE (Almanya); gıda sektöründen Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş. (Türkiye), Tesco PLC (İngiltere) ve Metro AG (Almanya); ve son olarak teknoloji sektöründen Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş. (Türkiye), Cecemony (İngiltere) ve Dixons Retail (Almanya) işletmeleri temsil etmektedir. Söz konusu işletmelere ilişkin elde edilen tüm verilere Thomson Reuters Datastream veri tabanından ulaşılmıştır.

Bir işletmenin örnekleme dahil olabilmesi için, öncelikle, gerçekleştirdiği faaliyet kiralaması işlemlerini konsolide finansal raporlarında dipnot olarak açıkça ifade etmesi

gerekmektedir. Aynı zamanda bir işletmenin alt sektör sınıflandırmasında beraber bulunacağı diğer işletmeler ile aynı finansal dönemlerde faaliyet kiralamasına ilişkin dipnot bilgisinin bulunması gerekmektedir. Bu noktada, örnekleme oluşturan işletmelerin ikişer yıllık finansal dönemlerini kapsayan bir analiz yapılması uygun bulunmuştur. Örneklem dönemleri tekstil perakendesi için 2017-2018; gıda perakendesi için 2016-2017 ve teknoloji perakendesi için ise 2017-2018 finansal dönemleri şeklindedir.

Çalışmanın amacı; TMS 17 kiralama standardının yürürlükte olduğu geçmiş dönem finansal raporlarına yeni TFRS 16 standardının uyumlaştırılması ve bu işlemde elde edilen yeni finansal tablo kalemlerinin ve finansal oranların incelenmesidir. Bu doğrultuda TFRS 16 standardına uyumlaştırılmış finansal tablolarından yola çıkılarak değişimden etkilenen kalemler ve değişim miktarı hesaplanmıştır.

Değişimin etkisi işletmenin finansal gücü, yönetim performansı ve yatırım performansı kıstasları üzerinden değerlendirilecektir. Bu kıstasları ölçümlemek için geniş bir literatürde taraması yapılmış ve bu tarama sonucunda değerlendirme kıstaslarımıza uygun bazı önemli finansal oranlar belirlenmiştir. Örneklemdeki işletmelerin finansal gücünün değişimi için cari oran, kaldıraç oranı ve toplam borç /öz kaynak oranına bakılırken; yönetim performansı için aktif karlılığı (ROA) ve öz kaynak karlılığına (ROE) ve son olarak yatırım performansı için maddi duran varlık devir hızına bakılmıştır.

4.4. Araştırmanın Kısıtları

Çalışma zaman ve emek kısıtı dolayısıyla perakende sektörü altında değerlendirilebilecek sadece üç alt sektör üzerinden bir analiz sağlamaktadır. Aynı kısıt dolayısıyla literatürde yer alan tüm finansal oranlar üzerinden bir analiz gerçekleştirilememiştir. Bundan sonraki çalışmalarda diğer alt sektörler ve literatürdeki diğer finansal oranlar da analize dahil edilebilir.

Örnekleme oluşturan işletmelerin konsolide finansal raporlarında finansal kiralamaya ilişkin dipnot açıklamasının bulunması gerekmektedir. Bu kısıt analizin gerçekleştirildiği ülkelerde halka açık olan çoğu işletmeyi örneklem dışı bırakmaktadır. Aynı zamanda örnekleme oluşturan işletmelerin finansal verilerine olan güvenilirlik, işletmelerin piyasaya sundukları bilginin güvenilirliği ile kısıtlıdır.

TFRS 16 standardının getirdiği en köklü değişikliğin kiracı taraf açısından olması dolayısıyla analizimizde sadece kiracı işletmelerin yaşayacağı değişim dikkate alınmıştır.

Hesaplamalarda kullanılacak olan faiz oranı literatür taramasıyla desteklenen sabit bir faiz oranıdır. (%10). Ayrıca hesaplamalarda kullanılacak olan bir diğer oran olan vergi oranı ülkeler bazında Türkiye’de %20, İngiltere’de %19 ve Almanya’da %15 olarak kabul edilmiştir.

4.5. Kiralama İşlemlerini İnceleyen Ampirik Çalışmalar

4.5.1. Kiralama İşlemlerini İnceleyen Teorik ve Ampirik Çalışmalar

Faaliyet kiralamasının tüm etkilerinin finansal tabloların dışında tutulması finansal bilgiyi taşıması gereken gerçeğe uygunluk, şeffaflık ve karşılaştırılabilirlik gibi unsurlardan yoksun kılıyordu. Bunun sonucunda analistler, yatırımcılar ve akademisyenler bilanço dışı tutulan bu bilgilerin finansal tablolara taşınması konusunda çeşitli modeller geliştirmiştir. Bu bölümde faaliyet kiralaması işlemlerinin aktifleştirilmesi ve bunun finansal oranlar üzerine etkisini inceleyen çalışmalara yer verilecektir.

Nelson, A. T. (1963)’de yayınladığı “Capitalizing Leases--the Effect On Financial Ratios” adlı çalışmasıyla aktifleştirmenin finansal oranlar üzerindeki etkisini inceleyen literatürdeki ilk çalışma olmuştur. Çalışma ABD’deki 11 farklı şirkete ait bilanço dışı kiralama bedellerinin aktifleştirilmesi sonucunda oluşan yeni finansal oranların anlamlılığını incelemeyi amaçlamıştır. Çalışmada aktifleştirme öncesi ve sonrası toplam 15 farklı finansal oranın değişimi incelenmiş ve bunun sonucunda oranlar üzerinde önemli değişiklikler saptanmıştır. Çalışmanın sonucunda aktifleştirme olmaksızın yapılan finansal oran analizlerinin gerçek dışı sonuçlar sunduğu yargısına varılmıştır.

Ashton, R. (1985) Nelson’un yaptığı ABD uygulamalı çalışmayı İngiltere’deki şirketlerin üzerinde uygulamıştır. Araştırmada örneklem olarak 23 şirketin verilerine ulaşılmıştır. Ashton’un çalışmadaki temel iddiası kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin belirli finansal durum tablosu ve gelir tablosu kalemlerini değiştireceğini ve hatta buralardaki değişikliklerin finansal oranlar üzerinde de ciddi değişikliklere yol açacağıdır. 8 farklı finansal oran üzerinden yapılan çalışmada sadece borç/öz sermaye oranı hissedilir ölçüde değişme göstermiştir. Sonuçlar arasında Spearman sıra korelasyon testi uygulanmış ve tüm korelasyon verilerinin 0,9 ve üstünde olduğu saptanmıştır. Çalışmanın sonucunda elde edilen verilerin dar kapsamlı bir sonuç verdiğine ve buna bağlı olarak geneli temsil gücünün olmadığına karar verilmiştir.

Imhoff ve diğeri (1991) literatürdeki birçok çalışmaya yön verecek olan kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesine dair ilk makalesini 1991’de yayınlamıştır. Çalışmaları önerdikleri aktifleştirme modelinin yanı sıra kiralama işlemlerinin varlıklar, yükümlülükler ve net gelir üzerindeki etkisinin nasıl uygulanacağına dair de ayrıntılı bir rehber niteliği taşır. Makalenin amacı, makalede geliştirilen yapısal aktifleştirme yöntemi ile faaliyet kiralamasının yoğun olarak yapıldığı işletmelerin risk ve performanslarının bu kiralamadan ne denli etkilendiğini saptamaktır. Çalışma faaliyet kiralamasının farklı düzeylerde kullanıldığı 7 sektörde toplamda 14 işletme üzerinde gerçekleştirilmiştir. Şirketlerin aktifleştirme öncesi ve sonrası toplam varlık karlılığı ve toplam borç/özsermaye oranı üzerinden finansal oranların değişim düzeyleri incelenmiş ve sonucunda oranlar üzerinde önemli bir değişiklik saptanmıştır.

Imhoff ve diğeri (1993) işletmelerin faaliyet kiralamasından kaynaklı dipnotlarının hissedar ödeneklerinde ve yöneticilere verilen ücret ve teşviklerin belirlenmesinde ne denli etkisinin olduğunu belirlemeyi amaçlamışlardır. Bu amaç doğrultusunda bir önceki çalışmalarında ortaya attıkları yapısal aktifleştirme yöntemini ve farklı finansal bilgi kullanıcı grupları tarafından kullanılan bir başka aktifleştirme yöntemini kullanmışlardır. Faaliyet kiralamasının yoğun olarak kullanıldığı 51 perakende ve 29 havayolu üzerinde gerçekleştirdikleri çalışmayla FASB ve SEC’in ileride yürütecekleri araştırmalara ilham olmuşlardır.

Ely (1995) çalışmasında faaliyet kiralaması işlemini mülkiyet hakkı kapsamında ele almıştır. Faaliyet kiralaması işleminin özsermaye riskini ne denli etkilediğini yatırımcı açısından ele almıştır. Çalışma faaliyet kiralaması bilgisine ulaşılabilen 212 farklı işletme üzerinde gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmanın sonucunda faaliyet kiralaması ile özsermaye riski arasında güçlü bir bağlantı saptanmıştır. Ayrıca yapılan aktifleştirme işlemleri sonrasında önemli finansal oranların daha gerçeğe uygun bir sonuç verdiği belirlenmiştir.

Imhoff ve diğeri (1997) çalışmasında ilk olarak 1991 yılında ortaya attıkları yapısal aktifleştirme yöntemini kullanarak yeni oluşan finansal oranlarla mevcut oranların karar alma sürecindeki etkinliğin incelemiştir. Önceki çalışmada ihmal edilen gelir tablosu etkisi bu çalışmada dikkate alınmıştır. Çalışmanın sonucunda yapısal aktifleştirme yöntemiyle finansal tablolara taşınan faaliyet kiralaması işlemlerinin şirket değerlemesinde ve çeşitli karar alma süreçlerinde daha sağlıklı bir sonuç verdiği saptanmıştır.

Beattie Edwards ve Goodacre (1998) çalışmasında Imhoff tarafından ortaya atılan yapısal aktifleştirme yöntemini 300 şirketin 14 yıllık finansal verileri üzerinde uygulamıştır.

Bunun sonucunda yapısal aktifleştirme ile elde edilen yeni oranların işletme çevresindeki çok çeşitli finansal bilgi kullanıcılarının karar alma süreçlerinde belirgin bir etkisi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca çalışmada faaliyet kiralamasının yoğun olarak kullanıldığı hizmet sektöründe, aktifleştirme sonrası aktif karlılığı oranının ve aktif devir hızının belirgin değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir.

Bennett ve Bradbury (2003) çalışmalarında Yeni Zelanda borsasında işlem gören 38 şirketin kiralama işlemlerine dair olan bilanço dışı bilgilerini yapısal aktifleştirme yöntemi ile şirketlerin finansal tablolarına taşımaya çalışmışlardır. Bunun devamında oluşacak yeni finansal oranlarla faaliyet kiralamasının aktifleştirilmesinin sonuçlarını değerlendirmişlerdir. Çalışmanın sonucunda aktifleştirmeye toplam yükümlülüklerde önemli bir etkiye sahiptir. Ayrıca işletmelerde genel itibariyle kaldıraç oranlarında artış ve karlılık ve likidite oranlarında ise azalış saptanmıştır.

Durocher (2008) çalışmasında yapısal aktifleştirme modelini şirket bazlı bazı varsayımlar kullanarak genişletmiş ve bu modeli Kanada borsasında işlem gören faaliyet kiralaması bilgisine ulaşılabilir 68 şirketin 2002-2003 yıllarındaki finansal verileri üzerinde gerçekleştirmiştir. Burada değerlendirme kriteri olarak kullanılacak oranları finansal güçlülük, yönetim performansı ve yatırım performansı olarak gruplandırmıştır. Sonuç olarak aktifleştirme sonrası elde edilen tüm oranlarda önemli değişiklikler gözlemlenmiştir.

Fülber, Lirio Silva ve Pferdehirt (2008) çalışmalarını faaliyet kiralamasının yapısal aktifleştirmesini DAX 30, MDAX ve SDAX olmak üzere Almanya'nın 3 temel endekslerinde bulunan 90 şirketin 2003-2004 yılları arasındaki finansal tabloları üzerinde gerçekleştirmişlerdir. Çok çeşitli finansal oranlar üzerinden gerçekleştirilen analizde özellikle moda ve perakendecilik sektörünün önemli derecede etkilendiği gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra aktifleştirmenin doğrudan varlık ve yükümlülük kalemlerini etkilemesi sebebiyle bu kalemlerle ilişkili finansal oranların önemli derecede etkilenmesini beklenirken, karlılık oranlarının daha az etkileneceği sonucuna varılmıştır.

Duke Hsieh ve Su (2009) çalışmalarında 2003 yılında Standart and Poor's endeksinde yer alan 500 şirketin faaliyet kiralamalarının yapısal aktifleştirmeye tabii tutulması sonucunda oluşacak değişimi gözlemlemek istemişlerdir. Bunun sonucunda çalışma finansal tablolarında faaliyet kiralamasına ilişkin açıklamaların bulunduğu 366 tane şirketin üzerinden örneklemelerini oluşturmuşlardır. Analizde; borç öz kaynak oranı, borç toplam varlık oranı, varlık getirisi, faiz ve kira gideri karşılama oranı ve cari oranı olmak üzere beş farklı finansal oran kullanılmıştır. Çalışma sonucunda şirket başına ortalama 450 milyon

Amerikan Doları faaliyet kiralamasından kaynaklı varlığın ve 582 milyon Amerikan Doları faaliyet kiralamasından kaynaklı yükümlülüğün bilanço dışı bırakıldığı saptanmıştır. Bu tutarlara göre toplam yükümlülüklerin %11 ve toplam varlıkların %4'ü finansal tablolar dışında tutulmaktadır. Bu durum finansal bilgi kullanıcılarının gerçeğe uygun, şeffaf ve karşılaştırılabilir bilgiye ulaşmasını engellemektedir. Ayrıca aktifleştirmenin sonucunda oluşan yeni kaldıraç, likidite ve finansal performans oranlarının eskiye nazaran ciddi şekilde etkilendiği saptanmıştır.

Grossman ve Grossman (2010) yaptıkları çalışmayla IASB ve FASB tarafından yayınlanan kiralama işlemleri standardı taslak metninin öngördüğü değişimlerin finansal tablo ve finansal oran üzerindeki etkilerini incelemeyi amaçlamışlardır. Bunu yaparken 2009 yılı Fortune 500 listesinde yer alan en büyük 200 şirketin içinden bir örneklem oluşturmayı tasarlamışlardır. Ancak sadece 91 şirketin finansal tablolarında kiralamaya ilişkin veriye ulaşılmıştır. Aynı zamanda çalışmada taslak metne gelen görüşlere değinmiştir. Bunlardan bazıları; mevcut standardın kiralama türleri arasındaki farkı yasal olarak gözetmediğini, yeni standardın uygulama maliyetinin potansiyel faydasının önüne geçeceğini ve standardın yarattığı karmaşanın kiralama işlemlerinde azalamaya sebep olacağını gibi görüşlerdir.

Gritta ve Lippman (2010) çalışmalarında öncelikle havayolu taşımacılığının sektörel finansal gelişmelerini tartışarak sektörün dinamikleri hakkında değerlendirmeler yapmışlardır. Daha sonra 1990-2008 yılları arasındaki kiralama işlemlerine ait düzenlemeleri ve bunların finansal tablosuna etkisini tartışmışlardır. 1974'ten 1995'e kadar olan süreçteki havayolu şirketlerinin durumu değerlendirilmiş ve 2008 yılındaki güncel verilerle kıyaslama yapılmıştır. Değerlendirmeler sonucunda 1994 yılında çok daha fazla kiralama işleminin gerçekleştirildiğini ancak 2008'de faaliyet kiralaması işlemlerinin kiralama işlemleri arasındaki payında belirgin bir artışa sahip olduğu sonucuna ve yeni standardın etkileri ile oluşturulan tabloların mevcut finansal tablolardan daha çok riskli gözüktüğünü saptamıştır.

Tang ve Fiedler (2010) çalışmalarında taşımacılık sektörünü merkeze alarak kiralama işlemlerini ele almışlardır. Özü itibariyle aynı olan kiralama işlemlerinin birbirinden farklı muhasebe politikaları ile kayıt altına alınmasını eleştirirken bunun nedenlerini de sorgulamaktadır. Faaliyet kiralaması işlemlerinin bilanço dışı tutulmasını etik açıdan eleştirirken Enron Skandal'ına da değinmektedir. Dahası etik dışı olarak değerlendirdikleri bu yaklaşımın nedenlerini; bilanço makyajlamasının önemine, yöneticilerin finansal performans kaygısına ve şirket kazancı üzerinden verilen prim ve teşviklere bağlamaktadır.

Kostolansky ve Stanko (2011) Standart and Poor's 100 (S&P100) şirketlerinin finansal kiralama sözleşmelerini ve şirketlerin dipnot bilgilerini analiz etmişler ve bunun sonucunda kiralama işlemlerinin belirli şirketler ve belirli sektörler üzerinde ciddi etkisi olduğu sonucuna varmışlardır. Çalışmanın bulguları IASB'nin faaliyet kiralamasının aktifleştirilmesi yönelik görüşlerini desteklemektedir. Özellikle faaliyet kiralamasının yoğun olarak kullanıldığı şirket ve sektörlerde aktifleştirme sonrası oluşan finansal oranların aktifleştirme öncesi olan oranlara göre çift haneli bir değişim sergilediği gözlemlenmiştir.

Deloitte (2011) IASB ve FASB'in ortak yürüttükleri kiralama standardına ait 2010 yılında yayınlanan taslak metnin işletmeler üzerindeki etkisini anlamak için bir çalışma yürütmüştür. Bu çalışma kapsamında 284 şirketin muhasebe biriminde çalışan yöneticilerine kiralama standardı hakkında bir anket yapmışlardır. Anket sonuçlarına göre katılımcıların %64'ü finansal durum tablosunun en çok etkileneceğini, borç/özkaynak ve aktif karlılığı oranının ciddi derecede etkileneceğini düşünmektedir. Aynı zamanda katılımcıların %40'ı kısa vadeli kiralamaların etkileneceğini ve %25'i ise kiralama yerine satın alma eğilimi artacağını belirtmiştir.

