



T.C.

**ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

İŞLETME ANABİLİM DALI

**BORSA İSTANBUL'DA İŞLEM GÖREN İNŞAAT VE BAYINDIRLIK
SEKTÖRÜNDE YER ALAN ŞİRKETLER VE SEKTÖRÜN FİNANSAL
ANALİZİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

LEVENT SERTAKAN

Tez Danışmanı

DR. ÖĞR. ÜYESİ GÜLGÜN ERKAN

ÇANAKKALE – 2022



T.C.

ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İŞLETME ANABİLİM DALI

**BORSA İSTANBUL'DA İŞLEM GÖREN İNŞAAT VE BAYINDIRLIK
SEKTÖRÜNDE YER ALAN ŞİRKETLER VE SEKTÖRÜN FİNANSAL
ANALİZİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

LEVENT SERTAKAN

Tez Danışmanı

DR. ÖĞR. ÜYESİ GÜLGÜN ERKAN

ÇANAKKALE – 2022



T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



Levent SERTAKAN tarafından Dr. Öğr. Üyesi Gülgün ERKAN yönetiminde hazırlanan ve **25/07/2022** tarihinde aşağıdaki jüri karşısında sunulan “**Borsa İstanbul’da İşlem Gören İnşaat ve Bayındırlık Sektöründe Yer Alan Şirketler ve Sektörün Finansal Analizi**” başlıklı çalışma, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü **İşletme Anabilim Dalı**’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak oy birliği ile kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Dr. Öğr. Üyesi Gülgün ERKAN

.....

(Danışman)

Prof. Dr. Metin ATMACA

.....

Doç. Dr. Erkan ÖZTÜRK

.....

Tez No : 10487487

Tez Savunma Tarihi : 25/07/2022

.....

Doç.Dr. Yener PAZARCIK

Enstitü Müdürü

25/07/2022

ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada; 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 çalışmada 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 taahhüt ve beyan ederim.

Levent SERTAKAN

25/07/2022

TEŐEKKÖR

Bu çalışmanın tamamlanmasında ve hazırlanma sürecinde benden hiçbir zamandesteğini esirgemeyen sayın danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Gülgün ERKAN, yaőamım süresince bana hep destek olan çok değerli aileme sonsuz őükranlarımı sunarım.”

Levent SERTAKAN
anakkale, Temmuz2022



ÖZET

BORSA İSTANBUL'DA İŞLEM GÖREN İNŞAAT VE BAYINDIRLIK SEKTÖRÜNDE YER ALAN ŞİRKETLER VE SEKTÖRÜN FİNANSAL ANALİZİ

Levent SERTAKAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

İşletme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Gülgün ERKAN

25/07/2022, 109

Ülkemiz sektörlerinin en temel bileşenlerinden biri olan inşaat işletmeleri; istihdam olanakları, ülke imajını, inovasyon düzeyini artırarak ekonomimize büyüme ve ülke kalkınmasında doğrudan fayda sağlamaktadır. Ama bu firmalar özellikle gelişmekte olan ülkelerde, finansal ihtiyaçlarını karşılayacak kaynağı elde etmekte problem yaşamakta ve bu sebeple büyüme olanaklarından daha az yararlanmaktadır. Bu bakımdan baktığımızda finansal kaynak tedariki ve yönetimi gibi problemlerle karşı karşıya kalan inşaat firmaları, sınırlı ve kıt olan finans kaynaklarını etkili ve verimli biçimde değerlendirmek için firmaların finansal performanslarının ölçümlemek, denetlemek ve sek törel koşullara göre düzenlemek durumundadırlar. İnşaat sektörünün sadece ülkemizde değil, dünyadaki önemi ve güncel olması sebebiyle bu çalışmada Borsa İstanbul'da işlem gören inşaat firmalarının finansal analizleri ele alınmıştır. 8 adet inşaat firmasının 2016- 2019 dönemlerine ait gelir tablosu ve bilançolarından faydalanarak her bir yıl için finansal oranlar saptanmıştır. 12 finansal oran yardımıyla finansal performanslar çözümlenmiştir. İlgili veriler, Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nun (KAP) resmî web sitesinde yayınlanmış olan yıllık gelir tablosu ve bilançolardan elde edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Finans, Finansal Tablolar, Temel Finansal Tablolar, Finansal Analiz, Temel Finansal Analiz Türleri ve Teknikleri, İnşaat Sektörü.

ABSTRACT

CONSTRUCTION AND PUBLIC WORKS IN BORSA ISTANBUL COMPANIES IN THE SECTOR AND FINANCIAL ANALYSIS OF THE SECTOR

Levent SERTAKAN

Çanakkale Onsekiz Mart University

School of Graduate Studies

Business Administration Master of Science Thesis in

Advisor: Asst. Prof. Gülgün ERKAN

25/07/2022, 109

Construction enterprises, which are one of the most basic components of our country's sectors; employment opportunities increase the image of the country and the level of innovation, thus providing direct benefits to our economy in growth and development of the country. However, these companies, especially in developing countries, have problems in obtaining the resources to meet their financial needs and therefore benefit less from growth opportunities. From this point of view, construction companies that are faced with problems such as financial resource procurement and management have to measure, supervise and regulate the financial performances of companies according to sectoral conditions in order to evaluate their limited and scarce financial resources effectively and efficiently. Due to the importance and up-to-dateness of the construction industry not only in our country but also in the world, in this study, the financial analyzes of the construction companies traded in Istanbul Stock Exchange are discussed. Financial ratios for each year were determined by using the income statements and balance sheets of 8 construction companies for the period of 2016-2019. Financial performances were analyzed with the help of 12 financial ratios. The relevant data were obtained from the annual income statements and balance sheets published on the official website of the Public Disclosure Platform (KAP).

Keywords: Finance, Financial Statements, Basic Financial Statements, Financial Analysis, Basic Financial Analysis Types and Techniques, Construction Industry

İÇİNDEKİLER

JÜRİ ONAY SAYFASI.....	i
ETİK BEYAN	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	viii
TABLolar DİZİNİ.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xi
BİRİNCİ BÖLÜM	

GİRİŞ

1.1.Finansal	Tabloların	İncelenmesi
.....
1.1.1. Finansal Tablolar	2
1.1.2. Finansal Tablo Türleri	3
1.2. Finansal Tabloların Kredi Verenler, Yatırımcılar ve Şirket (Kurumlar) İçin Önemi	20

İKİNCİ BÖLÜM

FİNANSAL ANALİZ TÜRLERİ İLE TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ VE MUHASEBE DÜZENİ

2.1. Finansal Analiz Türleri.....	22
2.1.1. Ulaşılmak İstenen Hedefler Doğrultusunda Finansal Analizler	23
2.1.2. Yapılış Biçimine ve İçeriğine Göre Analizler	23
2.1.3. Şahıslara Göre Analizler.....	24
2.1.4. Finansal Analiz Teknikleri	24
2.1.5. Firmanın Likidite Oranları.....	26
2.1.6. Finansal Yapı ile İlgili Oranlar (Borçlanma Oranları)	28
2.1.7. Çalışma Durumundaki Oranlar (Faaliyet Oranları).....	30
2.1.8. Karlılık Oranları	33
2.1.9. Finansal Tablolar Analizinde Kullanılan Diğer Oranlar	35
2.2. Türkiye'de İnşaat Sektörü	36
2.2.1. Sektöre Bakış.....	37
2.2.2. Yurt Dışı Müteahhitlik Faaliyetleri	38
2.2.3. Yurt İçi İnşaat Sektörü.....	39
2.2.4. Türkiye'de İnşaat Sektörünün Tarihsel Süreci	39
2.2.5. İnşaat Sektöründe İhracat ve İthalat	41
2.2.6. Yol ve Köprü İnşaatları	42
2.2.7. Konut İnşaatları	43

2.2.8. Sektörde İş Gücü ve İstihdam.....	44
2.2.9. Borsa İstanbul'da İnşaat ve Bayındırlık Sektöründe İşlem Gören Şirketler ...	44
2.3. İnşaat Sektöründe Muhasebe Düzeni Ve Uygulama Örnekleri.....	48
2.3.1. İnşaat Muhasebesi	48
2.3.2. İnşaat İşletmelerinde Kullanılan Muhasebe Hesapları	49
2.3.3. Örnek Muhasebe Uygulaması	50
2.4. İnşaat Sektörü İşletmelerinin Finansal Tablolarının Analizinde Dikkat Edilmesi Gerekli Hususlar ve Mali Analiz Teknikleri ile İlgili Literatür Çalışmaları	52
2.4.1. İnşaat Sektörü İşletmelerinin Finansal Tablolarının Analizinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	52
2.4.2. Finansal Tablolarda Yapılan Hata ve Hilelerin Finansal Yorumlama Bakımından Önemi.....	53
2.4.3. Literatür Çalışmaları.....	53

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

FİNANSAL ANALİZ TEKNİKLERİNİN SEKTÖRE UYGULANMASI

3.1. Araştırmanın Amacı ve Önem.....	56
3.2. Araştırmanın Konusu ve Nedenselliği.....	56
3.3. Araştırmanın Yöntemi.....	57
3.3.1. Örneklem ve Veri Toplama.....	57
3.3.2. Araştırmanın Hipotezleri.....	57
3.4. Analiz ve Bulgular.....	58
3.4.1. Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic. A.Ş. Firması Mali Analiz	58
3.4.2. Edip Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. Firması Mali Analiz.....	63
3.4.3. Enka İnşaat ve Sanayi A.Ş. Firması Mali Analiz	68
3.4.4. Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Firması Mali Analiz.....	73
3.4.5. Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş. Firması Mali Analiz.....	77
3.4.6. San-El Mühendislik Elektrik Taah.San.ve Tic. A.Ş. Mali Analiz.....	82
3.4.7. Yayla Enerji Üretim Tur.veİnş.Tic. A.Ş. Firması Mali Analiz	86
3.4.8. Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. Firması Mali Analiz	92
3.4.9. İnşaat Sektörünün Yıllar İtibarıyla Sektör Ortalamaları.....	96
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM.....	102
SONUÇ VE ÖNERİLER	102
KAYNAKÇA.....	105