Tai (2013) çalışmasında Hong Kong merkezli fast-food zinciri olan Fairwood Holdings Limited (Fairwood) ve Café de Coral Holdings Limited'i (CDC) üzerinde uzun vadeli faaliyet kiralaması işlemlerinin aktifleştirilmesi üzerine bir çalışma gerçekleştirdi. Tai'nin amacı kiracı açısından tüm kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesini zorunlu kılan bir muhasebe standardının kabul edilmesi durumunda ortaya çıkacak olası tabloyu görmekti. Olası standardın kabul edilmesi, faaliyet kiralamasını yoğun olarak kullanan şirketleri finansal durum tablosunda varlık ve yükümlülüklerinde artışı ve özkaynaklarında düşüşü meydana getirecektir. Bu da şirketlerin aktif karlılığı ve borç/özkaynak oranları üzerinde bozulmalara neden olacaktır. Buradaki öngörülerden hareketle yapılan çalışmada iki şirketin de aktif karlılığı ve borç/özkaynak oranı üzerinde belirgin bozulmalar tespit edilmiştir. 2010 yılında IASB ve FASB'nin ortak yayınladıkları yeni kiralama standardı taslak metni, kiracı açısından kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde tek bir model öngörmüştür. Taslak metnin yeni standarda bu şekilde dönüşmesi durumunda önemli derecede kiralama yapan şirketlerin finansal oranlarını olumsuz etkileyecektir. Bu olumsuz etkinin yıkıcı sonuçları, şirketlerin hisse senedi fiyatlarına, sermaye maliyetlerine ve hatta işletmenin sürdürülebilirliğine dair endişelere yol açabilir. Bu sebeple şirketler olası yıkıcı sonuçlar için önlemler ve stratejiler geliştirmelidir.

Şenyiğit (2014) çalışmasında yeni kiralama standardının taslak metninin öngördüğü değişiklikleri ABD'nin en büyük havayolu şirketi olan Delta Havayolları üzerinden analiz etmiştir. Analiz sırasında borç/ özsermaye, uzun vadeli yabancı kaynaklar/ toplam arlıklar, faiz karşılama oranı, net kar oranı ve özsermaye karlılık oranı kullanılmıştır. Çalışmanın sonucunda taslak metnin getirmesinin muhtemel olduğu yenilikler işletmenin sürekliliğine ilişkin riskleri barındırmaktadır. Faiz karşılama oranındaki düşüş işletmelerin kredibilitelerini olumsuz etkileyecektir.

Wong ve Jospi (2015) çalışmalarında Avustralya Menkul Kıymetler Borsa'sında (ASX) işlem gören ve büyüklüğü 1 milyon Dolardan daha büyük olan çeşitli sektörlerdeki 107 şirketi yeni standardın taslak metninin önerdiği şekilde bir aktifleştirme işlemine tabi tutmuşlardır. Yapısal aktifleştirme sonucu oluşan yeni finansal tablolar ve finansal oranlarda belirgin değişimler gözlemlenmiştir. Olası kiralama standardının hayata geçmesi durumunda şirket yöneticilerinin kiralama işlemi yapmaları yerine satın alma kararı vermelerinin muhtemel olduğu sonucuna varılmıştır. Ayrıca oluşan yeni durumun, şirket karlılığını etkilenmesi ile sadece şirket yönetimini değil aynı zamanda hissedarları da etkileyeceği düşünülmektedir.

Öztürk (2016) çalışmasında yeni kiralama standardının etkileri havayolu şirketlerinden Türk Hava Yolları, Lufthansa Havayolları ve Pegasus Hava Yolları üzerinden incelemiştir. Çalışmada cari oran, Toplam Borç / Özkaynak, KVK/ Özkaynak, UVYK/ Özkaynak, Toplam Borç / Toplam Varlık, Duran Varlık/ Özkaynak ve Duran Varlık / Devamlı Sermaye oranları kullanılmıştır. Örneklem içinde yapılan değerlendirmeler sonucunda likidite ve mali yapının en çok etkilendiği şirket Pegasus; en az etkilendiği şirket ise Lufthansa'dır. Bunun nedeni şirketlerin eski standarda göre kiraladıkları uçaklarının ne kadarını faaliyet kiralaması olarak sınıflandırdıklarıdır.

Öztürk ve Serçemeli (2016) çalışmalarında 2010 yılında kamuoyu ile paylaşılan yeni kiralama standardı taslak metni sonrası yapılan araştırmalar incelenmiş ve ardından yeni kiralama standardının getirdiği değişiklikler değerlendirilmiştir. Buna göre UFRS 16 varlık ve yükümlülük değerinin daha gerçeğe uygun raporlanmasını sağlar. Ayrıca yeni standart elde edilen yeni finansal bilgi için şeffaflık, karşılaştırılabilirlik ve güvenilirlik hususlarında bir iyileşme sunuyor. Bunun yanında yeni standart finansal durum tablosundaki varlık ve yükümlülüklerde artış ve özkaynaklarda azalış; kar veya zarar tablosunda kira giderlerinde azalış, amortisman ve faiz giderlerinde artış sağlayacaktır.

Aktaş, Temiz ve Acar (2017) çalışmalarında UFRS 16 standardının beraberinde getirdiği faaliyet kiralalarının aktifleştirilmesi işlemini ve bunların finansal oranlar nezdindeki olası etkilerini görebilmek için Imhoff ve diğerleri (1991) tarafından ortaya atılan ve Beattie ve diğerleri (1998) tarafından geliştirilen yapısal aktifleştirme modelini uygulamışlardır. Burada Türkiye'deki perakende, turizm, taşımacılık ve telekomünikasyon sektörlerinde faaliyet gösteren halka açık şirketlerin 2010-2016 yılları arasındaki finansal verileri kullanılarak yeni kiralama standardının uygulanması durumundaki muhtemel etkileri görmek için ex-ante bir çalışma gerçekleştirilmiştir. Bunun için BIST100'de işlem gören ve bu sektörlerde olan 30 şirketin verileri incelenmiş ve bunların sadece 17 tanesinde araştırmanın yapılabilmesi için gereken veri bulunmuştur. Uygulanan modelden kaynaklı bazı varsayımlar kullanılmak durumunda kalmıştır. Bunlardan bazıları; işletmenin muhasebe politikası olarak sabit oranlı amortisman yöntemi kullandığı, kira ödemelerinin kiralama dönemi boyunca sabit olduğu ve kira dönemi bittiğinde varlığın da yükümlülüğün de değerinin sıfırlandığı gibi varsayımlardır. Yeni standardın etkilerini görebilmek için kâr marjı, aktif karlılığı, özsermaye karlılığı, çalışma sermayesi karlılığı ve kaldıraç oranları kullanılmıştır. Çalışmanın sonucu incelendiğinde sektörel olarak değişimden en çok etkilenen perakende sektörü ve oransal olarak değişimden en çok etkilenen kaldıraç oranları olmuştur.

Aktaş, Karğın ve Arıcı (2017) çalışmalarında öncelikle yeni kiralama standardının etkilerini hipotetik bir işletme üzerinde karşılaştırmalı olarak incelemiş, daha sonrasında BIST100'de bulunan Pegasus ve Bimeks şirketlerinin olası değişiklik karşısındaki etkilenmesini ölçümlemeye çalışmışlardır. Bu ölçümlenmede net kar/özsermaye, net kar/net satışlar, faaliyet karı/net satışlar, toplam borç/toplam varlıklar, toplam borç/öz kaynaklar ve net kar/ toplam varlıklar olmak üzere çeşitli finansal oranlar kullanılmıştır. Çalışma sonucunda düşük karlılıklar faaliyetini sürdüren şirketlerin karlılık oranlarının daha az etkileneceği sonucuna varılmış ve bu etkinin yönünün şirketin karakteristik yapısıyla alakalı olduğu vurgusu yapılmıştır.

Kaval (2018) çalışmasında UFRS 16'ya şirketlerin ilk geçiş süreci, uygulanışı ve bu geçişten sonra meydana gelebilecek finansal tablolarındaki değişiklikleri ele almıştır. Bunun sonucunda yeni standardın çok fazla subjektif unsur taşıdığına ve bundan dolayı uygulanmasının son derece karmaşık olduğuna kanaat getirilmiştir. Özellikle Türk Vergi Sistemini kendine ilke edinmiş muhasebe mensuplarının uygulamayı hayata geçirmelerinin zorluğu vurgulanmıştır.

Yanık ve Marşap (2018) çalışmalarında UFRS 16'nın kiracı ve kiraya veren açısından uygulamasını zorunlu tuttuğu muhasebe politikalarını ve bu muhasebe politikalarının finansal tablolar üzerindeki etkisini incelemişlerdir. Çalışmanın sonuçlarına göre aktifleştirme sonrası varlık toplamı ve finansal borçlarda artış olacağı için finansal kaldıraç oranı da ciddi değişikliğe uğrayacaktır. Ayrıca çalışma bu standartla beraber ilk defa bir varlık için 2 tarafın da amortisman ayırması gerektiğini belirtmiştir. Son olarak yeni kiralama standardı kiraya veren açısından bir değişiklik yaratmazken, kiracı taraf için hem finansal durum tablosunda hem de kar veya zarar tablosunda değişiklik getirir.

Aslan (2018) yaptığı çalışmada yeni kiralama standardının olası etkilerini örnekler yardımı ile ele almıştır. Çalışmasının sonuçlarına göre işletmelerin aktif toplamının yaklaşık %25 kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır. Özellikle faaliyet kiralamasının yoğun olarak kullanıldığı havayolu, perakende ve telekomünikasyon sektörlerindeki şirketlerin yeni kiralama standardından ciddi düzeyde etkilenmesi beklenmektedir. Bu etki şirketlerin mali oranlarında artışı ve cari oranlarında azalışı getirecektir.

Akbulut (2018) çalışmasında UFRS 16 standardının uygulanması sonucunda elde edilen yeni finansal tabloların ve finansal oranları değişimini incelemeyi amaçlamıştır. Çalışma kapsamında Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.'nin 2015-2016 dönemi konsolide finansal tablolarındaki verilerini, literatürde esas olarak alınan yapısal aktifleştirme yöntemi ile aktifleştirilmiş ve bunun sonucunda oluşan yeni finansal tablolar ve oranları değerlendirmiştir. Yapısal aktifleştirme sonucunda toplam varlık ve toplam yükümlülüklerde artış; toplam özkaynaklarda ise azalış gözlemlenmektedir. Çalışmada incelenen varlık karlılığı ve özkaynak karlılığı oranları aktifleştirme sonrasında azalırken, borç/özkaynak oranı ve borç/varlık oranı artmıştır.

Dayı ve Esmer (2018) çalışmalarında havayolu sektörünün en önemli maliyet kalemlerinden biri olan uçakların kiralama konusu edilmesini ve bunun şirketin karlılığı üzerindeki etkisini incelemiştir. Çalışma kapsamında Avrupa'da faaliyet gösteren Air France, Air France KLM, Lufthansa, Thomas Cook Group, Türk Hava Yolları ve TUI Travel olmak üzere 6 havayolu şirketinin 2008-2012 dönemleri arasındaki konsolide finansal tabloları incelenmiştir. Çalışmanın çıkış noktası havayolu şirketlerinin yeterli finansal gücü olmasa da kiralama yoluyla çok sayıda uçak sahibi olmasının sektörde yaygın bir durum olmasıdır. Kiralama ile elde edilen uçak sayısındaki artış, uçak biletinden elde edilen gelirlerde artışı beraberinde getireceği düşünülür. Bu durumun da faaliyet kiralaması üzerinde etkisi olacağı düşünülür. Ancak şirketler mevcut kapasitelerini doldurmadıkça yeni

kiralamaların yapılması durumu, uçuş gelirlerini beklenenden daha düşük kılar ve buna bağlı olarak faaliyet kaldırıcının özsermaye karlılığı ile ilişkinin düşüktür.

Bir sonraki bölümde kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin finansal oranlara etkisini inceleyen başlıca uluslararası ve ulusal çalışmalar, çalışmada kullandıkları finansal oranlar açısından tablolar ile açıklanacaktır.

4.5.2. Kiralama İşlemlerinin Aktifleştirilmesinin Finansal Oranlar Üzerindeki Etkisini İnceleyen Ampirik Çalışmalar

Kira işlemlerinin aktifleştirilmesinin finansal oranlar üzerindeki etkisi konusundaki çalışmaları kapsayan bir literatür taraması yapılmıştır. Literatür taraması sonucunda; aktifleştirme işlemlerinin etkisinin hangi finansal oranlar çerçevesinde incelendiği belirlenmiştir. Söz konusu çalışmalar ve inceledikleri finansal oranlar Tablo 4.1.'deki gibidir.

Tablo 4.1. Kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin finansal oranlara üzerindeki etkisini inceleyen ampirik çalışmalar.

Yazar	Çalışmanın Adı	Çalışmada Kullanılan Oranlar
Nelson (1963)	Capitalizing Leases--the Effect On Financial Ratios	Cari Oran, Kaldıraç Oranı (Toplam Borç / Toplam Varlık), Toplam Borç / Özsermaye, Özsermaye Devir Hızı, Faiz Karşılama Oranı, Çalışma Sermayesi Karlılığı, Net Satışlar / Net Çalışma Sermayesi, Duran Varlıklar / Maddi Net Değer, Cari Borç / Maddi Net Değer, Stok / Net Çalışma Sermayesi, Cari Borç / Stok, Uzun Vadeli Borç / Net Çalışma Sermayesi, Uzun Vadeli Borç / Net Maddi Duran Varlık, Net Çalışma Sermayesi / Net Maddi Duran Varlık, Net Maddi Duran Varlık / Satışlar
Ashton, R. (1985).	Accounting For Finance Leases: A Field Test	Faiz ve Vergi Öncesi Kâr, Adi Hisse Senetleri için Mevcut Kâr, Hissedarların Fon Getirileri, İşletilen Sermaye Getirileri, Kâr Marjı, Aktif devir hızı, Faiz Karşılama Oranı, Borç İşletilen Sermaye Oranı
Imhoff ve diğerleri (1991).	Operating leases: Impact of Constructive Capitalization	Toplam Varlık Kârlılığı, Toplam Borç / Özsermaye
Imhoff ve diğerleri (1993).	The Effects of Recongnition Versus Disclosure on Shareholder Risk and Executive Compensation	Toplam Varlık Kârlılığı, Özsermaye Kârlılığı, Toplam Borç/ Özsermaye
Ely, K. M. (1995).	Operating Lease Accounting and the Market's Assessment of Equity Risk	Toplam Borç/ Öz Sermaye, Toplam Varlık Karlılığı
Imhoff ve diğerleri (1997).	Operating Leases: Income Effects of Constructive Capitalization	Toplam Varlık Kârlılığı, Özsermaye Kârlılığı, Net Kar, Faaliyet Kârı, Satışların Kârlılığı
Beattie ve diğerleri (1998).	The Impact Of Constructive Operating Lease Capitalisation On Key Accounting Ratios.	Kâr Marjı, Özsermaye Karlılığı, Toplam Varlık Karlılığı, Kullanılan Sermaye Karlılığı, Aktif Devir Hızı, Faiz Karşılama Oranı, Borç/ Özsermaye
Bennett ve Bradbury (2003).	Capitalizing Non-cancelable Operating Leases	Toplam Borç/ Toplam Varlık, Cari Oran, Aktif Karlılığı
Mulford ve Gram (2007).	The Effects of Lease Capitalisation on Various Financial Measures: An Analysis of The Retail Industry	Aktif Karlılığı, Özsermaye Karlılığı ve Finansal Kaldıraç Oranı
Durocher, S. (2008).	Canadian Evidence on the Constructive Capitalization of Operating Leases	Kaldıraç Oranı, Cari Oran, Özsermaye Karlılığı, Toplam Aktif Karlılığı, Hisse Başına Düşen Kazanç

Tablo 4.1. (Devamı) Kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin finansal oranlara üzerindeki etkisini inceleyen ampirik çalışmalar.