SİMGELER VE KISALTMALAR

BİST	Borsa İstanbul
TMS/TFRS	Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları
UMS/UFRS	Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları
KGK	Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KDV	Katma Değer Vergisi
KVYK	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar
UVYK	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar
TL	Türk Lirası
ENR	Uluslararası İnşaat Sektörü Dergisi
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
ESDH	Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri
KAP	Kamuoyu Aydınlatma Platformu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
MSUGT	Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği
BAE	Birleşik Arap Emirlikleri

TABLolar DİZİNİ

Tablo No	Tablo Adı	Sayfa No
Tablo 1. 1:	Bilanço	5
Tablo 1. 2:	Gelir Tablosu	11
Tablo 1. 3:	Nakit Akımtablosu	14
Tablo 1. 4:	Fon Akım Tablosu	16
Tablo 1. 5:	Kar Dağıtım Tablosu	18
Tablo 2. 1:	Finansal Oranlar Analizinde Kullanılan Bazı Oranlar	35
Tablo 2. 2:	Dünya Ülkelerinin İnşaat Ürünleri İhracatı (2014) (Milyar Usd)	41
Tablo 2. 3:	İşkur İnşaat Sektöründe İstihdam Edilenlerin Cinsiyetlerine Göre Dağılımı	44
Tablo 2. 4:	Borsa İstanbul'da İnşaat Ve Bayındırlık Sektöründe İşlem Görmekte Olan 9 Şirket	9 44
Tablo 2. 5:	2017-2019 Yılları Sektör Ortalamaları (Bilanço)	45
Tablo 2. 6:	2017-2019 Sektör Ortalamaları (Gelir Tablosu)	48
Tablo 3. 1:	Anelelektrik Proje Taah. Ve Tic. A.Ş. Bilanço	58
Tablo 3. 2:	Edip Gayrimenkul San.Ve Tic. A.Ş. Bilanço	63
Tablo 3. 3:	Enka İnşaat Ve Sanayi A.Ş. Bilanço	68
Tablo 3. 4:	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Bilanço	73
Tablo 3. 5:	Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş. Bilanço	77
Tablo 3. 6:	San-El Mühendislik Elektrik Taah.San. Ve Tic. A.Ş. Bilanço	82
Tablo 3. 7:	Yayla Enerji Üretim Tur.Ve İnş. Tic. A.Ş. Bilanço	86
Tablo 3. 8:	Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. Bilanço	92
Tablo 3. 9:	Cari Oran Ortalaması	96
Tablo 3. 10:	Nakit Oran Ortalaması	96
Tablo 3. 11:	Asit-Test Oranı Ortalaması	97
Tablo 3. 12:	Finansman Oranı Ortalaması	97
Tablo 3. 13:	Borçlanma Oranı Ortalaması	98
Tablo 3. 14:	Firma Alacak Döngüsü 360/Alacak Devir Hızı Ortalaması	98
Tablo 3. 15:	Alacak Devir Hızı Ortalaması	99
Tablo 3. 16:	Stok Devir Hızı Ortalaması	99
Tablo 3. 17:	Aktif Devir Hızı Ortalaması	100
Tablo 3. 18:	Öz Sermaye Karlığı Ortalaması	100
Tablo 3. 19:	Mali Rantibilite Ortalaması	101



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No	Şekil Adı	Sayfa No
Şekil 1. 1:	Finansal Tablolar(Msugt)	4
Şekil 2. 1:	Türk İnşaat Sektörünün Yurt Dışında En Fazla Proje Üstlendiği Ülkeler	38
Şekil 2. 2:	İnşaat Ve Bayındırlık Sektörü Kaynak Ve Varlık Yapılarının Yıllara Göre Karşılaştırılması	47
Şekil 2. 3:	Yıllara Göre Dönem Net Karı/Zararı Karşılaştırması	47



BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Bir firmanın en önemli amacı kendi varlığını en etkin ve verimli olarak devam ettirmek ve kar sağlamaktır. Bu hedeflere ulaşabilmeleri ve finansal performanslarını devamlı olarak koruyabilmeleri bakımından sermaye yönetimi ve yapısı önem kazanmaktadır. Firmaların yönetimi ve sermaye yapısı ile ilgili almış oldukları uzun veya kısa yabancı kaynak yahut yeterli miktarda öz kaynak kullanılmasının önemine yönelik kararlarından meydana gelmektedir. İyi bir finans yöneticisinin almış olduğu bu kararlar, firmanın maksimum verimli ve etkin olarak sürdürülebilmesi için en önemli basamaklardan biridir.

Günümüzde yaşanmakta olan teknolojik ilerlemeler ve artan rekabet ortamıyla birlikte firmalar ve firma yöneticilerinin karşılaştıkları sorunlar karşısında doğru karar verme olanağını kısıtlamaktadır. Birçok karar verme sorunuyla karşılaşan yöneticiler alternatifler içinden en ideal seçimi yapmasında çok kriterli olan karar verme yöntemleri sık sık kullanılmaktadır.

Firmaların finansal performansının ölçülmesi amacıyla ve faaliyetlerinin analiz edilmesi için bilanço ve gelir tablosundan sağlanmış olan finansal oranlardan faydalanılmaktadır. İşletmelerin finansal performanslarının yorumlanması, firmaların içinde bulunmuş oldukları sektörde olan yerinin belirlenmesi ve rekabet kuvvetini artırabilmek amacıyla kararlara varmasında önemlidir.

Çalışmamızda Borsa İstanbul (BİST)'te inşaat ve bayındırlık alanında çalışmakta olan firmaların 2017-2019 yılları arasında finansal performanslarını yorumlamak maksadıyla yöntem olarak oran analizlerinden faydalanılmıştır.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde finansal tabloların neler olduğu ve yatırımcılar ve kredi verenler açısından önemi, İkinci bölümde finansal analiz türleri ve Türkiye'de inşaat sektörü ve muhasebe örnekleri, üçüncü bölümde sektörde yer alan ve Borsa İstanbul (BİST)'te işlem gören sektördeki şirketlerin oran analiz yöntemleri kullanılarak oranların hesaplanması ve karşılaştırılması, dördüncü bölümde de sonuç ve öneriler yer almaktadır.

1.1.Finansal Tabloların İncelenmesi

1.1.1. Finansal Tablolar

Firmaların belirli bir dönemdeki kaynak ve varlık yapılarının muhasebe ilke ve standartlarına uyarak kayıt altına alınması ve finansal raporların oluşturulması ile tablolar ortaya çıkmakta ve finansal tablolar olarak isimlendirilmektedir (Ataman,2010:1).

Muhasebenin yapması gereken en önemli işlevlerden bir tanesi, firmanın mali durumuyla alakalı verileri belirli bir periyotta firma sahiplerine, kredi veren kuruluşlara ve öteki ilgili yerlere doğru ve güvenilir bir şekilde aktarmaktır. Muhasebe bu görevleri gerçekleştirirken finansal tablolardan faydalanmaktadır.

Dünyada kullanılan muhasebe yöntemlerindeki ayrılıkları gidermek müşterek bir muhasebe lisanı meydana getirmek için Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (UMS/UFRS) oluşturulmuştur. Türkiye’de de Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGG) bu kriterlerin İngilizce kaynaklarını tercüme ederek Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) seti şeklinde yayımlamıştır (Aksoy,2005:194).

Finansal tabloların hedefi, kişilere mali yönden karar alırken yardım eden firmaların mali yapısı ve performansı, nakit akımları ile ilgili enformasyon sunmaktır. Bunun yanında finansal tablolar, yöneticilerin firma kaynaklarından ne derece etkin yararlandıklarının da bir göstergesidir.

Finansal tabloların görevleri;

- Firmaların varlık ve borç yapılanmaları ile çalışmaların neticesini tutarak raporlamada düzen getirmesi,
- Firma sahiplerini, sermayedarları ve kredi sağlayan kuruluşları bilgilendirmesi,
- Firmaların başka zamanlardaki birilerine karşı karşıya getirerek olabilecek risklere karşı gereken önlemlerin alınması ve faaliyetlerin sonuçlarını daha iyi hale getirilebilmesi hedeflerini hizmet etmektedirler. Bu anlamda pazarda çok daha faal bir seviyeye gelmek için şirketlerin daha sistemli bir muhasebe

yöntemine kavuşması ve finansal tabloları vasıtasıyla gereken çözümlerlerin doğru zamanda uygulanması önemlidir (Yükçü,2004:3)

Finansal tablolar yorumlanırken dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda verilmiştir.

- Finansal tablolar yalnızca belirli bir dönemin yansıtır ve geçici niteliktedirler.
- Finansal Tablodaki bilgiler genel itibarıyla doğru görülmekle beraber, bu veriler her seferinde hatasız bilgiyi yansıtmamaktadır.
- Aynı periyotlardaki finansal tablolar karşılaştırılırken, aynı para cinsi ile gereken değerlendirmeler uygulanmalıdır.
- Finansal tablolar firmaların karşılıklarına çıkan risklerin ya da avantajların bütününe yansıtılmaz (Gülten ve Özçalık,2015:18)

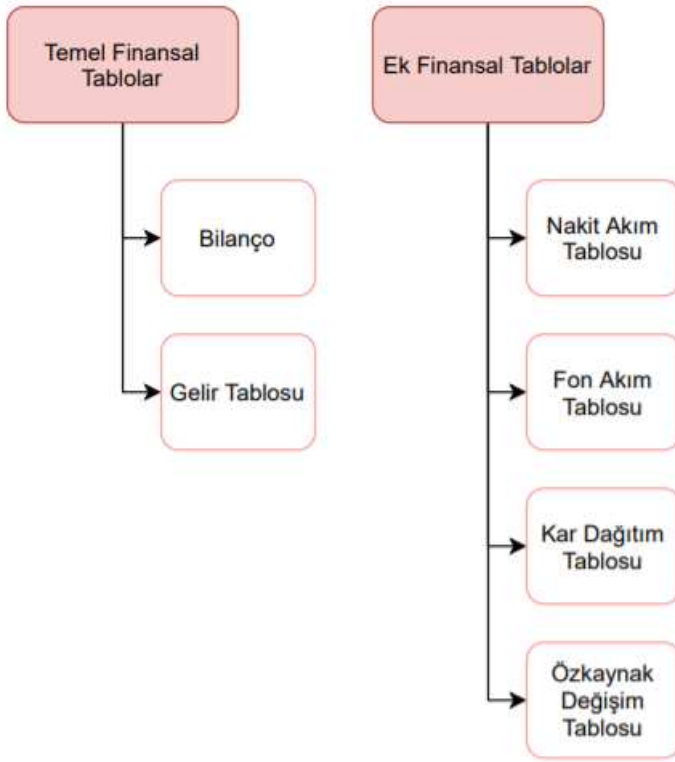
1.1.2. Finansal Tablo Türleri

Finansal tablolar (TMS/TFRS) göre genel ve özel finansal tablolar olarak ikiye ayrılır. Genel finansal tablolar finansal durum tablosu, kâr zarar veya diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ve dipnotlardan oluşmaktadır. Özel amaçlı finansal tablolar ise özellikli bilgilerin sunulması gerektiğinde hazırlanan tablolardır (Arıcı ve Bekçi,2019:872).