Fülber ve diğerleri (2008).	Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies	Duran varlıklar/ Toplam Aktif, Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Borçlar/ Özkaynak, Özkaynak / Toplam Aktif, Faiz vergi öncesi kâr/ Satışlar, Faiz Vergi Öncesi Kâr/ Toplam Aktif, Faiz Vergi Öncesi Kâr/ Öz kaynak, Net gelir/ Özkaynak, Faiz Vergi Öncesi Kâr/ Faiz Gideri ve Satışlar / Özkaynak, Hisse Başı Kazanç, Defter Değeri/ Piyasa Değeri, çalışma sermayesi oran
Duke ve diğerleri (2009)	Operating and Synthetic Leases: Exploiting Financial Benefits in The Post-Enron Era	Borç/ Öz kaynak, Toplam Borç/ Toplam Varlık, Aktif Karlılığı, Faiz ve Kira Gideri Karşılama Oranı, Cari Oran
Grossman ve Grossman (2010).	Capitalizing Lease Payments: Potential Effects of the FASB/IASB Plan	Cari Oran ve Finansal Kaldıraç Oranı
Gritta ve Lippman (2010).	Aircraft Leasing and Its Effect on Air Carriers Debt Burdens: A Comparison Over the Past Several Decades	Toplam Borç/ Öz Sermaye, Toplam Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar/ Özsermaye, Toplam Borç/ Net Değer
Singh (2011).	A restaurant case study of lease accounting impacts of proposed changes in lease accounting rules	Faiz ve Vergi Öncesi Kar, Faiz Vergi ve Amortisman Öncesi Kar, Aktif Karlılığı. Toplam Borç/ Özkaynak, Kaldıraç Oranı, Faiz Karşılama Oranı, Sermaye Karlılığı
Kostolansky ve Stanko (2011).	The Joint FASB/IASB Lease Project: Discussion And Industry Implications	Aktif Karlılığı ve Finansal Kaldıraç Oranı
Pardo ve diğerleri (2013).	Operating Lease: An Analysis of The Economic Reasons and The Impact of Capitalization on Ibox 35 Companies	Finansal Kaldıraç Oranı, Aktif Karlılığı, Özkaynak Karlılığı, Defter Değeri/ Piyasa Değeri,
Tai (2013).	Constructive Capitalization of Operating Leases in the Hong Kong Fast-Food Industry	Aktif Karlılığı, Toplam Borç/ Toplam Öz kaynak
Fito ve diğerleri (2013).	Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios	Cari Oran, Aktif Karlılığı, Öz sermaye Karlılığı, Maddi Duran Varlık Devir Hızı, Toplam Borç/ Toplam Pasif, Toplam Öz kaynak/ Toplam Borç, Kısa Vadeli Borçlar/ Uzun Vadeli Borçlar
Şenyiğit (2014).	Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde ve Raporlamasında Beklenen Değişiklikler: Bir Havayolu İşletmesinde Vak'a Çalışması	Toplam Borç/ Özsermaye, Toplam Uzun Vadeli Yabancı Kaynak/ Toplam Varlık, Faiz Karşılama Oranı, Faaliyet Karı/ Net Satışlar, Net Kar Oranı, Öz kaynak Karlılığı
Wong, K., & Joshi, M. (2015).	The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia	Toplam Borç/ Toplam Varlık, Toplam Borç/ Öz kaynak, Aktif Karlılığı ve Özsermaye Karlılığı
Öztürk ve Serçemeli (2016).	Impact of New Standard "IFRS 16 Leases" on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey	Toplam Borç/ Öz Sermaye, Toplam Varlık Karlılığı, Özsermaye Karlılığı ve Finansal Kaldıraç Oranı
Öztürk (2016).	IFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Eski UMS 17 Standardı ile Karşılaştırılması ve Almanya ve Türkiye'de Hisse Senetleri Halka Açık Olan Hava Yolu Şirketlerinin Finansal Durumuna Etkisi	Cari Oran, Finansal Kaldıraç Oranı, Toplam Borç/ Özsermaye, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/ Özkaynaklar, Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar/ Özkaynaklar, Duran Varlık/ Özkaynak ve Duran Varlık/ Devamlı Sermaye
Sarı ve diğerleri (2016).	The Effect of The IFRS 16: Constructive Capitalization of Operating Leases in The Turkish Retailing Sector	Finansal Kaldıraç Oranı, Aktif Karlılığı, Öz kaynak Karlılığı ve Toplam Borç/ Özsermaye
Aktaş ve diğerleri (2017).	UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardından UFRS 16'ya Geçişin Finansal Tablolar Üzerindeki Etkisi: Borsa İstanbul Örneği	Aktif Karlılığı, Öz sermaye Karlılığı, Finansal Kaldıraç Oranı ve Kar Marjı
Aktaş ve diğerleri (2017).	Yeni Kiralamalar Standardı UFRS 16'nın Getirdiği Yenilikler ve İşletmelerin Finansal Tablolarına ve Finansal Oranlarına Olası Etkilerinin Değerlendirilmesi	Finansal Kaldıraç Oranı, Toplam Borç/ Öz sermaye, Net Kar/ Özsermaye, Net Kar/ Net Satışlar, Faaliyet Karı/ Net Satışlar, Net Kar/ Toplam Varlıklar ve Net Kar+ Faiz Giderleri/ Faiz Giderleri
Akbulut (2017).	Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Aktifleştirilmesinin Finansal Tablolara ve Finansal Oranlara Etkisinin Borsa İstanbul Şirketleri Üzerinde İncelenmesi	Aktif Karlılığı, Öz sermaye Karlılığı, Finansal Kaldıraç Oranı ve Toplam Borç/ Öz kaynak
Diaz ve Ramirez (2018).	The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: a New Methodological Approach	Finansal Kaldıraç Oranı, Aktif Karlılığı ve Faiz Kapama Oranı
Maali (2018).	The Effect of Applying the New IFRS 16 "Leases" on Financial Statements: An Empirical Analysis on the Airline Industry in the Middle East	Finansal Kaldıraç, Aktif Karlılığı ve Öz sermaye Karlılığı

4.6. TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Perakende Sektörü Üzerinde Uygulanması

4.6.1. Oran Analizler

Finansal tablolarda yer alan kalemler genellikle tek başlarına anlamsızdır. Finansal oranlar, finansal tablolarda yer alan kalemler arasında matematiksel ilişki kurarak işletmenin; ekonomik ve finansal yapısı, karlılığı, likidite ve çalışma durumu, borç ödeme gücü, varlıkların verimliliği ve yöntemin yeterliliği konularında değerlendirme yapabilmemizi sağlamaktadır. Oranlar temelde dört ana başlığı altında toplanabilir. Bunlar; likidite oranı, finansal yapı oranı, faaliyet oranları ve karlılık oranlarıdır.

Likidite oranları; İşletmeye borç verenler için oldukça önemli olan bu oran işletmenin likidite durumunu, vadesi gelen borçlarını ödeyebilme gücünü ve beklenmedik piyasa şartlarında işletmenin faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini ölçen oranlardır. Cari oran, asit-test oranı, nakit oranı ve stok bağımlılık oranı gibi oranlar bu gruptaki oranların en önemlilerindedir.

Finansal yapı oranları; Kaldıraç oranları olarak da bilinen bu oranlar, işletmenin finansal yapısının ve uzun vadeli borç ödeme gücünün ölçen orandır. Finansal yapı oranları, işletmenin sahip olduğu varlıkları hangi oranda özkaynakla ve yabancı kaynakla finanse ettiğini belirlemeye çalışır ve bu şekilde işletmenin temel finansman yapısı hakkında bilgi verir. Bu oranlar işletmenin özelliklerine ve faaliyette bulunduğu sektörün yapısına göre yorumlanmalıdır. İşletme finansal yapısını ne kadar çok yabancı kaynak ağırlıklı kurgularsa, kreditorler için o kadar riski beraberinde getirir. Finansal kaldıraç oranı, toplam özkaynak/ toplam aktifler, uzun vadeli yabancı kaynak / toplam pasif ve kısa vadeli yabancı kaynak/ toplam pasif gibi oranlar bu gruptaki oranların en önemlilerindedir. (Sayılğan, 2013, s.194)

Faaliyet oranları; İşletmelerin esas faaliyetlerini sürdürebilmek için sahip oldukları varlıklarını ve kaynaklarını ne ölçüde etkin ve verimli kullandıklarını gösteren oranlardır. Alacak devir hızı, alacakların tahsil süresi, stok devir hızı, aktif devir hızı, ticari borçlar devir hızı ve maddi duran varlık devir hızı gibi oranlar bu gruptaki oranların en önemlilerindedir. Bu dönüşüm süreleri ne kadar hızlı ise, varlıklar o derece etkin kullanılıyor demektir.

Karlılık oranları; Rantabilite oranları olarak da bilinen bu oranlar, işletmelerin satışlarına ya da yatırımlarının ne derece karlı olduğunu gösteren oranlardır. İşletme çok kademeli gelir tablosunda “brüt kar”, “esas faaliyet karı”, “net faaliyet karı”, “vergiden

önceki net kar” ve “vergiden sonraki net kar” olmak üzere beş farklı kar kalemine sahiptir. İşletmelerin hangi kar kaleminden faydalanarak bir yatırımın ya da bir satışın karlılığını ölçecekleri inisiyatiflerine bağlıdır. İşletmeye fon sağlayanlar, sağladıkların fonun ne denli etkin kullanıldığını bu oranlarla ölçümleyebilmektedir. Eğer ki sağlanan fonların karlılığa etkisi, fon sağlayanların beklentisinin altında kalırsa işletme tekrar fon bulmakta güçlük çeker. (Gürsoy, 2012, s.95) Aktif karlılığı, ekonomik rantabilite, mali rantabilite, brüt kâr marjı ve esas faaliyet kâr marjı gibi oranlar bu gruptaki oranların en önemlilerindedir.

Konu hakkındaki öne çıkan ulusal ve uluslararası çalışmalar incelenmiş ve bu çalışmanın temelini oluşturacak finansal oranlar belirlenmiştir. Kiralama işlemlerinin işletmeler üzerindeki etkisi; işletmenin finansal gücü, yönetim performansı ve yatırım performansı olarak gruplandırılmıştır. İşletmenin finansal gücünü değerlendirmek için cari oran (likidite oranı), toplam borç/ toplam aktif oranı (finansal kaldıraç oranı) ve toplam borç/ toplam özkaynak oranı; yönetim performansını değerlendirmek için net kar/ toplam aktif (aktif karlılığı) ve net kar/ özsermaye oranı (özsermaye karlılığı) ve son olarak yatırım performansını değerlendirmek maddi duran varlık devir hızı kullanılmıştır. Buna göre kullanılan oranlar aşağıda açıklamalarıyla beraber verilmiştir.

Cari Oran: Yapısal aktifleştirme sonrası faaliyet kiralamasından kaynaklı yükümlülüklerin kısa vadeli olan kısmı kısa vadeli yabancı kaynakları arttıracığı için cari oranın azalması beklenmektedir. (IFRS Effect Analysis, 2016)

Literatürde cari oran; Nelson (1963), Bennett ve Bradbury (2003), Durocher (2008), Grossman ve Grossman (2010), Fito ve diğerleri (2013) ve Öztürk (2016) tarafından incelenmiştir.

Cari oran formülü aşağıdaki gibidir.

$$= \frac{\text{Dönen Varlıklar}}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

Finansal Kaldıraç Oranı: Yapısal aktifleştirme sonrası faaliyet kiralamasından kaynaklı varlık ve yükümlülüklerin toplam varlık ve yükümlülükleri arttırması beklenmektedir.

Literatürde finansal kaldıraç oranı; Nelson (1963), Bennett ve Bradbury (2003), Mulford ve Gram (2007), Durocher (2008), Duke ve diğerleri (2009), Grossman ve Grossman (2010), Singh (2011), Kostdanský ve Stanko (2011), Pardo ve diğerleri (2013), Wong ve Joshi (2015), Öztürk ve Serçemeli (2016), Öztürk (2016), Sarı ve diğerleri (2016),

Aktaş ve diğerleri (2017), Akbulut (2017), Diaz ve Ramirez (2018) ve Maali (2018) tarafından incelenmiştir.

Finansal kaldıraç formülü aşağıdaki gibidir.

$$= \frac{\text{Toplam Yükümlülükler}}{\text{Toplam Varlıklar}}$$

Toplam Borç/ Toplam Özkaynak: Yapısal aktifleştirme sonrası faaliyet kiralamasından kaynaklı yükümlülüklerin toplam yükümlülükleri arttırması ve dolayısıyla oranı arttırması beklenmektedir. (IFRS Effect Analysis, 2016)

Literatürde toplam borç/ toplam özkaynak oranı; Nelson (1963), Imhoff ve diğerleri (1991), Imhoff ve diğerleri (1993), Ely (1995), Beattie ve diğerleri (1998), Fülbier ve diğerleri (2008), Duke ve diğerleri (2009), Gritta ve Lippman (2010), Singh (2011), Tai (2013), Şenyiğit (2014), Wong ve Joshi (2015), Öztürk ve Serçemeli (2016), Öztürk (2016), Sarı ve diğerleri (2016), Aktaş ve diğerleri (2017), Akbulut (2017) tarafından incelenmiştir.

Toplam borç/ toplam özkaynak formülü aşağıdaki gibidir.

$$= \frac{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar} + \text{Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar}}{\text{Toplam Özkaynaklar}}$$

Toplam Varlık Karlılığı: Yapısal aktifleştirme sonrası faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıkların arttırması beklenmektedir. Yeni standardın net kar kalemi üzerindeki etkisi kira portföyüne bağlı olarak artış ya da azalış yönlü bir hareket gösterebilir. Dolayısıyla toplam varlık karlılığı oranının her iki yönlü de bir değişim gösterebileceği beklenmektedir (IFRS Effect Analysis, 2016).

Literatürde toplam varlık karlılığı; Imhoff ve diğerleri (1991), Imhoff ve diğerleri (1993), Ely (1995), Beattie ve diğerleri (1998), Bennett ve Bradbury (2003), Mulford ve Gram (2007), Durocher (2008), Duke ve diğerleri (2009), Singh (2011), Kostdansky ve Stanko (2011), Pardo ve diğerleri (2013), Tai (2013), Fito ve diğerleri (2013), Wong ve Joshi (2015), Öztürk ve Serçemeli (2016), Sarı ve diğerleri (2016), Aktaş ve diğerleri (2017), Akbulut (2017), Aktaş ve diğerleri (2017), Diaz ve Ramirez (2018) ve Maali (2018) tarafından incelenmiştir.

Toplam varlık karlılığı (ROA) formülü aşağıdaki gibidir.

$$= \frac{\text{Net Dönem Karı}}{\text{Toplam Varlık}}$$

Özkaynak Karlılığı: Özkaynak karlılığı oranı yapısal aktifleştirme sonrası kira portföyüne bağlı olarak artış ya da azalış yönlü bir hareket gösterebilir (IFRS Effect Analysis, 2016).

Literatürde özkaynak karlılığı; Imhoff ve diğerleri (1993), Imhoff ve diğerleri (1997), Beattie ve diğerleri (1998), Mulford ve Gram (2007), Durocher (2008), Fülber ve diğerleri (2008), Pardo ve diğerleri (2013), Fito ve diğerleri (2013), Şenyiğit (2014), Wong ve Joshi (2015), Öztürk ve Serçemeli (2016), Sarı ve diğerleri (2016), Aktaş ve diğerleri (2017), Akbulut (2017), Aktaş ve diğerleri (2017) ve Maali (2018) tarafından incelenmiştir.

Toplam özkaynak karlılığı (ROE) formülü aşağıdaki gibidir.

$$= \frac{\text{Net Dönem Karı}}{\text{Toplam Özkaynaklar}}$$

Maddi Duran Varlık Devir Hızı: Literatürde maddi duran varlık devir hızı; Fito ve diğerleri (2013) tarafından incelenmiştir. Taraması yapılan literatürde maddi duran varlık devir hızının incelendiği tek çalışma bulunmasına rağmen, analizimizde bu orana yer verilmiştir. Bu durumun iki temel sebebi vardır. Birincisi, finansal kiralama konusu varlığın işletmenin maddi duran varlık devir hızı üzerindeki yanıtıcı etkisi; ikincisi ise yeni kiralama standardının zorunlu kıldığı aktifleştirme etkisinin maddi duran varlık kalemi üzerindeki ihmal edilemez arttırıcı gücüdür.

Maddi duran varlık devir hızı formülü aşağıdaki gibidir.

$$= \frac{\text{Hasılat}}{\text{Ortalama Maddi Duran Varlıklar}}$$

4.6.2. Yapısal Aktifleştirme Yöntemi

Faaliyet kiralamalarının bilanço dışında bıraktığı varlık ve yükümlülüklerin aktifleştirilmesinde heuristik ve yapısal aktifleştirme yöntemi kullanılmaktadır. (Beattie ve diğerleri, 2004).

Yapısal aktifleştirme yöntemi ilk olarak Imhoff ve diğerleri tarafından 1991 yılında ortaya atılmıştır. Daha sonra yapısal aktifleştirme yöntemi Durocher'in 2008 yılında yaptığı çalışmadaki bazı şirket bazlı varsayımlarla geliştirilmiştir. Yöntem temelinde bilanço dışı bırakılan varlık ve yükümlülükleri tahmin etmek için kullanılmaktadır. (Giner ve Pardo, 2018).

Heuristik yöntem, akademisyenlerden ziyade analistler tarafından kullanılan bir aktifleştirme yöntemidir. Bu yöntem, yapısal aktifleştirme yöntemine göre analistlere daha kabataslak bir aktifleştirme hesaplaması sunar. Böyle bir durumda, varlıklar ve borçlar, özkaynak üzerinde bir etkisi olmadan eşit olarak artar. (Pardo ve diğerleri, 2018). Bu yöntem temelinde kaydedilmemiş borçları, cari dönemdeki kira ödemelerini 6 veya 8 gibi sabit bir faktör katsayısı ile çarparak hesaplamaya dayanır (Akbulut, 2016).

Literatürde yapısal aktifleştirme yöntemi ve heuristik yöntem ilk kez Imhoff ve diğerlerinin 1993 yılında yayınladıkları çalışmalarında beraber kullanılmıştır. Aralarındaki temel fark; yapısal aktifleştirme, özkaynak ve net gelir üzerindeki potansiyel etkiyi ihmal etmezken heuristik yöntemi bunu görmezden gelir. Heuristik yönteminin, basitliği ve kolay uygulanması analistler için avantaj sağlamaktadır. (Fito ve diğ 2013). Literatürdeki önceki çalışmalara göre, heuristik yöntemi, kayıt altına alınmamış finansal kiralama varlıklarını ve yükümlülüklerini yapısal aktifleştirme yöntemine göre önemli derecede yüksek göstermektedir. (Conlisk, 1996, Imhoff ve diğerleri 1993, Sarı ve diğerleri, 2016 ve Bennett ve Bradbury 2003). Öte yandan yapısal aktifleştirme yöntemi, kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesi konusunda heuristik yöntemine göre çok daha sağlıklı sonuçlar vermektedir. Bu sebeple Imhoff ve diğerlerinin 1991 çalışmasından beri süregelen literatürde kendine geniş bir yer bulmuştur

Yapısal aktifleşme yöntemi bilanço dışında tutulan kiralamasından kaynaklanan kullanım hakkı varlıklarını ve kira yükümlülüklerini aktifleştirerek, bu değerlerin finansal tablolara taşınmasını sağlamaktadır.

Yapısal aktifleştirme yöntemi ilk defa 1991 tarihinde Imhoff ve diğerleri tarafından ortaya atılmıştır. Bu çalışmada yapısal aktifleştirme yöntemi ile aktifleştirilen kiralamalardan kaynaklı varlık ve yükümlülüklerin işletmenin finansal durum tablosu üzerindeki etkisi incelenmektedir. Ayrıca çalışma yöntemin ilk defa kullanıldığı çalışma olması gayreti ile bir uygulama rehberi niteliğinde olmasına rağmen, aktifleştirme işleminin gelir tablosu üzerindeki etkisi ihmal edilmiştir. Bu nedenle çalışmada aktifleştirme sonrası hesaplamalarındaki net kâr sabit kalmaktadır.

Yapısal aktifleştirme yönteminin gelir tablosu üzerindeki etkisi Imhoff ve diğerlerinin 1997 yılında yayımlandığı çalışmanın konusu olmuştur. Aşağıda bu yöntemin varsayımları ve kullanılan hesaplama yöntemleri açıklanacaktır: (Akbulut, 2016)

a) Kaydedilmemiş Kira Yükümlülüklerine İlişkin Varsayımlar

Imhoff ve diğerlerinin 1991 ve 1997 yıllarında gerçekleştirdiği çalışmalarında kullandığı kaydedilmemiş sıfatı çalışmalardaki faaliyet kiralamasından kaynaklı olan finansal raporlama kalemlerini kapsamaktadır. Buna göre kaydedilmemiş kiralama işlemleri yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahmin edilmesi ile ilgili tüm varsayımlar, uygun faiz oranı ve vadesi beş yılı aşan faaliyet kiralamaları için ortalama faaliyet kiralaması ömrünün tahminine bağlıdır. Uygun faiz oranının belirlenmesi gelecekteki kira yükümlülüklerinin bugüne indirgenmesi için gerekirken, ortalama faaliyet kiralaması ömrünün tahmin edilmesi beş yıldan uzun vadeli faaliyet kiralamalarına ilişkin bilginin finansal tabloların dipnotlarında toplam bir tutar şeklinde verilmesi sebebiyle gerekmektedir.

1.Varsayım: Çalışmanın uygulamasında bulunan Mc Donald's şirketinin kiralamalarının bugünkü değeri hesaplanırken tarihi faiz oranı olarak %9 kullanılmıştır. Ancak genel varsayım olarak yükümlülüklerin bugünkü değerlerinin hesaplanmasında, riske girmeyen bir yaklaşımla, %10 iskonto oranı belirlenmiştir. (Imhoff vd., 1991, p.53).

2.Varsayım: Çalışma genel itibariyle faaliyet kiralaması olarak değerlendirilen varlıkların ekipman, tesis iyileştirme/ yenileme, ofis ve taşıtlar için olduğunu saptamıştır. Bu varlık sınıfı ortalama olarak 30 yıl veya daha kısa bir faydalı ömre sahiptir. Imhoff ve diğerleri uygulamasını Mc Donald's üzerinde gerçekleştirmiş ve burada gerçekleştirilen kiralamalarının ortalama kalan ömrünün 14 yıldan fazla olması beklenmektedir. Buradan hareketle, hesaplamaların kolaylığı için toplam 15 yıllık bir kiralama ömrü varsayılmaktadır. (Imhoff vd., 1991, s.57).

3.Varsayım: İleriye dönük yapılacak tahminlemede yılsonu nakit akışları tahminin temelini oluşturmaktadır. Kaydedilmemiş kiralama borcunun bugünkü değerinin tahmini için ortalama ağırlıklı toplam kiralama ömrü ile amortisman yöntemi tahminleri yapılmaktadır. Bu sebeple varlık değeri ve kiralama borcu arasındaki ilişki kiralama süresinin ne kadarlık bölümünün tükendiğine bağlı olduğu kanıtlanmıştır. (Akbulut, 2016)

b) Kaydedilmemiş Kira Varlığına İlişkin Varsayımlar

Kaydedilmemiş kira işlemleri varlığının bugünkü değerinin tahmin edilmesi; planlanan nakit akışlarına, artan borçlanma oranına ve yukarıda kullanılan kiralamanın kalan ömrüne bağlıdır. Ayrıca, kaydedilmemiş kira varlığının bugünkü değerinin tahmini edilmesi bu varlıkların ağırlıklı ortalama toplam ömrünün tahmin edilmesini ve varsayılan bir amortisman yöntemini gerektirir.

4. Varsayım: Kaydedilmemiş kira varlıklarının tümünde doğrusal amortisman yöntemi kullanılmaktadır. (Imhoff vd., 1991, p.56).

5. Varsayım: Kaydedilmemiş kira varlığı ve kaydedilmemiş kira yükümlülüğü, kiralamanın başlangıç tarihinden itibaren gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değerinin yüzde 100'üne eşittir. Kaydedilmemiş kira varlığı ve yükümlülüğü kira dönemi bitiminde sıfıra eşit tutulmaktadır. Ayrıca hesaplamaların kolaylığı açısından tüm başlangıç maliyetleri, kesintiler ve koşullu kira ödemeleri ihmal edilmiştir. (Imhoff vd., 1991, p.56).

Imhoff ve diğerleri 1991 yılında yayınladıkları çalışmalarında yapısal aktifleştirme yönteminin sadece finansal durum tablosu üzerindeki etkisini incelemişlerdir. Bu etki incelenirken toplam varlık, toplam yükümlülük ve net gelir kalemlerindeki değişim dikkate alınmıştır. Ayrıca finansal kalemlerdeki yaşanan değişimleri toplam aktif karlılığı (ROA) ve toplam borç/ toplam öz sermaye oranları üzerinden incelemiştir. Aktifleştirme yönteminin net kara ve faaliyet karına olabilecek muhtemel etkisi dikkate alınmamıştır. Özsermaye etkisi, defter değeri etkisi ve net dağıtılmamış kârlar üzerindeki etkileri, kaydedilmemiş kiralama yükümlülüğü ile kaydedilmemiş kiralama varlığı arasındaki farkın vergi öncesi değeri hesaplayarak belirlemiştir. (Akbulut, 2016)

4.6.3. Yapısal Aktifleştirme Yönteminin Ulusal ve Uluslararası Bazı Önemli Perakende Şirketlerine Uygulanması

1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren UFRS 16 standardı kiralama işlemlerinin raporlanmasında köklü değişiklikler meydana getirmiştir. Eski standarda göre bilanço dışında kalan kiralama işlemlerine ait varlık ve yükümlülükler yeni standarda göre aktifleştirmeye tabi tutulmalıdır. Bu aktifleştirme işleminin finansal tablolarda ciddi değişiklikler meydana getirmesi muhtemeldir.

UMSK Etki Analizi Raporuna göre yeni kiralama standardından en çok etkilenmesi muhtemel sektörler havayolu, perakende, taşımacılık ve telekomünikasyon sektörleridir. Literatürde yeni standardın özellikle havayolu şirketleri üzerindeki etkisinin incelendiği çok çeşitli çalışma bulunmaktadır. Bu çalışmada, özellikle bina ve demirbaş gibi kalemlerin yoğun olarak kiralama konusu yapıldığı perakende sektörü ele alınacaktır.

Çalışmamız kapsamında perakende sektörü üç alt sektöre ayrılarak analiz edilmiştir. Bunlar; gıda marketi perakendesi, tekstil marketi perakendesi ve teknoloji marketi perakendesi şeklindedir. Araştırmanın örneklemini her biri bu alt sektörlerin önemli

temsilcilerinden olan ve Türkiye, İngiltere ve Almanya borsalarında işlem gören dokuz farklı işletme oluşturmaktadır. Çalışmada gıda sektörünü Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş., Tesco PLC ve Metro AG; tekstil sektörünü Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş., Burberry Group PLC, Zalando ve son olarak teknoloji sektörünü Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş., Dixons ve Cecemony gibi pazar payı yüksek işletmeler tarafından temsil edilmektedir.

İşletmelerin geçmiş yıllarda yayınladıkları finansal tablolarda bazı dönemlere ilişkin faaliyet kiralamasına dair bilginin bulunmaması analizlerin her alt sektör için iki yıllık dönemle sınırlandırılmasına sebep olmuştur. Ayrıca sektörel kıyaslamaların daha doğru yapılabilmesi için her alt sektör için aynı analiz dönemlerin seçilmesine özen gösterilmiştir. Tüm bunların ışığında gıda perakendesi için 2016-2017; tekstil perakendesi için 2017-2018 ve teknoloji perakendesi için 2017-2018 finansal raporlama dönemleri analiz dönemi olarak seçilmiştir. Söz konusu işletmelere ilişkin elde edilen tüm finansal raporlara Thomson Reuters Eikon Datastream'den ulaşılmıştır.

Analiz konusu işletmelerin halka açık olan tüm finansal raporlara ulaşılmasına rağmen bazı özellikli bilgilerin bu raporlarda yer almadığı görülmektedir. Bu noktada işletmelere ait kiralama işlemlerine yapısal aktifleştirme uygulanırken bazı varsayımlarda bulunulması kaçınılmaz olmuştur.

Kiralama işlemlerine aktifleştirme yapabilmek için aşağıdaki konularda bazı varsayımlar geliştirilmiştir. (Akbulut, 2016)

Kira yükümlülüklerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında;

- Kiralama konusu varlığa ilişkin kalan kira ömrü
- Faiz Oranı

Kira varlıklarının bugünkü değerinin hesaplanmasında;

- Toplam kira ömrü
- Kiralama konusu varlığa uygulanan amortisman politikası ve süresi

ile ilgili varsayımlarda bulunulması gerekmektedir.

4.6.3.1. Kiralama işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş yükümlülüklerinin aktifleştirilerek bugünkü değerinin hesaplanması

ImhoVff ve diğerlerinin 1991 ve 1997 yılında yayınladıkları çalışmalarında geliştirdikleri yapısal aktifleştirme yöntemi, kaydedilmemiş kira varlıklarının ve kaydedilmemiş kira yükümlülüklerinin tahmini bugünkü değerlerinin hesaplanmasına ile gerçekleştirilmektedir. Bu tahminin yapılabilmesi için kira işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş yükümlülüklerinin aktifleştirilecek bugünkü değerinin hesaplanması gerekmektedir. Bunun hesaplama için gerekli olan ilk aşama faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı gelecekteki nakit akış sürelerinin tahmin edilmesidir. Imhoff ve diğerlerinin yayınladıkları kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin gelir tablosu üzerindeki etkisini inceleyen çalışmada açıklanan tahmin yöntemi baz alınarak aşağıdaki formül geliştirilmiştir: (Akbulut, 2016)

TMS 17 çerçevesinde gerçekleştirilen finansal raporlarda, iptal edilemeyen kira sözleşmelerinden doğan gelecekteki asgari kira ödemeleri tabloların dipnotlarında vadelerine göre açıklanmaktadır. Faaliyet kiralaması işlemlerinden doğan gelecekteki asgari kira ödemelerini gösteren dipnot bilgisi, örneklemimizi oluşturan dokuz işletmeye ait finansal tablolarda vadelerine göre yıllık bazda gösterilmektedir. Tahminlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için vadeleri bir yıldan az olanlar, vadeli bir yıldan beş yıla kadar olanlar ve vadesi beş yıldan fazla olanlar şeklinde düzenlemiştir.

Bu işlem ile ilgili uygulanacak formül (1) numaralı denklemde verilmiştir. (Akbulut, 2016).

$$N \text{ Süre} = \frac{AKÖ_{5+} + AKÖ_{1-5} + AKÖ_1}{AKÖ_1} \quad (1)$$

N Süre = Asgari kira ödemelerine ait toplam tahmini kalan süre

AKÖ = Gelecekteki asgari faaliyet kiralamasından kaynaklı kira ödemeleri

AKÖ 1- =Vadesi bir yıldan kısa olan gelecekteki asgari faaliyet kiralamasından kaynaklı kira ödemeleri

AKÖ 1-5=Vadesi bir yıldan uzun ve beş yıldan kısa olan gelecekteki asgari faaliyet kiralamasından kaynaklı kira ödemeleri

AKÖ 5+=Vadesi beş yıldan uzun olan gelecekteki asgari faaliyet kiralamasından kaynaklı kira ödemeleri

Toplam asgari kira ödemelerinin kalan süresi hesaplandıktan sonra vadeli bir yıldan beş yıla kadar olan gelecekteki asgari kira ödemelerinin kalan tahmini süresinin hesaplanmadı gerekmektedir

Bu işlem ile ilgili uygulanacak formül (2) numaralı denklemde verilmiştir. (Akbulut, 2016)

$$N_{1-5} = \frac{AKÖ_{1-5}}{AKÖ_1} \quad (2)$$

N_{1-5} = Vadesi bir yıldan uzun ve beş yıldan kısa olan gelecekteki asgari faaliyet kiralamasından kaynaklı kira ödemelerinin tahmini süresi

Kaydedilmemiş asgari kira yükümlülüklerinin bugünkü değerinin hesaplanması için ikinci aşama olarak kira yükümlülüklerinin tahmini değerinin hesaplanması gerekmektedir. Kira yükümlülüklerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında iki önemli unsur kullanılmaktadır. Bunlar, ilki; kira yükümlülüklerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılacak olan faiz oranıdır. (Imhoff vd., 1997)

Literatürde bazı önemli çalışmalarda sabit bir faiz oranı varsayımının kabul edildiği görülmektedir. Çalışmamızda gelecekteki asgari kira yükümlülüklerinin bugünkü değerini %10 sabit faiz oranı ile hesaplanacaktır. Bu oran literatürde Imhoff ve diğerleri (1991), Imhoff ve diğerleri (1993), Gritta (1994), Gritta ve diğerleri (1997), ely (1995), Beattie ve diğerleri (1998) ve Wong ve Joshi (2015) çalışmalarında kullanılmıştır. (Akbulut, 2016).

Kaydedilmemiş asgari kira yükümlülüklerinin bugünkü değerinin hesaplanması ile ilgili uygulanacak formül (3) numaralı denklemde verilmiştir (Akbulut, 2016).

$$\text{Kira Yükümlülüğünün Bugünkü Değeri} = \frac{AKÖ_1}{(1+r)^1} + \frac{AKÖ_{1-5}}{(1+r)^{1-5}} + \frac{AKÖ_{5+}}{(1+r)^{5+}} \quad (3)$$

r = Faiz oranı

4.6.3.2. Kiralama işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş varlıkların aktifleştirilecek bugünkü değerinin hesaplanması

Faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş varlıkların bugünkü değerinin hesaplanması literatürde “toplam varlık/ toplam borç” oranı üzerinden yapılmaktadır. Çok aşamalı bir hesaplama ile uygulanabilen oranın hesaplanmasındaki aşamalara aşağıda sırayla verilecektir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş varlıkların bugünkü değerinin hesaplanması için öncelikle toplam ve kalan kira ömürleri hesaplanmalıdır. Bunların hesaplanmasında bazı varsayımlar kabul edilmiştir.

Toplam kira süresi, kalan kira süresinin iki katıdır.

Gelecekteki nakit akış sürelerinin hesaplanması ile bulunan “N süre” tahmini kiralama süresi, kalan kira süresine eşittir.

Bu varsayımlar ışığında toplam ve kalan kira süreleri ile ilgili uygulanacak formüller aşağıdaki gibidir:

Bu varsayımlar ışığında toplam ve kalan kira süreleri ile ilgili uygulanacak formüller (4), (5) numaralı denklemde verilmiştir. (Akbulut, 2016)

$$KKÖ = N_{\text{Süre}} \quad (4)$$

$$TKÖ = KKÖ \times 2 \quad (5)$$

KKÖ = Kiralamaya ilişkin kalan ömür

TKÖ = Kiralamaya ilişkin toplam ömür

Faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş varlıkların bugünkü değerinin hesaplanmasında ikinci aşama olarak asgari kira ödemelerinin toplam ve kalan kiralama süreleri boyunca hesaplanan bugünkü değerlere indirgeme katsayısı hesaplanmalıdır. Asgari kira ödemelerinin toplam kira süresi boyunca hesaplanan tahmini bugünkü değerlere indirgeme katsayısı ve asgari kira ödemelerinin kalan kiralama ömrü boyunca hesaplanan tahmini bugünkü değere indirgeme katsayısı ile ilgili uygulanacak formül (6) ve (7) numaralı denklemde verilmiştir. (Akbulut, 2016)

$$BD\sum AKÖ_{TKÖ} = \frac{1}{(1+r)^{TKÖ}} \times TKÖ \quad (6)$$

$$BD\sum AKÖ_{KKÖ} = \frac{1}{(1+r)^{KKÖ}} \times KKÖ \quad (7)$$

BD \sum AKÖ TKÖ = Asgari kira ödemelerinin toplam kira ömrü boyunca hesaplanan tahmini bugünkü değerlere indirgeme katsayısı

BD \sum AKÖ KKÖ = Asgari kira ödemelerinin kalan kiralama ömrü boyunca hesaplanan tahmini bugünkü değere indirgeme katsayısı

Son aşamada ise Imhoff ve diğerleri 1991 yılında yayınladıkları çalışmalarında faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş varlıkların bugünkü değerinin hesaplanmasında sabit bir “toplam varlık/ toplam borç” hesaplaması yapılmıştır. Ancak

çalışmanın daha güncel ve güvenilir bir sonuç vermesi için Akbulut'un 2016 yılında yayınladığı çalışmasındaki oranları her bir işletme için ayrı ayrı uygulanması yaklaşımı bu çalışmada da benimsenmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı kaydedilmemiş varlıkların bugünkü değerinin hesaplanması ile ilgili formül (8) numaralı denklemde verilmiştir (Akbulut, 2016).

$$\frac{\text{Kira Varlığının Bugünkü Değeri}}{\text{Kira Yükümlülüğünün Bugünkü Değeri}} = \frac{\text{KKÖ}}{\text{TKÖ}} \times \frac{\text{BD}\Sigma\text{AKÖ}_{\text{TKÖ}}}{\text{BD}\Sigma\text{AKÖ}_{\text{KKÖ}}} \quad (8)$$

Yukarıdaki verilen kira varlıklarının bugünkü değerinin ile kira yükümlülüklerinin bugünkü değerine ilişkin oranının hesaplanmasından sonra bu oranın kira yükümlülüğünün bugünkü değeri ile çarpılması sonucu oluşan değer kira varlıklarının bugünkü değerini oluşturur. Bu hesaplanma ile ilgili formül (9) numaralı denklemde verilmiştir. (Akbulut, 2016)

$$\text{Kira varlığının bugünkü değeri} = \frac{\text{Kira Varlığının Bugünkü Değeri}}{\text{Kira Yükümlülüğünün Bugünkü Değeri}} \times \text{Kira Yükümlülüğünün Bugünkü Değeri} \quad (9)$$

4.7. TFRS 16 Standardının Perakende Sektörü Üzerindeki Analizi

4.7.1. Tekstil Perakendesi İşletmeleri Üzerindeki Sektörel Uygulama

Çalışmamızda tekstil perakende işletmelerinin UFRS 16 kapsamında yaşayacakları değişiklikler sektördeki üç önemli işletme üzerinden değerlendirilecektir. Çalışma kapsamında, Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş. (Türkiye), Burberry Group PLC (İngiltere) ve Zalando SE (Almanya) işletmelerinin 31.12.2017 ve 31.12.2018 yıllarına ait konsolide finansal tabloları incelenmiştir.

Kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnotlarda yer alan kiralama bakiyeleri Tablo 3'te gösterildiği gibidir.

Tablo 4.2. Tekstil işletmelerine ait gelecekte ödenecek asgari kira bedelleri.

	Boyner (TL)		Burberry (Euro)		Zalando (Euro)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Finansal Tabloların Ait Olduğu Yıllar						
Vadesi 1 yıldan az	317,4	226,5	235,2	261,4	63,6	64,5
Vade süresi 1-5 yıl	52	31,2	506,8	617,2	240,4	190,8
Vadesi 5 yıldan uzun	6,7	-	168,3	192,7	229,8	55,4
TOPLAM	376,1	257,7	910,3	1.071,3	533,8	310,7

Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş.'nin 31.12.2018 (31.12.2017) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 317,4 (226,5) Milyon Türk Lirası, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 52 (31,2) Milyon Türk Lirası ve vadesi beş yıldan daha uzun olan faaliyet kiralamaları için 6,7 (0) Milyon Türk Lirası'dır.

Burberry Group PLC'nin 31.12.2018 (31.12.2017) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 235,2 (261,4) Milyon Euro, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 506,8 (617,2) Milyon Euro ve vadesi beş yıldan daha uzun olan faaliyet kiralamaları için 168,3 (192,7) Milyon Euro'dur.

Zalando SE'nin 31.12.2018 (31.12.2017) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 63,6 (64,5) Milyon Euro, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 240,4 (190,8) Milyon Euro ve vadesi beş yıldan daha uzun olan faaliyet kiralamaları için 229,8 (55,4) Milyon Euro'dur.

Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş., Burberry Group PLC ve Zalando SE işletmelerinin aktif toplamı sırayla; 4.561,85 Milyon TL, 2.685,85 Milyon Euro ve 3.107 Milyon Euro ve faaliyet kiralaması işlemlerine ait gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin aktif toplam içerisindeki yüzdesi sırayla; %6,95, %36,89 ve %13,59 olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 4.3'de UMS 17 standardına uyumlu olarak hazırlanan finansal tablo kalemlerinin UFRS 16 standardına uyumlaştırılması sonucu yaşanacak değişimler gösterilmiştir. Tabloların hazırlanmasında tüm bilanço ve gelir tablosu kalemlerinin tek tek

gösteriminden ziyade sadece değişimin izleneceği kalemlerin gösterilmesi sağlanmıştır.

Tablo 4.3. Tekstil sektöründeki işletmelerin Ums 17 ve Ufrs 16 standardına göre değişen finansal tablo kalemleri.

Sektör	İşletmeler	Aktifleştirme Durumu	Maddi Duran Varlıklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı	Toplam Duran Varlıklar	Toplam Varlıklar	Kısa Vadeli Borçlanmalar	Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	Uzun Vadeli Borçlanmalar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	Toplam Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar ve Yükümlülükler
TEKSTİL SEKTÖRÜ	Boynner (Türkiye)	AÖ 18	423	0	2.223	4.557	80	3.243	1.311	143	1.573	-624	-259	4.557
		AÖ 17	410	0	2.314	4.567	163	2.483	1.595	172	2.063	50	21	4.567
		AS 18	732	0	2.532	4.866	372	3.534	1.365	136	1.620	-654	-289	4.866
		AS 17	623	0	2.527	4.779	370	2.691	1.624	167	2.087	30	2	4.779
	Burberry (İngiltere)	AÖ 18	357	0	775	2.529	26	629	0	5	284	1.123	1.616	2.529
		AÖ 17	471	0	913	2.843	40	666	0	1	184	1.426	1.994	2.843
		AS 18	870	39	1.327	3.081	218	821	551	0	830	937	1.430	3.081
		AS 17	1.053	52	1.548	3.478	250	876	651	0	834	1.200	1.769	3.479
	Zalando (Almanya)	AÖ 18	546	0	760	3.234	0	1.614	6	24	71	1.306	1.549	3.234
		AÖ 17	351	0	570	2.980	0	1.370	8	35	72	1.283	1.539	2.980
		AS 18	694	4	912	3.386	39	1.653	295	0	337	1.152	1.395	3.385
		AS 17	501	0	720	3.131	49	1.419	197	22	247	1.209	1.465	3.131

Daha önceki bölümlerde eski kiralama standardının faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı bırakması durumunu ve UFRS 16 standardı ile bu varlık ve yükümlülüklerin aktifleştirilerek bilançoya taşınacağına değinilmişti. Bu çalışmada yapılan aktifleştirme işlemleri Imhoff ve diğerlerinin ortaya attığı ve literatürde kullanımına sıkça rastlanan yapısal aktifleştirme yöntemi ile gerçekleştirilmiştir.

Tablo 4.3. oluşturulurken öncelikle yapısal aktifleştirme yöntemine göre kiralama işlemlerinden kaynaklı varlık ve yükümlülüklerin değeri hesaplanır. Bu değerler aşağıda

belirtilecek olan şekilde hesaplara yansıtılır.

Öncelikli olarak yapısal aktifleştirme sonucu elde edilen faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı varlıklar, işletmelerin maddi duran varlıklar kalemi içerisinde “kullanım hakkı varlıkları” şeklinde bir grupta gösterilir. Burada meydana gelen artış, doğrudan işletmenin toplam duran varlıkları hesabına ve toplam varlıkları hesabına da aynı oranda yansımaktadır. Yapısal aktifleştirme sonucu elde edilen faaliyet kiralaması işlemlerinden kaynaklı yükümlülükler ise vadelerine göre ayrıştırılarak kısa vadeli borçlanmalar ve uzun vadeli borçlanmalar şeklinde bir ayrışma ile kayıt altına alınır. İlgili vadelerine göre buradaki kayıtlar aynı tutarlarda toplam kısa vadeli yükümlülükler ve toplam uzun vadeli yükümlülükler şeklinde artış bir artışa sebep olur.

UFRS 16 Standardının özü itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü konusunda doğrudan bir etkisi bulunmamaktadır. Ancak yasal vergi hesaplaması yapılan finansal tabloların üzerinden UFRS 16 standardına uyumlaştırma işlemi gerçekleştirildiğinde karı azaltıcı ya da zararı arttırıcı bazı kayıtlar gerçekleştirilmektedir. Bu da tablolar üzerinde geçici bir fark oluşturmaktadır.

Toplam özkaynaklar hesabındaki değişim kira yükümlülüklerinin bugünkü değeri ile kira varlıklarının bugünkü değerinin arasındaki farkla, 1’den o ülkeye ait vergi oranının çarpımı sonucunda ortaya çıkar. Bu değer değişim etkisi toplam yükümlülükler ve özkaynaklar hesabına da yansımaktadır. Bu hesaplamalar ışığında UFRS 16 standardına uyumlaştırılan kayıtların tüm işletmelerin geçmiş yıllara ait kar/zarar hesaplarında; kar varsa karı azaltıcı etki, zarar varsa zararı arttırıcı bir etkisi görülmüştür. Burada görülen etkinin yansımalarının vergi açısından doğurduğu sonuçlar şu sıralamayı izleyecektir. Eğer ki işletmenin finansal tablolarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü bakiyesi varsa öncelikle onu azaltıcı bir etki gösterir ve onu aşan bir etki söz konusu ise bu durumda ertelenmiş vergi yükümlülüğü bakiyesi sıfırlandıktan sonra kalan bakiye ertelenmiş vergi varlığını oluşturur.

Tablo 4.4. Tekstil sektöründeki işletmelerin UMS 17 ve UFRS 16 standardına göre Finansal oranları ve %'lik değişimleri.

TEKSTİL SEKTÖRÜ	İŞLETMELER	Uyumlu Olduğu Kiralama Standardı ve %'lik Değişimi	Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Toplam Borç/ Özkaynak	Aktif Karlılığı (ROA)	Özkaynak Karlılığı (ROE)	Maddi Duran Varlık Devir Hızı
Boyner (Türkiye)	TMS 17		0,813	1,026	99,445	-0,106	-5,749	11,917
	TFRS 16		0,748	1,029	1542,204	-0,105	-107,86	8,258
	%'lik Değişim		-0,079	0,003	14,508	0,010	-17,761	-0,307
Burberry (İngiltere)	TMS 17		2,844	0,330	0,495	0,125	0,188	7,010
	TFRS 16		2,169	0,514	1,060	0,041	0,084	3,125
	%'lik Değişim		-0,237	0,557	1,140	-0,673	-0,553	-0,554
Zalando (Almanya)	TMS 17		1,646	0,502	1,012	0,025	0,050	13,571
	TFRS 16		1,598	0,560	1,282	-0,010	-0,027	9,843
	%'lik Değişim		-0,029	0,114	0,266	-1,417	-1,536	-0,274

İşletmelerin faaliyet kiralamalarından kaynaklı varlık ve yükümlülüklerinin aktifleştirilmesinden sonra oluşan güncel finansal tablolar üzerinden bazı önemli finansal oranların analizleri gerçekleştirilmiştir. Burada yaşanan değişimler işletmelerin finansal gücü, yönetim performansı ve yatırım performansının değerlendirilmesinde kıstas olarak kullanılacaktır.

İşletmelerin finansal gücünü değerlendirilirken cari oran (dönen varlıklar/kısa vadeli yabancı kaynaklar), kaldıraç oranı (toplam borç/toplam varlık) ve toplam borç/ toplam özkaynak oranı üzerinden bir değerlendirme yapılacaktır. Bu bağlamda işletmelerin finansal tabloları üzerinde gerçekleştirilen aktifleştirme işlemi; kısa vadeli yabancı kaynaklar üzerinde bir artış meydana getireceği için cari oran üzerindeki değişim azalış yönlü olacaktır. Tablodaki değişimler ele alındığında cari oranlardaki azalış en fazla %23,7 oranla Burberry Group PLC işletmesi üzerinde olmuştur. Ancak yeni durumda bile işletmenin cari oranı diğer işletmelere nazaran çok daha iyi durumdadır.

Finansal kaldıraç oranı toplam borç/toplam varlık üzerinden hesaplanmaktadır. Aktifleştirme sonrası meydana gelen artış hem toplam varlıklar hem toplam yükümlülükler

üzerinde olmaktadır. Bu sebeple finansal kaldıraç oranındaki değişim hareketi artış veya azalış yönlü olabilmektedir. Finansal kaldıraç oranındaki değişim en fazla %55,7'lik bir artışla Burberry Group PLC işletmesinde görülmüştür.

UMSK'nın IFRS 16 Etki Analizi raporuna göre toplam borç/toplam özkaynak oranı, işletmelerin aktifleştirilen toplam yükümlülüklerinin artması dolayısıyla artış göstermelidir. İşletmelerin aktifleştirme sonrası toplam borç/ özkaynak oranlarına baktığımızda en belirgin değişiminin Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş. üzerinde olduğu tespit edilmiştir.

İşletmelerin yönetim performansının değerlendirilmesi o işletmelere ait varlık karlılığı (ROA) ve özkaynak karlılığı (ROE) üzerinden değerlendirilecektir. UMSK Etki Analizi raporuna göre işletmeler bu iki oran üzerindeki etki artış veya azalış yönlü olabilecektir. Tekstil işletmelerinin aktif karlılığına bakıldığında yapılan aktifleştirme işleminin tüm işletmelerin oranlarında azalış etkisi yarattığı ve bu azalışın en yüksek Zalando SE işletmesinde %141 oranla gerçekleştiği tespit edilmiştir. Özkaynak karlılığı değerlendirildiğinde ise Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş.'nin oranı artarken diğer işletmelerde yapılan aktifleştirme işlemi oranı azaltıcı bir etki görülmüştür.

Son olarak işletmelerin yatırım performanslarını değerlendirme amacıyla maddi duran varlık devir hızı oranı dikkate alınmıştır. Bu oran her üç işletmede de azalış etkisi göstermiştir ve en belirgin azalışı %55'lik bir oranlar Burberry Group PLC işletmesi yaşamıştır.

4.7.2. Gıda Perakendesi İşletmeleri Üzerindeki Sektörel Uygulama

Çalışmamızda gıda perakende işletmelerinin UFRS 16 kapsamında yaşayacakları değişiklik sektördeki üç önemli işletme üzerinden değerlendirilecektir. Çalışma kapsamında; Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş. (Türkiye), Tesco PLC (İngiltere) ve Metro AG (Almanya) işletmelerinin 2016-2017 yıllarına ait konsolide finansal tabloları incelenmi

Kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnotlarda yer alan kiralama bakiyeleri Tablo 3.5'te gösterildiği gibidir.

Tablo 4.5. Gıda işletmelerine ait gelecekte ödenecek kira asgari bedelleri.

Finansal Tabloların Ait Olduğu Yıllar	Bizim (Euro)		Tesco (Sterlin)		Metro (Euro)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vadesi 1 yıldan az	3,1	3,2	1.199	1.296	633	617
Vade süresi 1-5 yıl	0,4	0,6	3.768	3.920	2.040	2.028
Vadesi 5 yıldan uzun	-	-	7.395	7.831	2.701	2.474
TOPLAM	3,5	3,8	12.262	13.047	5.374	5.119

Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'nin 31.12.2017 (31.12.2016) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 3.1 (3.2) Milyon Euro, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 0.4 (0.6) Milyon Euro'dur.

Tesco PLC işletmesinin 31.12.2018 (31.12.2017) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 1199 (1296) Milyon Sterlin, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 3768 (3920) Milyon Sterlin ve vadesi beş yıldan daha uzun olan faaliyet kiralamaları için 7395 (7831) Milyon Sterlin'dir.

Metro AG işletmesinin 31.12.2018 (31.12.2017) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 633 (617) Milyon Euro, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 2.040 (2.028) Milyon Euro ve vadesi beş yıldan daha uzun olan faaliyet kiralamaları için 2.701 (2.474) Milyon Euro'dur.

Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş., Tesco PLC ve Metro AG işletmelerinin aktif toplamları sırayla; 156,15 Milyon Euro, 44.878,5 Milyon Sterlin ve 15.885,5 Milyon Euro ve faaliyet kiralaması işlemlerine ait gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin aktif toplam içerisindeki yüzdesi sırayla; %2,31, %33,02 ve %28,31 olduğu tespit edilmiştir.

Aşağıdaki tabloda UMS 17 standardına uyumlu olarak hazırlanan finansal tablo kalemlerinin UFRS 16 standardına uyumlaştırılması sonucu yaşayacakları değişimler belirtilmiştir. Tabloların hazırlanmasında tüm bilanço ve gelir tablosu kalemlerinin tek tek gösteriminden ziyade sadece değişimin izleneceği kalemlerin gösterilmesi sağlanmıştır.

Tablo 4.6. Gıda sektöründeki işletmelerin UMS 17 ve UFRS 16 standardına göre değişen finansal tablo kalemleri.

Sektör	İşletmeler	Aktifleştirme Durumu	Maddi Duran Varlıklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı	Toplam Duran Varlıklar	Toplam Varlıklar	Kısa Vadeli Borçlanmalar	Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	Uzun Vadeli Borçlanmalar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	Toplam Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar ve Yükümlülükler
GIDA SEKTÖRÜ	Bizim (Türkiye)	AÖ 17	31	0	40	156	0	127	4	0	6	12	23	156
		AÖ 16	28	0	37	156	0	112	3	1	7	28	37	156
		AS 17	34	0	43	159	3	129	4	0	7	12	23	159
		AS 16	31	0	40	159	3	115	4	1	8	28	37	159
	Tesco (İngiltere)	AÖ 17	17.900	0	30.436	45.853	912	19.405	9.433	88	20.010	388	6.438	45.853
		AÖ 16	18.108	0	29.220	43.904	845	17.866	10.711	135	17.412	3.321	8.626	43.904
		AS 17	20.597	703	33.628	49.045	1.557	20.050	15.439	0	25.928	-2.983	3.067	49.045
		AS 16	20.626	699	32.645	47.329	1.552	18.573	17.120	0	23.686	-235	5.070	47.329
	Metro (Almanya)	AÖ 17	6.822	0	9.225	15.779	0	8.376	3.094	100	4.242	3.640	3.161	15.779
		AÖ 16	6.979	0	9.434	15.992	0	8.114	3.795	88	4.990	0	2.888	15.992
		AS 17	8.282	173	10.858	17.412	386	8.762	5.986	0	7.034	2.095	1.616	17.412
		AS 16	8.415	171	11.041	17.599	382	8.496	6.579	0	7.686	-1.469	1.419	17.601

Tablo 4.6'ya göre gıda perakendesi işletmelerinin aktifleştirme öncesi ve aktifleştirme sonrası durumunun değişen finansal kalemler üzerindeki etkisi gösterilmiştir. Buna göre tüm işletmelerin maddi duran varlıklarında kiralama konusu varlıkların bugünkü değerinin aktifleştirilmesi sağlanmıştır. Bu aktifleştirme maddi duran varlıklar ve dolayısıyla diğer ilgili tüm kalemlerde artışa neden olmuştur.