Muhasebe Standartları Uygulama Genel Tebliğine göre ise finansal tablolar, temel finansal tablolar ve ek finansal tablolar şeklinde iki kategoride ele alınmaktadır. Temel olan finansal tablolar gelir tablosu ve bilançodan, ek finansal tablolar da fon akım tablosu, nakit akım tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve kar dağıtım tablosundan oluşmaktadır.

Söz konusu olan sınıflandırmayı içinde barındıran şekil aşağıdadır.

Şekil 1. 1: Finansal tablolar (MSUGT)



Temel Finansal Tablolar

Bilanço (Finansal Durum Tablosu)

Bilanço firmaların belirli bir dönemdeki kaynaklar ve varlıklarını gösteren tablodur. Firmaların ellerinde olan varlıklar, hizmet ya da mal üretim için ayrıştırılmış olan finansal değerler olup, bu değerler yabancı kaynaklar ve öz sermaye ile finanse edilmektedir. Finansal durum, firmaların kontrolleri altında bulunan ekonomik kaynaklar, likiditesi, finansal yapısı, borç ödeyebilme durumu ve çevresindeki değişimlere uyum sağlayabilme gücü olarak da ifade edilebilmektedir, Bilanço, belirli bir dönemdeki verilerin dökümü olmasından dolayı geçici özellikte olup, sonraki günün bilançosundaki detaylarda farklılıklar görülebilmektedir. Bilanço yatırım amaçlı düşünüldüğünde ekonomik düzeyde karar vermek isteyenlere de istedikleri bilgiyi sağlayan mali bir rapordur (Akdoğan ve Aydın,1987:236).

Bir bilançonun yapısı detaylı hatlarıyla aşağıdaki şekildedir:

Tablo 1. 1: Bilanço

AKTİF (VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
I.DÖNEN VARLIKLAR		I.KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
Hazır Değerler		Mali Borçlar	
1. Kasa	ÖNCEKİ DÖNEM CARİ DÖNEM	1. Banka Kredileri	ÖNCEKİ DÖNEM CARİ DÖNEM
2. Alınan Çekler		2. Uzun Vadeli Yabancı Kredilerin Anapara Faizleri ve Taksitleri	
3. Bankalar		3. Tahvil, Borç, Anapara ve Taksitle Faizleri	
4. Verilen Çekler ve Ödenme Emirleri (-)		4. Çıkarılmış Bonolar ve Senetler	
5. Diğer Hazır Değerler		5. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	
Menkul Kıymetler		6. Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)	
1. Hisse Senetleri		7. Diğer Mali Borçlar	
2. Özel Kesim Tahvil, Bono ve Senetleri		Ticari Borçlar	
3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları		1. Satıcılar	
4. Diğer Menkul Kıymetler		2. Borç Senetleri	
5. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	3. Borç Senetleri Reeskontu (-)		
Ticari Alacaklar	4. Alınan Depozito ve Teminatlar		
1. Alıcılar	5. Diğer Ticari Borçlar (I)		
2. Alacak Senetleri	Diğer Borçlar		
3. Alacak Senetleri Reeskontu (-)	1. Ortaklara Borçlar		

Tablo 1.1'in devamı

4. Verilen Depozito ve Tazminatlar			2. İştiraklere Borçlar		
5. Diğer Ticari Alacaklar (I)			3. Bağı Ortaklıklara Borçlar		
6. Şüpheli Ticaret Alacaklar Karşılığı (-)			4. Personele Borçlar		
Diğer Alacaklar			5. Diğer Çeşitli Borçlar		
1. Ortaklardan			6. Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)		
2. İştiraklerden			Alınan Avanslar		
3. Bağı Ortaklardan			Yıllara Yaygın İnşaat ve onarım Hak edişleri Bedelleri (I)		
4. Personelden			Ödenecek Vergi ve Yükümlülükler		
5. Diğer Çeşitli Alacaklar			1. Ödenecek Vergi ve Fonlar		
6. Diğer Alacak Senetleri Reeskontu (-)			2. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri		
7. Şüpheli Diğer Alacaklar			3. Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş veya Diğer Yüküm.		
8. Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)			4. Diğer Yükümlülükler		
Stoklar			Borç ve Gider Karşılıkları		
1. İlk Madde ve Malzeme			1. Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları		
2. Yarı Mamuller			2. Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)		
3. Mamuller			3. Kıdem Tazminatı Karşılığı		
4. Ticari Mallar			4. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları		
5. Diğer Stoklar			Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları		
6. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			1. Gelecek Aylara Ait Gelirler		
7. Verilen Sipariş Avansları			2. Gider Tahakkukları		

Tablo 1.1'in devamı

Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri (I)		Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	
Taşeronlara Verilen Avanslar (2)		1. Hesaplanan KDV	
Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları		2. Diğer KDV	
1. Gelecek Aylara Ait Giderler		3. Merkez ve Şubeler Cari Hesabı (I)	
2. Gelir tahakkukları		4. Sayım ve Tesellüm Fazlaları	
		5. Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar	
Varlıklar	Diğer	Dönen	
1. Devreden KDV			KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI
2. İndirilecek KDV			UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
3. Diğer KDV			Mali Borçlar
4. Peşin Ödenen Vergiler			1. Banka Kredileri
5. İş Avansları (I)			2. Çıkarılmış Tahviller
6. Personel Avansları			3. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler
7. Sayım ve Tesellüm Noksanları			4. Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)
8. Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar			5. Diğer Mali Borçlar
9. Diğer Dönen Varlıklar Karşılığı (-)			Ticari Borçlar
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI			1. Satıcılar
II. DURAN VARLIKLAR			2. Borç Senetleri
Ticari Alacaklar			3. Borç Senetleri
1. Alıcılar			Reeskontu (-)
2. Alacak Senetleri			4. Alınan Depozito ve Teminatlar
3. Alacak Senetleri			5. Diğer Ticari Borçlar
Reeskontu (-)			Diğer Borçlar
4. Verilen Depozito ve Teminatlar			1. Ortaklara Borçlar

Tablo 1.1'in devamı

5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)			2. İştiraklere Borçlar		
B. Diğer Alacaklar			3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar		
1. Ortaklardan Alacaklar			4. Diğer Çeşitli Borçlar		
2. İştiraklerden Alacaklar			5. Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)		
3. Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar			6. Kamuya Olan Ertelenmiş ve Taksitlendirilmiş Borçlar		
4. Personelden Alacaklar			Alınan Avanslar		
5. Diğer Çeşitli Alacaklar			Borç ve Gider Karşılıkları		
6. Diğer Alacak Senetleri Karşılığı (-)			1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları		
			2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları		
C.Mali Duran Varlıklar			Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları		
1. Bağlı Menkul Kıymetler			1. Gelecek Yıllara Ait Gelirler		
2. Bağlı Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			2. Gider Tahakkukları		
3. İştirakler			Diğer Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar		
4. İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)			1. Gelecek Yıllara Ertelenen veya Terkin Edilecek KDV		
5. İştirakler Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			2. Diğer Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar		
6. Bağlı Ortaklıklar			UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI		
7. Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhüt (-)			II. ÖZKAYNAKLAR		
8. Bağlı Ortaklıkların Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			Ödenmiş Sermaye		
Maddi Duran Varlıklar			1. Sermaye		
1. Arazi ve Arsalar					

Tablo 1.1'in devamı

2. Yer altı ve Yerüstü Düzenleri		2. Ödenmemiş Sermaye (-)	
3. Binalar		Sermaye Yedekleri	
4. Tesis, Makine ve Cihazlar		1. Hisse Senedi	
5. Taşıtlar		İhraç Primleri	
6. Demirbaşlar		2. Hisse Senedi	
7. Diğer Maddi Duran Varlıklar		İptal Karları	
8. Birikmiş Amortismanlar (-)		3. MDV	
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar		Yeniden Değerleme Artışları	
10. Verilen Avanslar		4. İştirakler	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		Yeniden Değerleme Artışları	
1. Haklar		5. Diğer Sermaye Yedekleri	
2. Şerefiye		Kar Yedekleri	
3. Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri		1. Yasal Yedekler	
4. Araştırma ve Geliştirme Giderleri		2. Statü Yedekler	
5. Özel Maliyetler		3. Olağanüstü Yedekler	
6. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4. Diğer Kar Yedekler	
7. Birikmiş Amortismanlar (-)		5. Özel Fonlar	
8. Verilen Avanslar		Geçmiş Yıllar Karları	
F. Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar		Geçmiş Yıllar Zararları (-)	
1. Arama Giderleri		Dönem Net Karı (Zararı)	
2. Hazırlık ve Geliştirme Giderleri		ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI	
3. Diğer Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar			

Tablo 1.1'in devamı

4.	Birikmiş				
Tükenme Payları (-)					
5.	Verilen Avanslar				
G. Gelecek Yıllara Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları					
1.	Gelecek Yıllara Ait Giderler				
2.	Gelir Tahakkukları				
H. Diğer Duran Varlıklar					
1.	Gelecek Yıllarda İndirilecek KDV				
2.	Diğer KDV				
3.	Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar (I)				
4.	Diğer Çeşitli Duran Varlıklar				
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI					
(VARLIKLAR) TOPLAMI					

Kaynak: (T.C.Resmi Gazete,26 Aralık 1992,Sayı 21447).

Bilanço kaynaklar ve varlıklardan oluşmak üzere iki ayrı bölümden meydana gelmektedir. Bilançoda varlıklar likidite düzeylerine göre sıralanmaktadır. Dönen varlıklar firmaların faaliyetleri sonucunda oluşturmuş oldukları bir yıldan daha kısa süre içinde nakde çevrilebilen varlıkları, duran varlıklar ise sabit olarak kabul edilen kıymetleri ve bir sene içinde nakde çevrilmesi düşünülmeyen varlıkları belirtmektedir. Bu bağlamda nakde çevirme süresi bir senenin altında olan duran varlıklarda dönen varlıklar içinde değerlendirilebilmektedir.

Bilançonun kaynaklar kısmı Kısa vadeli yabancı kaynaklar (KVYK), Uzun vadeli yabancı kaynaklar (UVYK) ve öz kaynaklar şeklinde üç ana unsurdan meydana gelmektedir. Bilançoda kaynakların kısa ya da uzun vadeli görülmesinde ölçüt bir senedir. Bu durumda yükümlülüğün gerçekleştirilebilmesi süresi bir seneden az ise kısa vadeli yabancı kaynaklar, bir seneden daha fazla ise uzun vadeli yabancı kaynaklar içinde izlenmektedir. Firmaların öz sermayeleri ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiş olan kayıtlı sermayenin yanında, firma içinde bırakılmış olan dönem karları sermaye yedekleri ve diğer kar yedekleri toplamından oluşmaktadır.

Bilanço belirlenmiş olan ilkelere uygun düzenlendiği zaman, yapılan küçük bir inceleme ile firmaların ellerinde bulunan varlıkların ne kadarını öz sermaye ile ne kadarını yabancı kaynaklar ile finanse ettiği görülebilmektedir.

Gelir Tablosu

Gelir tabloları firmaların belirli bir faaliyet dönemi sonucunda kazanmış oldukları gelirler ve katlanmış oldukları giderleri karşı karşıya getirerek, dönem bitiminde yapılan faaliyetlerden meydana gelmiş olan kar ya da zararın gösterildiği bir rapordur (Ataman, 2010:314).

Tablo 1. 2: Gelir Tablosu

İŞLETME AYRINTILI GELİR TABLOSU TİPİ (..... TL) *	
Önceki Dönem	Cari Dönem
A- Brüt Satışlar	
1- Yurtiçi Satışlar	
2- Yurtdışı Satışlar	
3- Diğer Gelirler	
B- Satış İndirimleri (-)	
1- Satıştan İadeler (-)	
2- Satış İskontoları (-)	
3- Diğer İndirimler (-)	
C- Net Satışlar	
D- Satışların Maliyeti	
1- Satılan Mamuller Maliyeti (-)	
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)	
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	
E- Faaliyet Giderleri	
1- Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	
2- Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	
3- Genel Yönetim Giderleri (-)	
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	

Tablo 1.2'nin devamı

F- Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar
1- İştiraklerden Temettü Gelirleri
2- Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri
3- Faiz Gelirleri
4- Komisyon Gelirleri
5- Konusu Kalmayan Karşılıklar
6- Menkul Kıymet Satış Karı
7- Kambiyo Karları
8- Reeskont Faiz Gelirleri
9- Faaliyetlerle İlgili Diğer Olağan Gelir ve Karlar
G- Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar
1- Komisyon Giderleri
2- Karşılık Giderleri
3- Menkul Kıymet Satış Zararları
4- Kambiyo Zararları
5- Reeskont Faiz Giderleri
6- Diğer Olağan Gider ve Zararlar
H- Finansman Giderleri (-)
1- Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)
2- Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR
I- Olağandışı Gelir Ve Karlar
1- Önceki Dönem Gelir ve Karları
2- Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar
J- Olağandışı Gider Ve Zararlar
1- Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları (-)
2- Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)
3- Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)
DÖNEM KARI VEYA ZARARI
K- Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük
<i>DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI</i>
<i>DİPNOTLAR</i>

Kaynak: (T.C.Resmi Gazete,26 Aralık 1992,Sayı 21447)

Gelir tablosunda ana çizgileriyle “brüt satışlar, öteki faaliyetlerden olağan gelir ve karlar, olağan dışı gelir ve karlar” gelir detayları arasında, “satış indirimleri, faaliyet giderleri, satışların maliyeti, öteki faaliyetlerden olağan gider ve zararlar, olağandışı gider

ve zararlar, dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülük karşılıkları” ise gider detayları arasındadır.

Gelir tablosunda, incelemeye tabi tutulan dönem içinde meydana gelmiş gelirler ve giderler bulunmaktadır. Firmanın ana uğraşı ile alakalı sağlamış olduğu gelirler brüt satışlar içinde, ana faaliyetini konu olmayan, elde etmiş olduğu gelirler ise olağan ya da olağan dışı gelirler içine kaydedilmektedir. Faaliyet konusu dışında kalan gelirler diğer faaliyetlerinden olağan ya da olağandışı gider ve zararlar hesaplarında kayıt altında tutulurlar.

Finansal Ek Tablolar

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosu dönem başı nakit varlığıyla dönem sonu nakit varlığındaki değişimi sebepleriyle beraber raporlayan bir tablodur. İşletmenin bir çalışma döneminde sağladığı nakitler ve bu nakitlerle yapılanlar detaylı bir şekilde raporlanır (Karapınar ve Ayıkoğlu, 2013:186).

Nakit akım tablosunda firmanın faaliyetleri, gerçekleştirilen yatırımlar ve mali çalışmaları neticesinde meydana gelen nakit eylemleri gözlenmektedir. Dönem başı nakit ve dönem sonu nakit arasındaki değişimler incelenerek, faaliyet dönemi içerisinde meydana gelen değişimler hesaplanmaktadır. Dönem sonunda işletmeye kalan nakit, şirketin dönem sonu bilançosunda hazır değerlerin içinde bankalar ve kasa hesabında bulunmaktadır. Nakit akım tablosu, şirketin gerçekleştirdiği faaliyetler ile nakit oluşturup oluşturamadığıyla ilgili bilgiler sunan bir tablo olması niteliği ile mali tablolar arasında önemli bir unsurdur. Mali analiz yapılırken firmanın nakit çıkışları finansmanı adına ne gibi kaynakların kullanıldığı, bunların doğru ve etkin değerlendirilip değerlendirilmediği bakımından değerli bilgiler sunmaktadır.

Nakit Akım Tablosu örneği aşağıdaki gibidir.

Tablo 1. 3: Nakit Akım Tablosu

NAKİT AKIM TABLOSU (..... TL)

A- DÖNEM BAŞI NAKİT MEVCUDU

B- DÖNEM İÇİ NAKİT GİRİŞLERİ

1- Satışlardan Elde Edilen Nakit

- a) Net Satışlar
- b) Ticari Alacaklardaki Azalışlar
- c) Ticari Alacaklardaki Artışlar (-)

2- Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlardan Dolayı Sağlanan

3- Olağandışı Gelir ve Karlardan Sağlanan Nakit

4- Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklardaki Artışlardan Sağlanan Nakit

- a) Menkul Kıymet İhraçlarından
- b) Alınan Kredilerden
- c) Diğer Artışlar

5- Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklardaki Artışlardan Sağlanan Nakit

- a) Menkul Kıymet İhraçlarından
- b) Alınan Kredilerden
- c) Diğer Artışlar

6- Sermaye Artışından Sağlanan Nakit

7- Hisse Senedi ihraç Primlerinden Sağlanan Nakit

8- Diğer Nakit Girişleri

C- DÖNEM İÇİ NAKİT ÇIKIŞLARI

1- Maliyetlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışları

- a) Satışların Maliyeti
- b) Stoklardaki Artış
- c) Ticari Borçlardaki (Alımlardan Kaynaklanan) Azalışlar
- c) Ticari Borçlardaki (Alımlardan Kaynaklanan) Artışlar (-)
- e) Amortisman ve Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Giderler (-)
- f) Stoklardaki Azalışlar (-)

2- Faaliyet Giderlerine İlişkin Nakit Çıkışları

- a) Araştırma ve Geliştirme Giderleri
- b) Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri

Tablo 1.3'ün devamı

c) Genel Yönetim Giderleri

d) Amortisman ve Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Giderler (-)

3- Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlara İlişkin Nakit

a) Diğer Faaliyetlerle İlgili Olağan Gider ve Zararlar

b) Amortisman ve Nakit Çıkışı Gerektirmeyen Diğer Giderler

4- Finansman Giderlerinden Dolayı Nakit Çıkışları

5- Olağanüstü Gider ve Zararlar

6- Duran Varlık Yatırımlarına İlişkin Nakit Çıkışları

7- Kısa Vadeli Yabancı Kaynak Ödemeleri (Alımlarla İlgili Olmayan)

a) Menkul Kıymet Anapara Ödemeleri

b) Alınan Krediler Anapara Ödemeleri

Tablo 3'ün devamı

c) Diğer Ödemeler

8-Uzun Vadeli Yabancı Kaynak Ödemeleri (Alımlarla İlgili Olmayan)

a) Menkul Kıymet Anapara Ödemeleri

b) Alınan Krediler Anapara Ödemeleri

c) Diğer Ödemeler

9- Ödenen Vergi ve Benzerleri

10- Ödenen Temettüleri

11- Diğer Nakit Çıkışları

D- DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU(A+B-C)

E- NAKİT ARTIŞ VEYA AZALIŞ(B-C)

Kaynak: (T.C. Resmi Gazete,26 Aralık 1992,Sayı 21447)

Fon Akım Tablosu

Fon akım tablosu, firmanın belirli bir hesap döngüsü içinde sağlamış oldu fon kaynaklarını ne şekilde kullandığını belirten, yönetimin nasıl finanse edildiği ile ilgili bilgi sunan geniş kapsamlı finansal bir tablodur (Akdoğan ve Tenker,2010:208-291).

Fon akım tablosunda fon girişi (fon kaynakları), fon çıkışı (fon kullanımına) eşittir. Firmanın olağan ya da olağandışı gerçekleştirmiş olduğu faaliyetlerden sağladığı gelirler ile fon çıkışı gerektirmeyen giderler, fon kullanımları içinde incelenirler.

Fon Akım Tablosu örneği aşağıdaki gibidir.