Kiralama konusu yükümlülüklerin bugünkü değeri ise vadelerine göre kısa vadeli borçlanmalar ve uzun vadeli borçlanmalar şeklinde ayrıştırılarak aktifleştirilmiştir. Bu durum vadelere göre ilgili yükümlülükler hesaplarında da değişime sebep olmuştur.

Tüm gıda işletmelerinde yapılan aktifleştirme işlemi geçmiş yıl karları/zararları hesabı üzerinde kar varsa karı azaltıcı, zarar varsa zarar durumunu artırıcı etkiler sağlamıştır. Bu aktifleştirmenin sadece örneklem dönemi için gerçekleştirildiği ve işletmelerin UFRS 16 standardını uygulamaya başladıklarında uyumlaştırmayı ne denli geçmiş döneme kadar yapacakları önem arz etmektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplarının işleyiş prensibine bir önceki bölümde yer verilmiştir. Aktifleştirme işleminde sadece Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş., işletmesinin ertelenmiş vergi varlığı veya ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemleri üzerinde bir değişim yaşamadığı görülmüştür.

Tablo 4.7. Gıda sektöründeki işletmelerin UMS 17 ve UFRS 16 standardına göre finansal oranları ve %'lik değişimleri.

GIDA SEKTÖRÜ	İşletmeler	Uyumlu Olduğu Kiralama Standardı ve %'lik Değişimi	Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Toplam Borç/ Özkaynak	Aktif Karlılığı (ROA)	Özkaynak Karlılığı (ROE)	Maddi Duran Varlık Devir Hızı
Bizim (Türkiye)	TMS 17		0,992	0,806	4,468	-0,022	-0,154	25,561
	TFRS 16		0,968	0,812	4,631	-0,023	-0,165	23,112
	%'lik Değişim		-0,024	0,006	0,036	-0,060	-0,075	-0,095
Tesco (İngiltere)	TMS 17		0,808	0,832	5,106	0,001	0,005	2,960
	TFRS 16		0,780	0,915	11,662	-0,072	-0,009	2,595
	%'lik Değişim		-0,034	0,100	1,284	-73,000	-2,786	-0,123
Metro (Almanya)	TMS 17		0,795	0,810	4,265	0,026	0,139	4,813
	TFRS 16		0,760	0,913	10,591	-0,063	-0,718	3,975
	%'lik Değişim		-0,044	0,128	1,483	-3,415	-6,166	-0,174

Tablo 4.7 UFRS 16 standardının zorunlu kıldığı aktifleştirme işleminin gıda perakendesi sektöründeki işletmeler üzerindeki etkisi gösterilmiştir. Bu etki işletmenin finansal gücü, yönetim performansı ve yatırım performansı olmak üzere üç ayrı kategori üzerinden değerlendirilecektir.

İşletmelerin finansal gücü değerlendirilirken cari oran, finansal kaldıraç oranı ve toplam

borç/toplam özkaynak oranları üzerinden bir değerlendirme yapılacaktır. Öncelikle cari oranın 1'den küçük olması durumunda net işletme sermayesi negatif hale geçireceği için işletmenin sürdürülebilirliği tehlikeye girecektir. Gıda sektöründeki tüm işletmelerin aktifleştirme öncesinde cari oranlar 1'in altında kalmaktadır. Aktifleştirme sonrasında halihazırda kötü olan oranlar daha da azalarak seyretmekte ve bu azalışın en belirgin olduğu işletme %4'lük bir azalışla Metro AG'dir. Finansal kaldıraç oranı işletmelerin finansal yapısını göstermektedir. İşletmelere ait oranlara bakıldığında genel itibariyle yoğun olarak yabancı kaynaklı yatırımla kendilerini finanse ettikleri ve aktifleştirme sonrasında da tüm işletmelerin yabancı kaynaklı finansman modeline verdikleri ağırlığın artacağı açıktır. Bu durum karşısında işletmeler yüksek maliyetli ve riskli bir sermaye yapısı ile karşı karşıya kalmaktadır. Aktifleştirme sonrasında yaşanacak değişimin etkileri en fazla %12'lik bir oranla Metro AG işletmesinde gerçekleşecektir. Toplam borç/toplam özkaynak oranına bakılacak olursa UMS 17 standardına uyumlu şekilde olan eski oranlar normalin üzerinde bir seviyede iken aktifleştirme sayesinde bu oranlar çok daha yüksek bir seviyeye ulaşmaktadır. Bu durum işletmelerin finansal gücünü ve piyasa koşulları karşısında dayanıklılığını azaltıcı niteliktedir. Bu oranın en belirgin şekilde artış yaşadığı işletme %148'lik bir oranla Metro AG işletmesidir.

İşletmelerin yönetim performansının değerlendirilmesi o işletmelere ait varlık karlılığı (ROA) ve özkaynak karlılığı (ROE) üzerinden değerlendirilecektir. Varlık karlılığı (ROA) ve Özkaynak karlılığı (ROE) oranlarına baktığımızda incelemeye dahil edilen tüm işletmelerde azalış yaşandığı ortadadır. Bu azalışın en hafif şekilde etkilenen işletme Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş işletmesidir.

Yönetim performansını değerlendirmek için maddi duran varlık devir hızı incelenmiştir. Bu orana baktığımızda her üç işletmenin de aktifleştirme sonrası artan maddi duran varlıklarının, maddi duran varlık devir hızı oranı üzerinde azaltıcı bir etkisi olduğu açıktır. Bu azaltıcı etkinin en belirgin görüldüğü işletme %17'lik bir oranla Metro AG'dir.

4.7.3. Teknoloji Perakendesi İşletmeleri Üzerindeki Sektörel Uygulama

Çalışmamızda teknoloji perakende işletmelerinin UFRS 16 kapsamında yaşayacakları değişiklik sektördeki üç önemli işletme üzerinden değerlendirilecektir. Çalışma kapsamında; Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş. (Türkiye), Dixons Retail (İngiltere) ve Ceconomy AG (Almanya) işletmelerinin 2017-2018 yıllarına ait konsolide finansal tabloları incelenmiş.

Kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnotlarda yer alan kiralama bakiyeleri Tablo 4.8'de

gösterildiği gibidir.

Tablo 4.8. Teknoloji işletmelerine ait gelecekte ödenecek kira asgari bedelleri.

Finansal Tabloların Ait Olduğu Yıllar	Teknosa (Euro)		Dixons (Euro)		Ceconomy (Euro)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Vadesi 1 yıldan az	29,7	35,22	384	424,2	588	647
Vade süresi 1-5 yıl	67,6	102,8	1.061,2	1.254,8	1.480	700
Vadesi 5 yıldan uzun	14,9	29,9	671,4	765,2	386	451
TOPLAM	112,2	167,9	2.116,6	2.444,2	2.454	2.798

Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin 31.12.2018 (31.12.2017) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 29,7 (35,2) Milyon Euro, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 67,6 (102,8) Milyon Euro ve vadesi beş yıldan daha uzun olan faaliyet kiralamaları için 14,9 (29,9) Milyon Euro'dur.

Dixons Retail'in 31.12.2018 (31.12.2017) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 384 (424,2) Milyon Euro, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 1.061,2 (1.254,8) Milyon Euro ve vadesi beş yıldan daha uzun olan faaliyet kiralamaları için 671,4 (765,2) Milyon Euro'dur.

Ceconomy AG'nin 31.12.2018 (31.12.2017) tarihli konsolide finansal tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin verilen dipnot bilgilerine göre; gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin toplamı vadesi bir yıldan daha az olan faaliyet kiralamaları için 588 (647) Milyon Euro, vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan faaliyet kiralamaları için 1.480 (1.700) Milyon Euro ve vadesi beş yıldan daha uzun olan faaliyet kiralamaları için 386 (451) Milyon Euro'dur.

Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş., Dixons Retail ve Ceconomy AG işletmelerinin aktif toplamı sırayla; 142,65 Milyon Euro, 8.521,95 Milyon Euro ve 8.377,50 Milyon Euro ve faaliyet kiralama işlemlerine ait gelecekte ödenecek asgari kira bedellerinin aktif toplam içerisindeki yüzdesi sırayla; %98,21, %26,76 ve %31,33 olduğu tespit edilmiştir.

Aşağıdaki tabloda UMS 17 standardına uyumlu olarak hazırlanan finansal tablo kalemlerinin UFRS 16 standardına uyumlaştırılması sonucu yaşayacakları değişimler belirtilmiştir. Tabloların hazırlanmasında tüm bilanço ve gelir tablosu kalemlerinin tek tek gösteriminden ziyade sadece değişimin izleneceği kalemlerin gösterilmesi sağlanmıştır.

Tablo 4.9. Teknoloji sektöründeki işletmelerin TMS 17 ve TFRS 16 standardına göre değişen finansal tablo kalemleri.

Sektör	İşletmeler	Aktifleştirme Durumu	Maddi Duran Varlıklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı	Toplam Duran Varlıklar	Toplam Varlıklar	Kısa Vadeli Borçlanmalar	Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	Uzun Vadeli Borçlanmalar	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	Toplam Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar ve Yükümlülükler
TEKNOLOJİ SEKTÖRÜ	Teknosa (Türkiye)	AÖ 18	15	0	28	126	0	141	0	0	1	-40	-17	125
		AÖ 17	19	0	38	160	0	168	0	0	1	-39	-10	160
		AS 18	79	6	97	195	24	165	68	0	69	-62	-39	195
		AS 17	100	9	129	251	27	195	102	0	103	-77	-47	251
	Dixons (İngiltere)	AÖ 18	448	0	5.368	8.289	49	3.090	467	153	1.568	1.015	3.631	8.289
		AÖ 17	499	0	5.828	8.755	12	3.225	555	164	1.900	907	3.630	8.755
		AS 18	1.371	0	6.291	9.212	332	3.373	1.745	32	2.725	498	3.114	9.212
		AS 17	1.523	0	6.853	9.779	320	3.533	2.021	22	3.224	299	3.023	9.779
	Cecomy (Almanya)	AÖ 18	809	0	2.282	8.475	0	6.784	208	31	1.005	-345	686	8.475
		AÖ 17	858	0	2.144	8.280	0	6.551	279	8	1.061	12	668	8.280
		AS 18	2.125	65	3.663	9.856	470	7.254	1.697	0	2.463	-891	140	9.856
		AS 17	2.322	104	3.712	9.848	511	7.062	1.978	0	2.752	-622	34	9.849

Tablo 4.9’da teknoloji perakendesi işletmelerinin UMS 17 Standardına uygun bazı finansal tablo kalemleri ve bunların aktifleştirme sonrası yeni bakiyeleri verilmiştir. Aktifleştirme sonrasında işletme kiralama konusu varlığın bugünkü değerini hesaplayarak maddi duran varlıklar hesabına “kullanım hakkı varlıkları” şeklinde yansıtır. Burada meydana gelen artış toplam duran varlıklar ve toplam varlıklar hesaplarında da artışa neden olur.

Aktifleştirme sonrasında işletme kiralama konusu yükümlülüğün bugünkü değerini ise vadelerine kısa vadeli borçlanmalar ve uzun vadeli borçlanmalar şeklinde ayrıştırılarak aktifleştirilmiştir. Bu durum vadelere göre ilgili yükümlülükler hesaplarında da değişime sebep olmuştur.

Tüm teknoloji işletmelerinde yapılan aktifleştirme işlemi geçmiş yıl karları/zararları hesabı üzerinde kar varsa karı azaltıcı, zarar varsa zarar durumunu arttırıcı etkiler sağlamıştır. Bu aktifleştirmenin sadece örneklem dönemi için gerçekleştirildiği ve işletmelerin UFRS 16 standardını uygulamaya başladıklarında uyumlaştırmayı ne denli geçmiş döneme kadar yapacaklarının hesaplamalarda değişikliklere yol açacağı açıktır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplarının işleyiş prensibine bir önceki bölümde yer verilmiştir. İşletmelerin UMS 17 uyumlu finansal tablolarının UFRS 16'ya uyumlaştırılması için yapılan kayıtlar her üç işletmede de ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri üzerinde değişiklik meydana getirmiştir. Aktifleştirme işlemi tüm işletmelerin özkaynakları üzerinde azaltıcı bir etki göstermiştir.

Tablo 4.10. Teknoloji sektöründeki işletmelerin TMS 17 ve TFRS 16 standardına göre finansal oranları ve %'lik değişimleri.

TEKNOLOJİ SEKTÖRÜ	İşletmeler	Uyumlu Olduğu Kiralama Standardı ve %'lik Değişimi	Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Toplam Borç/ Özkaynak	Aktif Karlılığı (ROA)	Özkaynak Karlılığı (ROE)	Maddi Duran Varlık Devir Hızı
Teknosa (Türkiye)	TMS 17		0,709	1,097	-13,011	-0,031	0,091	36,91
	TFRS 16		0,609	1,193	1,193	-0,157	0,778	9,991
	%'lik Değişim		-0,14	0,087	1,091	-4,037	7,541	-0,730
Dixons (İngiltere)	TMS 17		0,926	0,573	1,347	0,031	0,074	25,133
	TFRS 16		0,847	0,676	2,097	-0,031	-0,095	8,032
	%'lik Değişim		-0,085	0,179	0,556	-1,993	-2,291	-0,680
Ceconomy (Almanya)	TMS 17		0,924	0,919	11,374	0,054	0,671	15,249
	TFRS 16		0,861	0,991	177,451	-0,014	4,289	6,417
	%'lik Değişim		-0,068	0,078	14,600	-1,271	5,392	-0,579

TFRS 16 standardının zorunlu kıldığı aktifleştirme işleminin teknoloji perakendesi sektöründeki işletmeler üzerindeki etkisi işletmenin finansal gücü, yönetim performansı ve yatırım performansı olmak üzere üç ayrı kategori üzerinden değerlendirilecektir. İşletmelerin finansal gücü değerlendirilirken cari oran, finansal kaldıraç oranı ve toplam borç/toplam özkaynak oranları üzerinden bir değerlendirme yapılacaktır.

Cari oranın 1'in altında olması durumu net işletme sermayesini negatife çevireceği için işletmenin sürdürülebilirliğini tehlikeye atmaktadır. İşletmelerin aktifleştirme öncesi cari oranları kıyaslandığında en sürdürülebilir orana sahip olan işletme Dixons Retail işletmesidir. Aktifleştirme sonrası oluşan yeni oranlar üzerinden bir değerlendirme yapmak gerekirse en belirgin değişim %14'lük bir oranla Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş. işletmesinin cari oranı üzerinde gerçekleşir. TMS 17 standardına uyumlu oranları açısından finansal kaldıraç oranına baktığımızda işletmelerin Dixons Retail işletmesinin diğer işletmelere nazaran çok daha dengeli bir finansal yapıya sahip olduğu görülmektedir. Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş. işletmesinin finansal kaldıraç oranınının hem aktifleştirme öncesi hem de aktifleştirme sonrası durumunda

işletmenin özkaynaklarının negatif olduğu açıktır. Finansal kaldıraç oranlarının üzerindeki aktifleştirmenin oran üzerindeki değişimi en belirgin %17'lik bir artışla Dixons Retail işletmesine aittir. Ancak işletmenin finansal kaldıraç oranının diğer işletmelere göre dengeli olması durumu buradaki gerçekleşen değişiklikten çok daha az etkilenmesine sebep olmuştur. Toplam borç/ özkaynak oranı incelendiğinde ise toplam yükümlülüklerde meydana gelen artış dolayısıyla oran üzerinde de artış gözlemlenmektedir. Oranda yaşanan aşırı değişimler işletmeleri borç-özkaynak dengesinin bozulmasına, kur riskine karşı çok daha kırılgan hale gelmesine ve yüksek maliyetli borçlanma durumu ile karşı karşıya kalmasına neden olmaktadır. Bu durumun en belirgin yaşandığı işletme Ceconomy AG işletmesidir.

İşletmelerin yönetim performansının değerlendirilmesi o işletmelere ait varlık karlılığı (ROA) ve özkaynak karlılığı (ROE) üzerinden değerlendirilecektir. Aktif karlılık oranı işletmelerin yaptığı yatırımların net kara ne kadar yansıdığını, özkaynak karlılığı ise özkaynakların işletmenin net karına ne kadar yansıdığını tespit etmeye yarayan finansal oranlardır. İşletmelerin tümünün aktif karlılıkları yapılan aktifleştirme işlemi sonucundan olumsuz etkilenmiş ve bu etkilenmenin en belirgin yaşandığı işletme Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş. işletmesidir. Öte yandan Dixons Retail işletmesinin özkaynak karlılığı aktifleştirme sonucunda azalış gösterse de diğer işletmelerin özkaynak karlılığı üzerinde aktifleştirmenin arttırıcı bir etkisi olduğu belirlenmiştir. Arttırıcı etkinin en belirgin yaşandığı işletme Ceconomy AG işletmesidir. Ancak burada yapılan aktifleştirme işleminin sadece iki döneme ait finansal tablolar üzerinde yapıldığı göz ardı edilmemelidir. İşletmeler TFRS 16'yi ne kadar eski dönemlerdeki tablolarından itibaren yansıtırsa etkisi o denli belirgin olacaktır.

Yönetim performansını değerlendirmek için maddi duran varlık devir hızı incelenmiştir. Maddi duran varlık devir hızı, kiralama işlemlerinin aktifleştirilmediği ve yoğun olarak faaliyet kiralaması işleminin kullanıldığı işletmelerde gerçek dışı sonuçlar vermekteydi. Aktifleştirme sonrası elde edilen verilere göre tüm işletmelerin maddi duran varlık devir hızlarında bir azalama yaşanmıştır. Bu azalışın en belirgin yaşandığı işletme %73'lük bir oranla Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş. işletmesidir. Ancak bu belirgin düşüşe rağmen aktifleştirme sonrası oranlar arasında en yüksek maddi duran varlık devir hızı halen Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş. işletmesine aittir.