Tablo 1. 4: Fon Akım Tablosu

FON KAYNAKLARI	FON KULLANIMLARI
OLAĞAN FAALİYETLER	
Olağan Kar	Olağan Zarar
Fon çıkışı gerektirmeyen giderler	Fon girişi sağlamayan gelirler
OLAĞANDIŞI FAALİYETLER	
Olağandışı Kar	Olağandışı Zarar
Fon çıkışı gerektirmeyen diğer giderler	Fon girişi sağlamayan diğer gelirler
Dönen Varlık Tutarındaki Azalışlar	Dönen Varlık Tutarındaki Artışlar
Duran Varlık Tutarındaki Azalışlar	Duran Varlık Tutarındaki Artışlar
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklardaki Artışlar	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklardaki Azalışlar
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklardaki Artışlar	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklardaki Azalışlar
Sermayedeki Artış	Sermayedeki Azalış
Diğer Kaynaklar	Diğer Kullanımlar

(T.C.Resmi Gazete,26 Aralık 1992,Sayı 21447)

Kar Dağıtım Tablosu

Kar dağıtım tablosu, isminde de görüldüğü gibi firmanın dönem karının dağıtım şeklini belirten tablodur. Bu çizelge ile bilhassa sermaye işletmelerinde dönem karından, verilecek vergilerin, ayrılan yedeklerin ve hissedarlara verilecek kar oranlarının neti bir şekilde sunulması ve firmaların her bir hisseye kar ile temettü oranlarının belirlenmesi hedeflenmektedir (T.C.Resmi Gazete,26.12.1992,Sayı 21447).

Kar dağıtım tablosu, firmanın benimsemiş olduğu kar dağıtım politikaları çerçevesinde şekillendirilmektedir. Genel itibariyle hisse sahipleri, gerçekleştirdikleri sermaye yatırımları karşılığında firmanın elde etmiş olduğu kardan düzenli olarak kazanç sağlayı arzularken, firma idarecileri ise daha ilerisini düşünerek yatırım, pazar şartları, firma gereksinimleri gibi konuları dikkate alarak dönem karının firma içinde tutulması biçiminde strateji yapmak isterler.

Kar dağıtım tablosunda hesap döngüsü karı göz önünde bulundurularak, Türk Ticaret Kanunu (TTK), ana sözleşme ve genel kurul kararları doğrultusunda ayrılması gereken yedeklerin ayrılmasının ardından “dönem net karı” üstünden belirlenmiş bir nispet kar paylaşımı uygulanabilmektedir. Yeni Türk Ticaret Kanunu 509. maddesinde “Kâr payı sadece net dönem karı ve serbest (kar dağıtımına konu olması isteğe bağlı) yedek akçelerden dağıtılabılır” ifadesi yer almaktadır. Ayrıca “Kanuni ve esas sözleşmede öngörülen isteğe bağlı yedek akçeler ayrılmadıkça pay sahiplerine dağıtılacak kâr payı belirlenemez” ifadesiyle yedek akçelerin ayrılma mecburiyeti net bir şekilde dile getirilmiştir (T.C.Resmi Gazete,14 Şubat 2011,Sayı 27846).

“Kar dağıtımına mesele olan net dönem karında, bilhassa geçmiş senenin zararlarının mahsuplaştırılması lazımdır. Çünkü gelir çizelgesinde vergi sonrası kar dönem net karı kabul edilerek, yasada dikkat çekilen kural “bilançoda önceki sene zararları bulunurken senelik kar dağıtımını mümkün değildir” kuralıdır (T.C.Resmi Gazete,14 Şubat 2011,Sayı 27846).

Ödemesi yapılmış anaparanın 50 bin Türk Lirası, dönem net karının ise 100 bin Türk Lirası olduğu öngörülerek planlanan örnek kar dağıtım çizelgesi aşağıda verilmiştir.

Tablo 1. 5: Kar Dağıtım Tablosu

KAR DAĞITIM TABLOSU		
	ÖDENMİŞ SERMAYE	₺ 50.000,00
1	DÖNEM KARI	
2	KANUNEN KABUL EDİLMEYEN GİDERLER	
3	İNDİRİM VE İSTİSNALAR	
	İştirak Kazancı	
	Yatırım İndirimi	
	Serbest Bölge Kazancı	
	Yurt Dışı Müteahhitlik Kazancı	
4	KURUMLAR VERGİSİ MATRAHI (1+2-3)	
5	HESAPLANAN KURUMLAR VERGİSİ (Kurumlar Vergisi Matrahı x Oran)	
6	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI (1-5)	₺ 100.000,00
7	1. TERTİP KANUNİ YEDEK AKÇE (Ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşmıcaya kadar Safi karın %5'i)	₺ 5.000,00
8	ÖDENECEK 1. TEMETTÜ (ödenmiş sermaye a %5)	₺ 2.500,00
9	DAĞITILACAK TUTAR (6-7-8)	₺ 92.500,00
10	II. TERTİP KANUNİ YEDEK AKÇE (Dağıtılacak tutarın %10)	₺ 9.250,00
11	ÖDENECEK II. TEMETTÜ	₺ 83.250,00
12	TOPLAM DAĞITILACAK TEMETTÜ (I. Temettü + II. Temettü)	₺ 85.750,00
13	TEMETTÜ GELİR VERGİSİ (Temettü gelirinin %15)	₺ 12.862,50
14	ORTAKLARA PAY EDİLECEK NET TEMETTÜ (12 -13)	₺ 72.887,50

Kaynak: <https://www.spk.gov.tr/Sayfa/Dosya/986>

Öz kaynak Değişim Tablosu

Firmada sermayenin iki ana işlevi bulunmaktadır. Öz sermaye, bir taraftan firmanın faaliyetlerini devam ettirebilmesi için gereken finansal kaynakları sunarken diğer taraftan

firmadan alacaklılara karşı bir güvence unsuru oluşturmaktadır. Böyle bir garanti ögesi var ederek firmanın yabancı kaynaklardan faydalanmasına imkân sunar. Anapara firmanın karşılaşılabileceği çeşitli işlerin sonucu oluşabilecek zararlara karşı, bir güvence de oluşturmaktadır. Böylelikle firmalar gerektiğinde güvence kaynağını kullanarak faaliyetlerini devam ettirebilirler. Öz kaynak değişim tablosu, bilanço ve gelir tablosunda bulunan bilgilerden faydalanılarak oluşturulur (Akdoğan ve Tenker, 2010:426).

Öz kaynak değişim tablosu, belirli bir dönem zarfında sermayedarları firmalarının Öz kaynaklarındaki hareketleri görmek ve gerçekleşen değişimleri takip etmeleri için düzenlenmiş olan bir çizelgedir. Bir değişim tablosu olması bakımından minimum iki dönemi içermelidir. Oluşturulan tabloda öz kaynak kalemleri ayrı ayrı yazılarak hangi kalemlerde nasıl değişiklikler olduğu hakkında ayrıntılı bir bilgi sunar (Yardımcıoğlu, 2013:33-34).

Öz kaynak Değişim Tablosunda bulunan unsurlar şu şekildedir (T.C. Resmi Gazete,26 Aralık 1992,Sayı 21447).

- Ödenmiş Sermaye

Kayıtlı Sermaye (+)

Ödenmemiş Sermaye (-)

- Sermaye Yedekleri

Hisse Senetleri İhraç Primleri/İptal Kararları

M.D.V. Yeniden Değerleme Artışları

Diğer Sermaye Yedekleri

- Kar Yedekleri

Yasal Yedekler

Statü Yedekleri

Olağaniüstü Yedekler

Sermaye Düzeltmesi Olumlu/Olumsuz Farkları

Özel Fonlar

Diğer Kar Yedekleri

- Geçmiş Yıllar Karları/Zararları
- Dönem Net Karı

- Öz kaynaklar Toplamı

1.2. Finansal Tabloların Kredi Verenler, Yatırımcılar ve Şirket (Kurumlar) İçin Önemi

Finansal tablolar şirketin mali yapısının ve performansının görselleştirilmiş arzıdır. Bu tabloların hazırlanma maksadı, mali kararlara varmak için destek sağlayan şirketin mali yapısı, performansı ve nakit akışlarına dair bilgi vermektedir. Bunun yanı sıra mali tablolar, idarecilerin kendilerine teslim edilen kaynaklardan ne kadar etkili faydalandıklarını ortaya koymaktadır. Mali tablolar bu hedefe erişmek adına şirketle alakalı şu verilen bilgiler; varlıklar, borçlar, öz kaynaklar, gelir ve giderler (karlar ve zararlar dahil), hissedarların ortaklıkları nedeniyle sundukları katkılar ve hissedarlara yapılan dağıtımlar ve nakit akışlarıdır. Bu veriler, dipnotlarda bulunan diğer verilerle beraber mali tablo kullanıcılarının şirketin ilerdeki nakit akışlarını ve bilhassa bunların zamanını ve kesinliklerini öngörmelerinde destek olmaktadır. Mali veri setleri işletme ve kuruluşların muhasebe bilgi sistemlerine işlenilmekte ve denetim ve diğer kontrollerden geçirildikten sonra mali tablolar kesinleşmektedir. Muhasebe kurallarına göre oluşturulan mali veriler tablo ve faaliyet raporları şeklinde kamuoyuna açıklanmaktadır. İşletme ile ilgili gruplara sunulan bu veriler kredi verenler ve yatırımcılar için karar vermede başvurdukları en önemli objektif kaynaklardır (Sevilengül, 2005:10)

Finansla tablolar işletmenin finansal durumunu, firmanın karlılık seviyesini öz kaynaklarını ne denli etkin kullandığını gösteren mevcut raporlardır. Bu raporlara göre çeşitli analizler yapılabilmektedir. Bahse konu olan bu raporlar ile firmalar mevcut yapısını ve durumunu tespit edebilir, ihtiyaçları doğrultusunda aksiyon planı oluşturabilir. Her ne kadar finansal tablolar ile firmaların mali durumu hakkında bilgi edinilse de bu bilgilerin geçmiş ve gelecek ön güreleri yapılarak kullanılmalıdır. Firmalar kısa süreli nakit sıkışıklığı öz kaynak yetersizliği gibi durumlarını maddi duran varlık satarak veya ulusal ve uluslararası taahhütlerini yerine getirerek çözebilirler. Bu nedenle analizlerin çok kapsamlı ve firma hakkında bilgisi olan paydaş ve yarar sağla yılara danışılarak yapılmasında fayda vardır. Yine hukuki ve vergisel yapısı hakkında da ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından bilgi sağlayarak yatırım ve kredi verme konusundaki kararlarda kullanılabilir.

Finansal tablolar mevcut durumlarını tespit etmesi açısından firmalar için ne denli önemli ise kedi veren finansal kuruluşlar açısından da o kadar önemlidir. İşletmeye fon

sağlayacak olan kuruluşlar ilk olarak şirketlerden finansal tabloları temin etmektedir. Temin edilen tablolara göre işletmeye borç sağlamaları halinde bu borcu ödeme potansiyeli olup olmadığını, firmanın hangi seyirde karlılık yaratabileceğini, rasyoların kredi vermeye uygun olup olmadığını tespit edebilir ve kredi verdikten sonrada firmaların mali tablolarını inceleyerek kredi ödemede risklerin varlığını tespit edebilir. Kredi ödeme konusunda herhangi bir risk durumunda da ise gerekli önlemleri mali tablolar incelenerek alınabilir.



İKİNCİ BÖLÜM

FINANSAL ANALİZ TÜRLERİ İLE TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ VE MUHASEBE DÜZENİ

Bu bölümde finansal analiz türlerinin neler olduğu, finansal analiz çeşitlerinden oran analizlerinin matematiksel formülleri, ülkemizdeki inşaat sektörünün genel bir analiz ve muhasebe uygulamaları ile inşaat sektöründe kullanılan finansal raporlarda dikkat edilmesi gerekli hususlara yer verilmiştir.

2.1. Finansal Analiz Türleri

Finansal Analiz; en geniş çerçevede yönetim, plasman, kredi alma ya da verme gibi kurumsal kararlara varılması, kurumsal hedeflere erişmede ve karlılık seviyesini saptamak adına uygulanan çözümlerdir (Karapınar ve Ayıkoğlu, 2012:82).

Mali tabloların çözümlenmesi, çözümlenmeyi yapacak olanların amaçlarına göre bir ya da birkaç dönemi kapsayan finansal tablo unsurlarının, kendi aralarında ya da bütünüyle arasındaki bağların farklı çözümlenme yöntemlerinden yararlanılarak ele alınması, değerlendirilmesi ve işletmenin koşullarını göz önünde bulundurularak yorumlanmasıdır (Akdoğan ve Tenker, 2007:63).

Finansal Analiz, işletmenin mevcut koşullardaki finansal yapısını belirlemek, ileriki koşullar çerçevesinde finansal yapısını öngörmek amacıyla yapılan incelemeye denilmektedir (Akıncı ve Erdoğan, 1995:51).

Finansal tablolar analizi, bir işletmenin performansıyla aynı iş kolundaki diğer işletmelerin performansının kıyaslanmasını ve zamanla mali yapı eğilimlerinin yorumlanmasını kapsamaktadır. Bu faaliyetler yönetim noksanlarının saptanmasına ve ardından performansını yükseltmek adına yapılacak çalışmalara destek olmaktadır

Finansal Analiz türleri genel olarak üç grupta toplanmıştır (Akdoğan ve Tenker, 2007:66).

- Ulaşılmak istenen hedefler doğrultusunda finansal analizler
- Analizin içeriğine ya da yapılış şekli doğrultusunda yapılan analizler

- Analizi uygulayacak kişilere göre analizler

2.1.1. Ulaşılmak İstenen Hedefler Doğrultusunda Finansal Analizler

Yönetim Analizleri

Yönetim analizi; yönetim işlevinin uygulanması sırasında alınacak kararlara destek olmak amacıyla şirket yönetimi için yürütülen analizdir. Yönetim analizinin amacı; yönetime örgütle alakalı meselelerde gereksinim duyulan bilgileri sunmak ve verecekleri kararlarda ışık tutmaktır. Dolayısıyla analizin önemi şirket fonksiyonlarının hedefler çerçevesinde gelişip gelişmediğini denetleyerek sorunların belirlenmesi, yapılması gereken düzeltmelerin vaktinde yapılması ve çalışmaların belirlenen amaçlar kapsamında uygulanmasıdır.

Bunların yanı sıra yönetim, finansal tabloların çözümlenmesiyle, şirket bölümlerinin verimlilik ve karlılık seviyesinin yorumunu yapabilmektedir. Ayrıca borçların vaktinde verilmesi, nakit durumu, borçlanma ve borç ödeme durumunu optimal seviyede koruyarak güçlü bir ekonomi politikası geliştirebilmektedir (Akdoğan ve Tenker, 2007: 550).

Yatırım Analizleri

Kredi Analizi, kurumun finansal yapısıyla borç karşılama kapasitesini belirlemek adına yapılan analizdir. Kuruma finansman sunan ya da sunacak olan ve kurumun finans yöneticilerince yapılmaktadır. Kuruma sunulacak kredinin vaktinde ödenip ödenemeyeceği belirlenir (Akdoğan ve Tenker, 2007: 551).

2.1.2. Yapılış Biçimine ve İçeriğine Göre Analizler

Statik Analiz

Statik analiz, şirketin planlanan bir zamanda düzenlenmiş veya bir dönemine ait finansal tablolarındaki unsurların birbiriyle olan ilişkilerin saptanması ve değerlendirilmesine dair analizdir. Statik analiz vasıtasıyla işletmenin belli bir zamanki

likidite durumu ve mali yapısıyla alakalı faydalı bilgiler sunmaktadır (Tunçel, Dereköy, ve İldirir, 2012:44).

Dinamik Analiz

Dinamik analiz, şirketin birbirini izleyen dönemlerine ait finansal tabloların çözümlemesini kapsamaktadır. Bu yöntemle işletmenin son dönem finansal tablolarıyla geçmiş dönemlerdeki finansal tabloları kıyaslanmakta ve işletmenin zamanla sergilediği gelişim belirlenmektedir. Bunun yanı sıra işletmenin durumu sektördeki başka işletmelerin sonuçlarıyla kıyaslanarak pazardaki konumu saptanmaktadır (Çetin ve Arat, 2011:72).

2.1.3. Şahıslara Göre Analizler

Dış Analiz

Firmayla bağlantısı bulunan üçüncü şahısların firmanın beyan ettiği raporlardan yararlanarak yaptığı analizdir. Analizi yapanlar firma dışındadır (Akdoğan ve Tenker, 2007: 552).

İç Analiz

Firma bünyesinde bulunanlardan tarafından uygulanan analizdir. İdareciler, muhasebeciler, iç denetçiler gibi firma personeli olanlar yapmaktadır. Bu kişiler firmada çalıştıklarından işletmenin tüm finansal tablo ve evraklarından faydalanabilmektedirler (Akdoğan ve Tenker, 2007: 553).

2.1.4. Finansal Analiz Teknikleri

Kıyaslamalı Tabloların Analizi (Yatay Analiz)

Yatay analiz iki farklı döneme ait mali tablo kalemlerinin karşılaştırılmasına dayanmaktadır. Bu yöntem ile firmanın gelişimi ile ilgili değerlendirilme yapılır. Birkaç döneme ait bilanço kalemleri yan yana dizilir. Bu sıralama ile kalemlerdeki gelişmeler

gözlemlenir. Dönemler arasındaki tutarlar karşılaştırılır, aralarında çıkan farklar artış ya da azalış şeklinde belirlenmiş olur (Akdoğan ve Tenker,2005:519).

Karşılaştırmalı yatay analizin amacı birbirini takip eden yıllarda tespit edilen ilgili kalemlerin değişimlerini tespit etmektir. Gelişimleri seyri tespit edilerek gelecekte ne önce seyredeceği tahmin edilmeye çalışılmaktadır.

Dikey Metodu ile Analiz

Dikey analiz metoduyla finansal tablolardaki kalemlerden biri 100 olarak kabul edilir. Öteki kalemlerin ise bu bütün içindeki Payı yüzdesel olarak bulunur. Dikey analiz yöntemi ile yüz olarak kabul edilecek kalemler aktif toplam, pasif toplam ve gelir tablosundaki net satış tutarıdır.

Eğilim Yüzdeleri Metodu ile Analiz (Trend Analiz)

Trend analiz metoduyla tespit edilmesi arzu edilen, uzun dönemde, birbiriyle alakalı kalemlerdeki eğilimlerin birbirleri ile olan etkileşimleri incelemektir. Bu şekilde firmanın kendi içinde dinamik bir analiz yapılarak firmanın faaliyetinden elde edilen sonuçlar ve firmanın mali durumu ile ilgili bilgi tespit edilmiş olunur (Gücenme,2005:180).

Eğilim yüzdeleri belirlenirken iki farklı yöntem kullanılabilir. İlk yöntemde bir referans yıl belirlenir. Öteki bütün yıllardaki artışlar ya da azalışlar baz alınan yıl mali tablosundaki verilere göre hesaplanmaktadır. Bu hesaplama biçiminde baz yıla ait Tablodaki kalem tutarları 100 olarak kabul edilmektedir. Diğer yıllardaki değişimler baz alınan yıla oranlanır. Çıkan sonuçlar yorumlanırken 100'ün üzerinde olanlar artışı, yüzün altına inmiş olanlar ise azalışı ifade etmektedir.

Oranlar (Rasyolar) ile Analiz

Rasyolar ile analiz tekniği ile bilanço ve gelir tablosunda bulunan kalemlerin birbirleri arasındaki ilişkiyi matematiksel olarak incelenir. Asıl Hedef oranların hesaplanması değil, elde edilen oranların yorumlanmasıdır (Arat,2005:89).

Finansal tablolar ile elde edilen oranlar, taşınmış oldukları ortak özellikler ve bu oranları analiz edecek olan kişilerin ilgili oldukları alanlara göre ayrılmaktadır. Hissedarlar genel olarak firmanın kar oranıyla ilgilenirken, yöneticiler için faaliyet oranları, firmaya kredi veren kuruluşlar için likidite, uzun vadeli borç sağlayan kuruluşlar için sermayenin yeterli olup olmadığı durumu önem arz edebilmektedir.