5. SONUÇ

Küresel rekabetin geçerli olduğu günümüz iş dünyasında işletmelerin amaç ve hedeflerine ulaşabilmesi, faaliyetlerinin istenilen karlılık ve verimlilik düzeyinde sürdürülebilir bir görünümde gerçekleşmesi, güçlü bir organizasyon yapısı ve yönetsel anlayış gerektirdiği gibi bütünü destekleyecek nitelikte ve miktarda varlığa da sahip olunmasını zorunlu kılar. İşletmelerin hedeflerine ulaşılabilmesi daha fazla üretmesi ve satmasıyla dolayısıyla da işletmenin finansman boyutunu çözmesi ile mümkündür. Bu nedenle, üretim gücüne sahip olabilmek isteyen işletmeler duran varlık alımı/edinimi amacıyla ihtiyaç duydukları fonları temin etmek üzere kredi kurumlarına başvurumaktadırlar. Çünkü, duran varlık alımı işletmelerin nakit varlıklarında ciddi bir azalışa neden olmakta, bu da işletmelerin nakit yetersizliği nedeniyle günlük faaliyetlerinde aksamalara veya vadesi gelen borçlarını ödeyememesi sonuçlarıyla karşı karşıya bırakmaktadır.

Kredi kuruluşları, işletmelere duran varlık alımında kullanılmak üzere nakdi kredi vermeyi tercih etseler de işletme finansal tablolarına yansıyan varlık ve yükümlülükler nedeniyle kısa vadede önemli finansal büyüklüklerde bozulmalar ortaya çıkabilmektedir. Bu durum, hissedarlar ve kredi kuruluşları açısından işletmenin mali durumu, karlılığı ve borç ödeme gücü açısından yeni eleştiriler ve riskleri ortaya çıkartmakta, işletmelerin kredi kuruluşlarından ulaşabileceği kredi limitlerini de sınırlandırmakta ya da düşürmekte, yöneticilerin performansı ve başarısı konusunda tartışmalara neden olabilmektedir. Bu durum, satınalma yerine kiralama yoluyla varlık edinmeyi gündeme getirmiştir. Kiralama işleminde kiracı, varlığın mülkiyetine sahip olma yerine varlığın kullanım hakkına sahip olmayı tercih etmektedir. Böylece, işletmeler ciddi nakit çıkışına neden olacak arsa, bina, makine gibi varlıkları satın almak yerine varlıkların kullanım hakkını kiralama yoluna elde ederek o varlığa ilişkin yatırım bedelini başka yatırımlarda değerlendirme fırsatını da kaçırmamış olurlar.

Kiralama işlemleri 2006 yılında itibaren TMS 17: Kiralama İşlemleri Standardı'nın öngördüğü tanımlama, değerlendirme, kaydetme ve raporlama başlıklarında çizdiği çerçeveye düzenlenmekteydi. TMS 17 Standardı ağırlıklı olarak finansal kiralamayı düzenlenmekte ve sadece finansal kiralama türünde yapılan kiralama işlemlerini kiracının finansal durum tablosuna varlık ve yükümlülük olarak yansıtmaktaydı. Öte yandan, faaliyet kiralaması olarak nitelendirilen ve aslında özü itibarıyla finansal kiralama işlemlerine yakın kiralamaların kiracının finansal tabloları dışında tutulmasına elverişli bir düzenleme

sunmaktaydı. Bu durum, zamanla finansal tablo kullanıcılarının ihtiyaçlarının tam olarak karşılanamamasına ve öngörülen politikanın gerçeği tam anlamıyla yansıtamamasına sebep olmaktaydı (IFRS 16, 2016: IN5). İşletmenin gerçek durumuna ilişkin bilgi sahibi olmak isteyen farklı bilgi kullanıcıları dipnotlarda yer alan bu Finansal Durum Tablosu dışı bilgiyi çeşitli yöntemlerle finansal tablolara yansıtmaya çalışsa da bu durumda oluşan yeni bilgiler tutarsızlık içermekte ve piyasada bilgi asimetrisine neden olmaktaydı.

TMS 17 Standardının eksiklikleri dolayısıyla, IASB ve FASB tarafından 2006 yılında başlatılan ortak çalışma sonucunda 1 Ocak 2019'da yürürlüğe girecek olan TFRS 16: Kiralama İşlemleri Standardı yayınlandı. TFRS 16, uygulamada karşılaşılan kiralama işlemlerinin neredeyse tamamını finansal durum tablosuna almakta, dipnotlarda açıklama şeklinde yer vermekten kaynaklanan finansal raporlamada karşılaştırılabilirlik, anlaşılabilirlik, güvenilirlik, ihtiyaca uygunluk açısından tehditleri azaltmakta, bilgi kalitesinde iyileşmelere neden olmakta hesap verebilirliği ve şeffaflığı artırmaktadır. Bu boyutlarıyla TFRS 16, işletmelerin sahip olduğu risklerin doğru bir şekilde ortaya konmasında kilit rol oynayacaktır. (IFRS 16 Exposure Draft, 2013).

Çalışma kapsamında ilk bölümde kiralama kavramı avantaj ve dezavantajları, kiralama türleri, finansal kiralama ve faaliyet kiralaması karşılaştırmaları ele alınmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde kullanılan eski muhasebe standardı TMS 17: Kiralama İşlemleri Standardı ve yeni standart TFRS 16: Kiralamalar Standartları ayrıntılı ve karşılaştırmalı olarak ele alınarak TFRS 16'nın getirdiği yenilikler açıklanmıştır. Çalışmanın son bölümünde ise, TFRS 16: Kiralamalar Standardı uygulaması sonrasında kiracı işletme finansal tablolarındaki belirli oranlardaki değişme olup olmadığı araştırılmıştır.

Çalışmanın konusu, yeni kiralama işlemleri standardının yürürlüğe girmesi ile değişimden yüksek oranda etkilenmesi beklenen sektörlerden olan perakende sektörünün farklı ülkelerdeki işletmeler üzerindeki etkisinin tespit edilmesi ve yorumlanmasıdır (IFRS 16 Effect Analysis 2016, s.16). Bu amaçla çalışma örnekleme perakende sektörünün alt gruplarından olan; gıda marketleri perakendesi, tekstil marketleri perakendesi ve teknoloji marketleri perakendesi kategorisindeki üç farklı ülkeden (Türkiye, İngiltere, Almanya) market payı yüksek olan üçer şirket olmak üzere toplamda dokuz farklı işletme seçilerek oluşturulmuştur. Çalışma kapsamında örneklemedeki işletmelere ait faaliyet kiralaması işlemlerinin, işletmelerin finansal tablolarına yapısal aktifleştirme yöntemi ile yansıtılması sağlanmış ve bunun etkisi ile değişim gösteren bazı önemli finansal oranlar analiz edilmiştir.

Çalışmanın amacı, TFRS 16 kapsamında uygulanan raporlama yaklaşımının finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkisini, TMS 17 kapsamında hazırlanmış geçmiş yıllara ait konsolide finansal tablo verilerinin yeni standarda uygun versiyonlarının oluşturularak gözlemlemek ve bu oluşturulan yeni tablolardan elde edilecek finansal oranları işletmenin finansal gücü, yönetim performansı ve yatırım performansı kıstasları üzerinden değerlendirmektir. Bu kıstasları ölçümlemek için geniş bir literatürde taraması yapılmış ve bu tarama sonucunda değerlendirme kıstaslarımıza uygun bazı önemli finansal oranlar belirlenmiştir. Örneklemdaki işletmelerin finansal gücünün değişimi için cari oran, kaldıraç oranı ve toplam borç /öz kaynak oranına bakılırken; yönetim performansı için aktif karlılığı (ROA) ve öz kaynak karlılığına (ROE) ve son olarak yatırım performansı için maddi duran varlık devir hızına bakılmıştır. Bu şekilde kıstaslarla hangi şirketin finansal oranlarının daha şiddetli etkileneceği öngörülmeye çalışılmıştır.

Çalışma sonucunda alt sektörlerde en çok etkilenen işletmelerin: Tekstil perakendesi işletmeleri arasında Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş.(Türkiye), gıda perakendesi işletmelerinin arasında Metro AG (Almanya) ve son olarak teknoloji perakendesi işletmelerinin arasında Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş.(Türkiye) olduğu tespit edilmiştir. Bu tespit çalışma kapsamında hesaplanan finansal oranların değişimi üzerinden gerçekleştirilmektedir. İşletmelerin yapısal aktifleştirme öncesi-sonrası finansal oranlarının değişiminin kendi içinde değerlendirildiği ve her işletmenin içinde bulunduğu ülke ekonomisinin de bu oranlar üzerinde etkisi olduğu unutulmamalıdır.



KAYNAKÇA

- Abdel-Khalik, A. R. (1982). *“The Economic Effects on Lessees of FASB Statement No. 13”*, The Journal of Finance, 37(4), pp. 1106-1108.
- Acar M., Temiz H. ve Aktaş R., (2017). *“UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardından UFRS 16’ya Geçişin Finansal Tablolar Üzerindeki Etkisi”*, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, s.592-623.
- Akbulut, H. D. (2017). *“Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Aktifleştirilmesinin Finansal Tablolara ve Finansal Oranlara Etkisinin Borsa İstanbul Şirketleri Üzerinde İncelenmesi”*, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, 19(2); ss.456-478.
- Akbulut, H. D. (2018). *“Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Aktifleştirilmesinin Finansal Tablolara ve Finansal Oranlara Etkisi Üzerine Bir Telekomünikasyon Şirketinin Vak’a İncelemesi”*, Muhasebe ve Finansman Dergisi, ss.17-36.
- Akbulut, H. D. (2016). *“Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlaması ve Muhasebeleştirilmesi: Borsa İstanbul Şirketlerinde Bir Uygulama”* (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), Galatasaray Üniversitesi: İstanbul.
- Akça, A. (1991). *“Finansal Kiralama ve Türkiye’de Gelişimi”*, Hazine ve Dış Ticaret Dergisi, 8.
- Akça, N. (2013). *“Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standardı 17 Açısından Muhasebeleştirilmesine Yönelik Uygulama”*
- Akdoğan, N. (1999). *“Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde IAS 17 No’lu Standart Hükümleri ile Türkiye Uygulamasının Karşılaştırılması”*, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi (Muhasebe Öğretim Üyeleri Bilim ve Dayanışma Vakfı MÖDAV Yayını), 1(1), Nisan, ss.13-42.
- Akgüç, Ö. (2013). *“Finansal Yönetim”*. İstanbul: Avcıol Yayınevi
- Aksoy, A., Yalçın K., (2008). *“İşletme Sermayesi Yönetimi”*. Ankara: Gazi Yayınevi.
- Aktaş, R., Acar, M., Temiz H. (2017). *“UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardından UFRS 16’ya Geçişin Finansal Tablolar Üzerindeki Etkisi: Borsa İstanbul Örneği”*, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, 19(3), ss.592-623.
- Aktaş, R., Karğın, S., Arıcı Demirel N. (2017). *“Yeni Kiralamalar Standardı UFRS 16’nın Getirdiği Yenilikler ve İşletmelerin Finansal Tablolarına ve Finansal Oranlarına Olası Etkilerinin Değerlendirilmesi”*, İşletme Araştırmaları Dergisi, 9(4), ss. 858-881.
- Alagöz, A., T. Eren, (2010). *“Satış ve Geri Kiralama İşleminin TMS17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Yürürlükteki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi”*, Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi, 3(2)
- Altop, A. (1990). *“Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi”*, Doktora Tezi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara.
- Amrik, S. (2011). *“A Restaurant Case Study of Lease Accounting Impacts of Proposed Changes in Lease Accounting Rules”*, International Journal of Contemporary Hospitality Management, 23(6), pp. 820-840.

- Aslan, Ü., (2018). ‘*UFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Faaliyet Kiralamasının Kiracı İşletme Tarafından Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması*’, Muhasebe ve Finansman Dergisi, Ocak 2018.
- Ashton, R. (1985). “*Accounting for Finance Leases: A Field Test*”, Accounting and Business Research, 15(59).
- Ayıkoglu Zaif, F. (1996a). “*Finansal Kiralama ve Finansal Kiralama Şirketlerinde Muhasebe Uygulamaları*”, Yaklaşım Dergisi, 42.
- Ayıkoglu Zaif, F. (1996b). “*Finansal Kiralama İşlemlerinin Kiracı Açısından Değerlemesi ve Muhasebe Uygulamaları*”, Yaklaşım Dergisi, 44.
- Barone, E., Birt, J., Moya, S. (2014). “*Lease Accounting: A Review of Recent Literature*”, Accounting in Europe, 11(1), pp.35-54.
- Beattie, V., Edwards, K., Goodacre, A. (1998). “*The Impact of Constructive Operating Lease Capitalisation on Key Accounting Ratios*”, Accounting and Business Research, 28(4), pp.233-254.
- Beattie, V., Goodacre, A., Thomson, S. (1998). “*Recognition versus Disclosure: An Investigation of the Impact on Equity Risk Using UK Operating Lease Disclosures*”, Journal of Business Finance and Accounting, 27 (9-10), pp. 1185-1224.
- Bengü, G. Z. (2007), “*Uluslararası Muhasebe Standartları ve Türk Mevzuatında Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi*”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Benjamin, Y. T. (2013). “*Constructive Capitalization of Operating Leases in the Hong Kong Fast-Food Industry*”, International Journal of Accounting and Financial Reporting, 3(1), pp. 128-142.
- Bennett, K. B., Bradbury, M. E. (2003). “*Capitalizing Non-cancelable Operating Leases*”, Journal of International Financial Management and Accounting, 14(2), pp. 101-114.
- Ceylan, A. (2003). “*Finansal Teknikler*”, Bursa: Baskı Ekin Kitapevi.
- Cooke, T. E., Çürük, T. (1996). “*Accounting In Turkey With Reference To The Particular Problems Of Lease Transactions*”, The European Accounting Review, 5(2), pp.339-359.
- Cornaggia, K.J., Franzan, L.A. and Simin, T.T. (2013). “*Bringing Leased Assets Onto The Balance Sheet*”, Journal of Corporate Finance, 22, pp. 345-360.
- Duke, J. C., Hsieh, S., Su Y. (2009). “*Operating And Synthetic Leases: Exploiting Financial Benefits In The Post-Enron Era, Advances in Accounting*”, Incorporating Advances in International Accounting, 25(1), pp. 28-39.
- Duman, H., Polat, Y., Özal, H. (2016). “*Effects of Finansal Leasing on Financial Ratios and Tables by Turkish Accounting Standart 17 (TMS 17)*”, Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 8(3), ss. 74-86.
- Durocher, S. (2008). Canadian Evidence on the Constructive Capitalization of Operating Leases, Accounting Perspectives, 7(3), pp. 227-256
- Ely, K. M. (1995). “*Operating Lease Accounting and the Market's Assessment of Equity Risk*”, Journal of Accounting Research, 33(2).
- Engin, A. (2016). “*Yeni (Önerilen) Kiralama İşlemleri Standardı ve Değişikliğin Mali Tablolara Muhtemel Etkileri*”, Vergi Dünyası, 35(420), ss. 23-34.

- Ercan, M. K., Ban, Ü., (2014). *‘Değere Dayalı İşletme Finansı: Finansal Yönetim’*. Ankara: Gazi Kitabevi
- Ergül, N., Dumanoglu, S. (2003). *‘Finansal Kiralamada Yasal Değişiklikleri Muhasebe İşlemleri Gider Kayıtları’*, İstanbul: Der Yayınları.
- Erol, A., Yıldırım, E.M., Toroslu, V. (2011). *‘Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing) İçtihatlı & Gerekçeli’*, Ankara: Yaklaşım.
- Fitó, M. Á., Moya, S. Orgaz, N. (2013). *‘Considering The Effects Of Operating Lease Capitalization On Key Financial Ratios’*, Spanish Journal of Finance and Accounting / Revista Española de Financiación y Contabilidad, 42(159), pp. 341-369.
- Fülbier, R. U., Silva, J. L., Pferdehirt, M. H. (2008). *‘Impact Of Lease Capitalization On Financial Ratios Of Listed German Companies’*, Schmalenbach Business Review: ZFBF, 60(2), April, pp. 122-144.
- G4+1. (2000). *‘Leases: Implementation Of A New Approach’*. Financial Accounting Series’, 206-A.
- G4+1. (1996). *‘Accounting For Leases: A New Approach’*. Financial Accounting Series, 163-A
- Gökçen, G., Ataman Akgül, B., Çakıcı C., (2016). *‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları Uygulamaları’*, İstanbul: Beta Yayınları.
- Gökğöz, A. Ocak, (2013), *‘Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi’*, Yalova Üniversitesi, Yalova Meslek Yüksekokulu Muhasebe ve Vergi Bölümü, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi- Sayı 35, S.109.
- Gönen, S., N. Akça (2014). *‘Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Vergi Usul Kanunu Açısından Muhasebeleştirilmesi’*, Muhasebe ve Finansman Dergisi, 64.
- Grossman, A. M., Grossman, S. D. (2010). *‘Capitalizing Lease Payments Potential Effects of the FASB/IASB Plan’*, The CPA Journal, 80(5), pp 6-11.
- Gücenme, G, Ü. (2014). *‘Finansal Tablolar Analizi’*. Bursa: Aktüel Yayınları
- Gürsoy, C. T. (2012). *‘Finansal Yönetim İlkeleri’*. İstanbul: Beta Yayınevi.
- Imhoff Jr. E. A., R. Lipe, D. W. Wright. (1993). *‘The Effects of Recognition Versus Disclosure on Shareholder Risk and Executive Compensation’*, Journal of Accounting, Auditing and Finance, 8(4).
- Imhoff Jr., E. A., R. C. Lipe, D. W. Wright. (1997). *‘Operating Leases: Income Effects of Constructive’*, Capitalization, Accounting Horizons, 11(2).
- Imhoff, Jr. E. A., R. C. Lipe, D. W Wright. (1991). *‘Operating leases: Impact of Constructive Capitalization’*, Accounting Horizons, 5(1).
- International Financial Reporting Standards (IFRS)*. (2013). Exposure Draft ED/2013/6 Leases.
- International Financial Reporting Standards (IFRS)*, (2010). IAS 17: Leases.
- IASB. (2015). *‘IFRS Practice Statement Application of Materiality to Financial Statements [Draft]’*, IFRS Foundation Publications Department, London, United Kingdom.