2.1.5. Firmanın Likidite Oranları

Likidite oranları, şirketin bir yıldan daha az süre içerisinde ödenmesi gereken kısa vadeli borçlarını ilgili dönemde ödeyip ödeyemeyeceği, yani nakit çevrilebilecek aktif değerler ile kısa vadeli borçları arasındaki ilişkiyi vermektedir. Bir açıdan firmanın borç ödeyebilmek kabiliyetini ölçmektedir (Ceylan ve Korkmaz, 2005:45).

Cari Oran

Cari oran, firmanın kısa vadeli borçları ödeyebilmeleri adına firmanın kapasitesi olup olmadığını ölçen ve sıkça tercih edilen bir finansal oranlama biçimidir. Formülü aşağıdaki gibi ifade edilebilir.

$$\text{Cari Oran} = \frac{\text{Dönen Varlıklar}}{\text{Kısa Vadeli Yükümlülükler}} \quad (1.1)$$

Firmalarda cari oranı yüksek seyretmesi firmanın likidite durumunun sağlıklı olduğu anlamına gelmektedir. Standartlar içinde bu oranın 2 olması kabul edilir bir durumdur. Bu durum sektöre ve faaliyet alanlarına göre değişiklik gösterebilmektedir. Örneğin; Kamu hizmeti için cari oran 1 kabul edilebilir bir düzeydir fakat bir üretim firması için cari oran bu durumda düşük kalmaktadır.

Cari oranın yeterli olup olmadığı, işin tipine, faaliyet alanına, alım satım yöntemlerini, mevsimlere göre değişiklik gösterebilmektedir. Özel durumlar dikkate alınmalıdır.

Cari oranın 2 olması yeterli bir düzey olarak görülür. Türkiye'de Kısa vadeli yabancı kaynak kullanımı yüksektir. Bu nedenle oranın 1,5 olması normal görülmektedir. Cari oranın 1'den fazla olma durumu işletmenin Kısa vadeli borçlarını karşılayabilecek durumda olduğunun göstergesidir. Cari oranı 1'den düşük olan firmanın borç ödeyebilmek kapasitesinin düşük olduğunu söyleyebiliriz. Bunun yanında yüksek cari olan işletmede tercih edilmeyen atıl fonların olduğunda söylenebilir. Dolayısıyla cari oran tek başına değerlendirilmemelidir, bu değerlendirmede net çalıma sermayesinde göz önüne alınmalıdır. Net çalışma sermayesi dönen varlıklardan kısa vadeli borçların çıkarılması ile bulunur ve işletmenin kısa vadede borç ödeme gücünü ve iş yapabilme kapasitesini gösterir (Saraç,2012:16).

Asit Test Oranı

Likidite oranı ile cari oran daha anlamlı bir hal almaktadır. Asit test oranının hesaplanması aşağıda verilmiştir.

$$\text{Likidite Oranı} = \frac{\text{Dönen Varlıklar} - \text{Stoklar}}{\text{KVYK}} \quad (1.2)$$

Asit test oranı hesaplanırken görülmek istenen asıl şey, likit özelliği daha az olan stokların dönen varlıklardan çıkartılarak, firmanın Kısa vadeli borçlarını ödeyebilme durumunu ölçmek için ne kadarlık likit değeri olduğunu daha gerçekçi yöntemle hesaplamak istenmesidir. Asit test oranı hesaplanırken likit değeri daha az olan stoklar hesaplamaya dahil edilmediği için cari oranın daha öngörülebilir bir halde olduğunu söyleyebiliriz. Çünkü stokların istenen durumlarda acilen nakde çevrilmesi zordur. Böylesi bir durumda borçların ödenmesi durumu zor bir hal alabilir. Asit test oranı genel olarak 1'e eşit olması yeterli olarak kabul görmüştür. Buradaki varsayım alacakların tahsil durumunun iyi olduğudur. Bunun yanında firmanın stoklarının nakde dönüşüm durumu iyi ve bunun yanında alacaklarını istenen günde tahsil edebiliyorsa asit test oranı 1'den küçük olması sorun yaratmayabilir.

Nakit Oran

Şirketin finansal durumunu belirlerken kullanılabilen en güvenilir likidite oranı nakit orandır. Kısa vadeli borçların ödemesi için elinde ne kadar nakit bulunduğunu ifade eder. Nakit oran için kullanılan formül aşağıdaki gibidir.

$$\text{Nakit Oran} = \frac{\text{Hazır Değerler Menkul Kıymetler}}{\text{KVYK}} \quad (1.3)$$

Bu oran ile firmanın satışlarının aksaması ya da alacaklarını istenen zamanda tahsil edememesi halinde kısa süreli borç ödeme kabiliyeti görülür. Bu oranın sonucunun %20 olması firmanın nakit oranının iyi olduğunu gösterir. Nakit oranının 1 olması firmanın kısa vadeli borçlarının hepsini para ya da dönen varlıklar ile ödeyebileceğini gösterir. Fakat yüksek likidite alternatif maliyet yaratabilmektedir. Bu nedenle normal ekonomik şartlarda gereksiz görülmektedir. Bunun nedeni ise yüksek likiditenin ek maliyet yaratarak firmanın karlılığını azaltmasıdır.

2.1.6. Finansal Yapı ile İlgili Oranlar (Borçlanma Oranları)

İşletmenin hem içeri hem dışarı olan uzun süreli sorumluluk ve yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğini ve finansman durumundaki öz kaynak ve borç yapılanmasını gösteren kredi verenler için gösterge olan oranlardır (Ceylan ve Korkmaz, 2005:52-53)

Yatırım Oranı

Yatırım oranı, duran varlıkların öz kaynaklar ile uzun vadeli yabancı kaynakların toplamına bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

$$\frac{\text{Duran Varlıklar}}{\text{Özkaynak + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar}} \quad (1.4)$$

Bu oranın 1'den az olması istenen bir durumdur. Oranın 1'den çok olma hali ise duran varlıkların bir bölümünün kısa vadeli borç ile finanse edildiğinin anlamını taşımaktadır.

Borçlanma Oranı (Finansal Kaldıraç Oranı)

Borçlanma oranı varlıkların yabancı kaynaklardan finanse edilme oranının bilgisini vermektedir. Borçlanma durumunun bir noktaya kadar karlılığı arttırıcı etkisi olduğu bilinmektedir. Fakat bu durumun belli bir noktası vardır, bu noktadan sonra firma için finansman giderleri ve borçlanma baskısı karlılığı azaltıcı yönde etki göstermektedir.

$$\frac{\text{Yabancı Kaynaklar}}{\text{Aktif Toplam}} \quad (1.5)$$

Firmanın borç oranı arttığı zaman potansiyel gelir yükselme eğilimine girerken firmanın riski de artış eğilimi gösterecektir. Borç oranının yüksek olma durumu finansal kaldıraç derecesinin yüksek olduğunu gösterir. Bu durum şirketin varlıklarının ne kadarlık kısmının kredi veren kuruluşlar ile finanse edildiğini gösterir.

Borçlanma 0,50 şeklinde benimsenmiştir. Türkiye ortamında enflasyon finansal tablolar üzerinde olumsuz etkiler yaratabilmektedir. Bu nedenle borçlanma oranı yüklememiz de 0,70 seviyesine kadar çıkabilmektedir. Bu durumun asıl sebebi Türkiye'de sermaye kıtlığının olmasıdır. Ama borçlanma maliyetlerinin fazla olması bu durumu ortadan kaldırmaktadır. Kredi veren kuruluşlar borçlanma oranının düşük olmasını tercih ederler. Borçlanma oranının yüksek olması firmanın risk altında olduğunu gösterir. Kredinin risk durumu artmıştır ve yeni bir kredi kullanımı firmayı zor durumda bırakabilir. Gelişmiş olan ülkelerde borçlanma oranının yüzde 50'nin üzerinde olmaması gerekmektedir. Fakat bu durum ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde borçlanma %60 ve üzerine kadar çıkabilmektedir. Böylesi bir durum Enflasyonun finansal tablolar üzerinde olan etkisinden de kaynaklanmaktadır.

Borçlanma Katsayısı Oranı

Öz kaynaklara göre borçların durumunu gösteren başka bir oran borçlanma katsayısı oranıdır. Borçlanma kat sayısı oranı, şirketin öz sermaye ya da borç sermayesi ile finansman ilişkilerini belirlemektedir, aşağıda belirtildiği şekilde formüle edilmektedir.

$$\frac{\text{Yabancı Kaynaklar}}{\text{Özkaynaklar}} \quad (1.6)$$

Kredi veren kuruluşlar firmanın borçlarını ödeyebilecek kapasitesinin olmasını beklerler. Bu nedenle hissederler bu oranın bir daha küçük olmasını kabul görür. Borç sermaye oranının yüksek olma durumu firmanın fazla faiz yükü altında olduğunu, Kredi veren kuruluşlar ve alacaklılar için bir güvensizlik durumunun oluşturduğunu gösterir. Başka bir ifade ile borçlanma katsayısının yüksek olma durumu, kredi veren kurumlar için firmanın risk durumunun fazla olduğunu göstergesidir.

2.1.7. Çalışma Durumundaki Oranlar (Faaliyet Oranları)

Faaliyet oranları şirket varlıklarının faal kullanılma seviyelerini inceleyen rasyo grubudur. Faaliyet oranları şirketin satışlarıyla varlıkları arasındaki bağlantıyı belirtmesi bakımından önemlidir (Erol, 1999: 152).

Alacak Devir Hızı Oranı

Alacak devir hızı ile alacakların ne kadar hızlı nakit'e dönüşebileceğinin bir göstergesidir. Bu oran ile cari dönemde alacakların kaç defa tahsil edildi hesaplanır. Alacak devir hızı, cari dönemdeki kredili satışlar toplamının ortalama ticari alacaklara bölünmesi yöntemiyle bulunmaktadır.

$$\frac{\text{Kredili Satışlar Toplamı}}{\text{Ortalama Ticari Alacaklar}}$$

Bu oran yorumlanırken, mevsimlere göre satışlarında değişim yaşayan firmaların bilançoları dikkate alınmalıdır. Alacak devir hızı yüksekliği, firmanın alacaklarının tahsil durumunun güçlü olduğunun bir göstergesidir. Alacak devir hızı da yaşanan bir artış, firma açısından genel olarak olumlu bir şekilde algılanır. Bir firmanın Alacak devir hızının düşük olması alacak tahsilat politikasının yanlış olduğunun bir göstergesi olabilir. Bazı alacaklarını zamanında tahsil edemediğini ve böylesi alacakların şüpheli hale gelme ihtimalini arttırabilir.