- IASB. (2016a). **‘IFRS 16 Leases’**, IFRS Foundation Publications Department, London, United Kingdom.
- IASB. (2016b). **‘IFRS 16 Leases Basis for Conclusions’**, IFRS Foundation Publications Department, London, United Kingdom.
- International Financial Reporting Standards (IFRS), 2016. **‘IFRS 16 Leases’**, International Financial Reporting Standards (IFRS), 2016. **‘IFRS 16 Leases’**, Effects Analysis.
- Kara, A. (2012). **‘Finansal Kiralama’**, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi: İstanbul.
- Karapınar, A., Zaif, Aykoğlu, F., (2013). **‘Finansal Analiz: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Uyumlu’**, Ankara: Gazi Kitabevi.
- Karwowski, M. (2018). **‘Business Model and Lease Accounting According to IFRS 16, International Journal of Economics’**, Business and Management Research, 2 (1), pp. 128-139.
- Kaval, H. (2018). **‘IFRS 16: Kiralamaların Standardının Getirdikleri, İlk Uygulama ve Dönem Sonu Dönüştürme Çalışmaları’**, Mali Çözüm Dergisi, 28(150), pp. 11-43.
- KGK, **‘TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı’**.
- Koç, M. (2004). **‘Finansal Kiralama (Leasing)’**, 2. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları
- Koç, M. (1999). **‘Sale and Lease Back (Sat ve Geriye Kirala) İşlemlerinin Türk Mali Mevzuatı Karşısındaki Durumu’**, Yaklaşım Dergisi, Sayı: 82, s.157-165.
- Kostolansky, J., Stanko, B. (2011). **‘The Joint FASB/IASB Lease Project: Discussion And Industry Implications’**, Journal of Business & Economics Research,9(9), pp. 29-36.
- KPMG Perakende, **‘Sektörel Bakış’**
- Kuntalp, E., (1988). **‘Finansal Kiralama Kanununa Göre Finansal Kiralama Tanımı ve Hükümleri’**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları: İstanbul. No: 144.
- Kuntalp, E., Kırman A., (1996). **‘Finansal Kiralama Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve İşlemin Vergisel Boyutu’**, 1. Baskı, Galatasaray Üniversitesi Yayınları: İstanbul,
- Maali, B. (2018). **‘The Effect of Applying the New IFRS 16 “Leases” on Financial Statements: An Empirical Analysis on the Airline Industry in the Middle East’**, Journal of Organisational Studies and Innovation, 4(1), pp. 1-9.
- Marşap, B., Yanık, S. (2018). **‘IFRS 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkisinin İncelenmesi’**, Muhasebe ve Finansman Dergisi, Ekim 2018, s: 23-42
- Mulford, C., Gram, M. (2007). **‘The Effects of Lease Capitalization on Various Financial Measures: An Analysis of the Retail Industry’**, The Journal of Applied Research in Accounting and Finance, 2 (2), pp. 3-8.
- Morales-Díaz, J., Zamora-Ramírez, C. (2018). **‘The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: a New Methodological Approach’**, Accounting in Europe, 15 (1), pp. 1-33.
- Nelson, A. T. (1963). **‘Capitalizing Leases--the Effect On Financial Ratio’**, Journal of Accountancy (Pre-1986), 116(000001).
- Örten, R., Kaval, H., Karapınar, A., (2018). **‘Türkiye Muhasebe-Türkiye Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları’**. Ankara: Gazi Kitabevi.

- Özerhan, Y., Yanık S. (2012). ‘*Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları*’, Ankara: Türmob, ss. 404.
- Özerhan, Y., Yanık, S. (2015). ‘*Açıklamalı Örnek Uygulamalı TMS-TFRS*’, Ankara: Türmob.
- Öztürk, C. (2016). ‘*UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Eski UMS 17 Standardı İle Karşılaştırılması Ve Almanya Ve Türkiye’de Hisse Senetleri Halka Açık Olan Hava Yolu Şirketlerinin Finansal Durumuna Etkisi*’, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi,18(1), ss, 1-50.
- Öztürk, M., Serçemeli, M. (2016). ‘*Impact Of New Standard “IFRS 16 Leases” On Statement Of Financial Position And Key Ratios: A Case Study On An Airline Company In Turkey*’, Business and Economics Research Journal, 7(4), pp. 143-157.
- Pardo, F., Giner, B. (2017). ‘*The Capitalization Of Operating Leases: Analysis Of The Impact On The IBEX 35 Companies*’, Omnia Science,14(3), pp.445-483.
- Pardo, F., Giner, B., Cancho, R. (2015). ‘*Operating Leases: An Analysis of The Economic Reasons and The Impact of Capitalization on IBEX 35 Companies*’. In Congreso AECA 2015 pp. 1–5.
- Savcı, M. (2013). ‘*Mali Tablolar Analizi*’. Bursa: Ekin Yayınevi.
- Sağlam, N., Şengel, S., Öztürk, B. (Ed.). (2009). ‘*Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması*’. Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları.
- Sarı, E. S., Altıntaş, T., Taş, N. (2016). ‘*The Effect of The IFRS 16: Constructive Capitalization Of Operating Leases In The Turkish Retailing Sector*’, Journal Of Business, Economics And Finance, 5(1), pp. 138-147.
- Sayılgan, G., (2004). ‘*Soru ve Yanıtlarla Finansal Piyasalar ve Finansman Yöntemleri*’. Ankara: Turhan Yayınları.
- Sayılgan, G. (2013). ‘*Soru ve Yanıtlarıyla İşletme Finansmanı*’. Ankara: Turhan Yayınları
- Serçemeli, M., Öztürk, M. (2016). ‘*Impact of New Standard “IFRS 16 Leases” on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey*’, Business and Economics Research Journal, Volume:7
- Şengür, E. D. (2013), ‘*Finansal Kiralama İşlemlerinde Kiracı Açısından Asgari Kira Ödemelerinin Hesaplanması ve Finansal Raporlama Üzerindeki Etkileri*’, Academic Review Of Economics & Administrative Sciences, 6(1).
- Şentürk, F. (2016), ‘*Türk Vergi Mevzuatı Kapsamında Faaliyet Kiralaması Yapan İşletmelerde Muhasebe Uygulamaları*’, İşletme Araştırmaları Dergisi, 8(1), ss.619-639
- Şenyiğit, Y. B. (2014). ‘*Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde Ve Raporlanmasında Beklenen Değişiklikler: Bir Havayolu İşletmesinde Vak’a Çalışması*’, Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 23(1), ss. 288-299.
- Tang, O., Fiedler, B. (2011). ‘*Lease accounting and US transportation industry, International Forum on Shipping, Ports and Airports (IFSPA) 2010 – Integrated Transportation Logistics: From Low Cost to High Responsibility*’, pp. 462-469.
- Toroslu, M. V. (1998). ‘*Leasing İşlemleri*’, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 128, s.110-123.
- Tuğlu, A., Özkan, A. (2007). ‘*Finansal Kiralama İşlemleri*’, Ankara: Yaklaşım.

- Türkiye Bankalar Birliği, (2010). ‘*Finansal Kiralama Sektör Raporu*’.
- UFRS 16 Leases, (2016) Effects Analysis.
- Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (IFRS). (2010). Muhasebeciler Kurulu.
- Uydacı, S. (2006). ‘*Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi*’. (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Wong, K., Joshi, M. (2015). ‘*The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia*’, Australasian Accounting Business & Finance Journal, 9(3), pp. 27-44.
- Yücel, G., Adıloğlu, B. (2016). ‘*Where Are These Hidden Liabilities? IFRS 16 – A Case Of Operating Lease*’, International Journal of Management and Applied Science,10(2), ss.71-76.
- Zechman, L.C.S. (2010). ‘*The Relation Between Voluntary Disclosure and Financial Reporting: Evidence from Synthetic Leases*’, Journal of Accounting Research, 48(3), 725-765.

EKLER

Ek-1. Perakende alt sektörleri analiz dönemi aktifleştirme öncesi finansal tabloları

TEKSTİL SEKTÖRÜ						
	Boyner		Burberry		Zalando	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nakit ve nakit benzerleri	290	357	1.041	994	1.054	1.146
Ticari alacaklar	327	382	196	291	471	346
Stoklar	1.458	1.257	468	595	820	779
Peşin ödenmiş giderler	71	51	46	45	22	16
Diğer dönen varlıklar	187	205	2	6	107	124
Toplam dönen varlıklar	2.334	2.252	1.754	1.930	2.474	2.411
Ticari alacaklar	6	8	79	90	0	0
Finansal yatırımlar	31	36	3	3	16	29
Maddi duran varlıklar	423	410	357	471	546	351
Maddi olmayan duran varlıklar	1.618	1.646	205	200	189	182
Diğer duran varlıklar	145	213	132	149	9	8
Ertelenmiş vergi varlığı	0	0	0	0	0	0
Toplam duran varlıklar	2.223	2.314	775	913	760	570
TOPLAM VARLIKLAR	4.557	4.567	2.529	2.843	3.234	2.980
Kısa vadeli borçlanmalar	80	163	26	40	0	0
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	756	575	0	0	3	3
Ticari borçlar	1.901	1.391	174	203	1.299	1.120
Gider tahakkukları	151	98	300	289	102	74
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	355	257	129	133	210	173
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	3.243	2.483	629	666	1.614	1.370
Uzun vadeli borçlanmalar	1.311	1.595	0	0	6	8
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	143	172	5	1	24	35
Azınlık payları	4	2	6	6	0	0
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	115	294	274	177	42	28
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	1.573	2.063	284	184	71	72
Ödenmiş Sermaye	658	258	0	0	248	247
Özel Fonlar	0	0	0	0	0	0
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(624)	50	1.123	1.426	1.306	1.283
Hisse senedi ihraç primleri	1	1	244	249	0	0
Sermaye düzeltmesi farkları	6	8	0	0	0	0
Diğer özkaynaklar	(299)	(296)	249	319	(5)	9
Toplam özkaynaklar	(259)	21	1.616	1.994	1.549	1.539
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR ve YÜKÜMLÜLÜKLER	4.557	4.567	2.529	2.843	3.234	2.980

GIDA SEKTÖRÜ						
	Bizim		Metro		Tesco	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nakit ve nakit benzerleri	50	21	1.888	1.943	6.832	6.602
Ticari alacaklar	9	29	1.514	1.459	5.332	4.921
Stoklar	55	67	3.046	3.063	2.301	2.430
Peşin ödenmiş giderler	2	2	73	71	322	319
Diğer dönen varlıklar	0	0	33	22	630	412
Toplam dönen varlıklar	116	119	6.554	6.558	15.417	14.684
Ticari alacaklar	0	1	0	0	5.975	4.924
Finansal yatırımlar	0	0	444	483	1.626	1.941
Maddi duran varlıklar	31	28	6.822	6.979	18.108	17.900
Maddi olmayan duran varlıklar	6	7	1.348	1.272	2.717	2.874
Diğer duran varlıklar	2	1	611	700	2.010	1.581
Ertelenmiş vergi varlığı	0	0	0	0	0	0
Toplam duran varlıklar	40	37	9.225	9.434	30.436	29.220
TOPLAM VARLIKLAR	156	156	15.779	15.992	45.853	43.904
						0
Kısa vadeli borçlanmalar	0	0	0	0	912	845
Uzun vadeli borçlanmaların	2	2	1.611	944	1.648	1.981
kısa vadeli kısımları						
Ticari borçlar	119	106	4.782	4.892	4.931	4.559
Gider tahakkukları	4	4	719	714	1.846	1.918
Diğer kısa vadeli	2	1	1.264	1.564	10.068	8.563
yükümlülükler						
Toplam kısa vadeli	127	112	8.376	8.114	19.405	17.866
yükümlülükler						
Uzun vadeli borçlanmalar	4	3	3.094	3.795	9.433	10.711
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	0	1	100	88	88	135
Azınlık payları	0	0	46	36	(24)	(10)
Diğer uzun vadeli	3	3	1.002	1.071	10.513	6.576
yükümlülükler						
Toplam uzun vadeli	6	7	4.242	4.990	20.010	17.412
yükümlülükler						
Ödenmiş Sermaye	13	11	363	0	409	407
Özel Fonlar	(3)	0	0	0	(22)	(7)
Geçmiş yıl karları/(zararları)	12	28	3.640	0	388	3.321
Hisse senedi ihraç primleri	0	0	0	0	5.096	5.095
Sermaye düzeltmesi farkları	0	0	0	0	0	0
Diğer özkaynaklar	1	(2)	(842)	2.888	567	(190)
Toplam özkaynaklar	23	37	3.161	2.888	6.438	8.626
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	157	156	15.779	15.992	45.853	43.904
ve YÜKÜMLÜLÜKLER						

TEKNOLOJİ SEKTÖRÜ						
	Teknosa		Cecenomy		Dixons	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nakit ve nakit benzerleri	5	16	1.610	1.596	191	175
Ticari alacaklar	11	12	2.048	1.918	1.311	1.350
Stoklar	81	92	2.480	2.553	1.301	1.308
Peşin ödenmiş giderler	1	1	54	68	0	0
Diğer dönen varlıklar	0	0	1	1	118	94
Toplam dönen varlıklar	98	122	6.193	6.136	2.921	2.927
Ticari alacaklar	0	0	0	0	576	631
Finansal yatırımlar	2	2	756	601	20	44
Maddi duran varlıklar	15	19	809	858	448	499
Maddi olmayan duran varlıklar	5	5	649	631	4.051	4.354
Diğer duran varlıklar	7	12	68	54	273	301
Ertelenmiş vergi varlığı	0	0	0	0	0	0
Toplam duran varlıklar	28	38	2.282	2.144	5.368	5.828
TOPLAM VARLIKLAR	125	160	8.475	8.280	8.289	8.755
Kısa vadeli borçlanmalar	0	0	0	0	49	12
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1	0	153	266	26	4
Ticari borçlar	128	149	5.277	4.929	1.976	2.007
Gider tahakkukları	5	10	394	433	653	728
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6	9	960	923	386	474
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	141	168	6.784	6.551	3.090	3.225
Uzun vadeli borçlanmalar	0	0	208	279	467	555
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	0	0	31	8	153	164
Azınlık payları	0	0	(21)	(2)	0	0
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1	1	787	776	948	1.181
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	1	1	1.005	1.061	1.568	1.900
Ödenmiş Sermaye	18	24	919	835	1	1
Özel Fonlar	0	0	0	0	0	0
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(40)	(39)	(345)	12	1.015	907
Hisse senedi ihraç primleri	0	0	321	128	2.571	2.685
Sermaye düzeltmesi farkları	5	5	65	(5)	0	0
Diğer özkaynaklar	1	1	(274)	(302)	44	37
Toplam özkaynaklar	(17)	(10)	686	668	3.631	3.630
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR ve YÜKÜMLÜLÜKLER	125	160	8.475	8.280	8.289	8.755

Ek-2. Çalışmada kullanılan finansal oranların aktifleştirme öncesi ve aktifleştirme sonrası formülleri

Finansal Oranlar	Aktifleştirme Öncesi	Aktifleştirme Sonrası
Toplam Varlık Karlılığı	$(\text{Net Dönem Karı}) / (\text{Toplam Varlık})$	$(\text{Net Dönem Karı} - \text{Özsermaye Değişim Değeri}) / (\text{Toplam Varlık} + \text{Kira Varlığının Bugünkü Değeri})$
Toplam Borç / Özsermaye	$(\text{Toplam Yükümlülükler}) / (\text{Toplam Özkaynaklar})$	$(\text{Toplam Yükümlülükler} + \text{Kira Yükümlülüğünün Bugünkü Değeri}) / (\text{Toplam Özkaynaklar} - \text{Özsermaye Değişim Değeri})$
Maddi Duran Varlık Devir Hızı	$(\text{Hasılat}) / (\text{Ortalama Maddi Duran Varlıklar})$	$(\text{Hasılat}) / (\text{Cari Dönem Maddi Duran Varlıklar} + \text{Önceki Dönem Maddi Duran Varlıklar} + \text{Son İki Dönem Kira Varlıklarının Bugünkü Değeri}) / 2$
Cari Oran	$(\text{Dönen Varlıklar}) / (\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar})$	$(\text{Dönen Varlıklar}) / (\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar} + \text{Kira Yükümlülüğünün Bugünkü Değerini Kısa Vadeli Kısmı})$
Finansal Kaldıraç Oranı	$(\text{Toplam Yükümlülükler}) / (\text{Toplam Varlıklar})$	$(\text{Toplam Yükümlülükler} + \text{Kira Yükümlülüğünün Bugünkü Değeri}) / (\text{Toplam Varlıklar} + \text{Kira Varlığının Bugünkü Değeri})$
Özsermaye Karlılığı	$(\text{Net Dönem Karı}) / (\text{Toplam Özkaynaklar})$	$(\text{Net Dönem Karı} - \text{Özsermaye Değişim Değeri}) / (\text{Toplam Özkaynaklar} - \text{Özsermaye Değişim Değeri})$

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : ALAGÖZ, Hilal Merve
Uyruğu : T.C.
Doğum tarihi ve yeri : Konya / 19.01.1992
Medeni hali : Bekâr
Telefon : 05564541075
e-mail : hmervealagoz@gmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Lisans	Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi	2016

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev	
2018-	Devam Ediyor	Konya Gıda ve Tarım Üniversitesi	Araştırma Görevlisi

Yabancı Dil

İngilizce, Almanca (Başlangıç düzeyinde).