Alacakların Tahsil Süresi Oranı

Firmanın kaynaklarını ortalama kaç gün için alacaklara bağlandığını bir göstergesidir. Alacakların tahsil suresi oranı aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

$$\frac{360}{\text{Alacaklar Devir Hızı}} \quad (1.8)$$

Alacak devir hızının seyreden dönem içinde artması firma yönetiminin başarılı olduğu anlamını taşımaktadır. Aksi bir durum ise firmanın başarısızlığı olarak yorumlanabilir. Alacak devir hızının azalış eğilimine girmesi firmanın alacakları ile alakalı bazı sorunlarının olduğunun bir göstergesidir.

Alacakların yaklaşık tahsil mühletinin yüksek oluşu satışlardaki artışa dayalı olabilmektedir. Satışlarda büyük bir artış görülmeden ya da düşüş görülmesi halinde, alacak tahsil mühletinde bir artışın oluşması, müşterilerinin ödeme durumunun zayıf olduğunu gösterir, bu durum Firma için endişe vericidir.

Stok Devir Hızı Oranı

Ticaret firmalarda, stok hesap unsurları satış maksadıyla korunan ticari emtialardır. Bu oran ticari emtiaların hangi periyotta satış gelirine dönüştüğünü belirtmektedir. Stok devir hızı oranı şu şekilde belirlenmektedir (Akdoğan ve Tenker, 2007: 658).

$$\text{Stok Devir Hızı Oranı} = \frac{\text{Satılan Ticari Mallar Maliyeti}}{\text{Ortalama Ticari Mal Stoku}}$$

Bu oranın fazla çıkması arzu edilir. Bunun nedeni oranın fazla olması ya da bir süre sonra yükselmesi, stokların firmada daha kısa süredurduğunu belirtmektedir. Böylece stoklar süratle nakde çevrilmektedir. Daha çok ve süratli nakde dönüşmesi de daha düşük maliyet demektir. Bunun yanı sıra stokların ne kadarının ham madde, yarı mamul ya da mamulden meydana geldiği belirlenmeli, moda etkisi gibi unsurların da göz önünde bulundurulması gerekmektedir (Tekbaş ve Belkıs, 2014:80).

Stok Devir Hızının yavaş kalmasının sebepleri şöyle sıralanabilecektir:

- Pazarlama ve üretim departmanlarının birlikte çalışmakta yaşadıkları sorunlar,
- Satılma ihtimali düşük ürünlerin stoklanması,
- Fiyatların yükseleceği düşünülerek spekülatif maksadıyla aşırı stok yapılması,
- Çok değişik türlerde stokları olan işletmelerin çeşitleri arasında bir denge kuramamaları,
- Dönem sonu stok oranının fazla girilmesi,
- Güvenlik stokunun yüksek tutulması,

Stok Devir Hızının fazla çıkmasının sebepleri şu şekilde sıralanabilmektedir:

- Pazarlama ve üretim departmanları arasında uyum sağlanması,
- İşletmelerin sipariş usulü faaliyetlerini yürütmesi,
- Stokların yetersiz kalması,
- İşletmenin stok kalitesinin iyi olması,
- Dönem sonu stoklarının az görülmesi,
- Bilançolarda stoklar arasında sunulması gereken birtakım unsurların, farklı hesaplarda sunulmasıdır (Ceylan, 2006:42).

Stok Devir Süresi Oranı

Firma stoklarının ortalama stokta durma zamanlarını ifade eder. Stok devir süresi oranı aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir.

$$\text{Stok Devir Süresi Oranı} = \frac{360}{\text{Stok Devir Hızı}} \quad (1.10)$$

Öz Sermaye Devir Hızı

Öz sermayenin randımanlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığını bilgisini bizlere sunmaktadır. Formülü aşağıdaki verilmiştir.

$$\frac{\text{Net Satışlar}}{\text{Öz Sermaye}} \quad (1.11)$$

Öz sermaye devir hızının fazla olması durumu firma sermayesinin verimli bir şekilde kullanıldığının göstergesidir. Fakat öz sermaye devir hızı oranının fazla çıkmasında öz sermayenin gereğinden az miktarda olduğunu ve borçlanma yoluna gidildiğinin göstergesidir. Öz sermaye devir hızı oranının az olması ise öz sermayenin kaynaklar içerisindeki büyüklüğünün çok olduğunu ve etkili kullanılmadığını gösterir.

2.1.8. Karlılık Oranları

Karlılık oranları, şirket ve yatırım politikalarının uygulamadaki neticelerini belirlemektedir. Bu grupta bulunan oranlar aşağıda incelenmiştir (Gapenski,2005:532).

Satışların Karlılığı

Satışların karlılığı oranı, işletme faaliyetlerinin net verimliliğini gösterir. İşletmenin sürdürdüğü politika ve vardığı kararların sonuçlarına dair bilgi vermektedir. Oranın fazla

çıkması arzu edilmektedir. Bunların yanı sıra değerlerin tutarları da önemlidir (Arat ve Çetin, 2011: 134).

Öz Sermaye Karlılığı

Öz sermaye karlılığı oranı firmaya yatırım yapan ortakların yaptıkları yatırım karşılığında her bir birim sermaye için ne oranda karlılık sağladığının bir göstergesidir. Şu şekilde formüle edilir:

$$\frac{\text{Tam Kapsamlı Gelir}}{\text{Öz Sermaye}} \quad (1.12)$$

Kar ile sermaye arasında olan ilişki” mali rantabilite” olarak adlandırılır. Yatırımın asıl hedefi kar elde etmek olması sebebiyle, firma ortaklarının koymuş olduğu sermaye ile kar arasındaki ilişki, karlılık analizlerinde anlamlı olan bir göstergedir.

Öz sermaye karlılığı, gelir analizi ve risk analizi yatırımının temel taşlarını oluşturmaktadır. Buradaki asıl amaç alınan riske karşılık elde edilecek olan karın ölçülmesidir. Firma ortakları öz sermaye karlılığı oranının yüksek olmasını isterler. Alternatif yatırımlardan elde edecekleri kazançları bu oran ile kıyaslarlar.

Aktif Karlılığı

Aktif karlılığı, şirketin fonlarını var ettiği varlıklarını ne seviyede verimli kullandığının kriteridir. Toplam varlıklar üstünden karlılık vergi sonrası net karın toplam varlıklar tutarına bölünmesiyle belirlenmektedir (Bakır, 1985:59).

$$\frac{\text{Net Kar}}{\text{Aktif Toplam}} \quad (1.13)$$

Aktif karlılığı oranının fazla çıkması arzu edilmektedir. Ancak paydada yer alan faal toplamı yabancı kaynaklarla mali açıdan desteklenirse faiz masrafları nedeniyle aktif kar

tutarında düşüş görülecektir. Dolayısıyla varlıkların karlılığı oranı düşecektir. Buna rağmen öz kaynaklarla desteklenen aktif toplamı neticesinde varlıkların karlılığı oranı yükselecektir. Bu nedenle oran göz önünde bulundurulurken belirlenen daha önceki seneler sonuçlarıyla her dönemdeki öz kaynak, yabancı kaynak kullanımını da göz önünde bulundurulmalıdır (Tükenmez, 1999: 420).

2.1.9. Finansal Tablolar Analizinde Kullanılan Diğer Oranlar

Finansal oranlar analizinde kullanılan bazı oranlar Tablo 6’da sunulmuştur (Ergun, 2006: 232-242; Akgüç, 1998: 48).

Tablo 2. 1: Finansal Oranlar Analizinde Kullanılan Bazı Oranlar

Rasyo	Formül	Açıklama
Öz kaynak/ Aktif Kaynak	$\frac{\text{Özkaynak}}{\text{Aktif Kaynak}}$	Şirketin varlık yapısının ne seviyede şirket sahiplerince finanse edildiğini
Maddi Duran Varlık / Öz sermaye	$\frac{\text{Maddi Duran Varlıklar}}{\text{Öz Sermaye}}$	İşletmenin öz kaynaklarının ne kadarlık bölümünün maddi duran varlıkların finansmanında kullanıldığı belirtmektedir.
Maddi Duran varlık Devir Hızı	$\frac{\text{Net Satışlar}}{\text{Ortalama Duran Maddi Varlıklar}}$	Duran varlıkların verimli kullanılıp kullanılmadığının göstergesidir.
İlk Madde ve Malzeme stok Devir Hızı	$\frac{\text{Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri}}{\text{Ortalama İlk Madde ve Malzeme Stoku}}$	İlk Madde ve malzeme stoklarının herhangi bir dönemde kaç defa kullanıldığını belirtmektedir.
Yarı Mamul Stok Devir Hızı	$\frac{\text{Üretim Maaliyeti}}{\text{Ortalama Yarı Mamül S}}$	Halihazırda var olan ürün stoklarının ne sürede ürün durumuna geçeceği belirlenir.

Tablo 2.1'in devamı

Mamul Stokları Devir Hızı	$\frac{\text{Satılan Malın Maaliyeti}}{\text{Ortalama Mamül Stoku}}$	Şirkette üretilen ürünlerin parçaya geçiş hızını verir.
Faiz Karşılama Oranı	$\frac{\text{Faiz ve Vergi Öncesi Kar}}{\text{Finansman Giderleri}}$	İşletmenin faiz ve vergi öncesi karıyla finansman giderlerini kaç kez karşılayabileceğini belirtmektedir
Faizi Nakit Karşılama Oranı	$\frac{\text{FVÖK} + \text{Amortisman}}{\text{Finansman Giderleri}}$	İşletme faaliyetlerinden kazanılan nakit akışının faizi ne seviyede karşılayabildiğini belirtmektedir.
Zararlılık (İr rantabilite) Oranı	$\frac{\text{Dönem Zararı}}{\text{Öz Kaynaklar}}$	Firma çalışmalarının kayıpla sonuçlandığı hallerde dönem kayıplarının öz kaynakları ne seviyede etkilediğini belirtmektedir.
Hisse Başına Kar	$\frac{\text{Net Kar}}{\text{Hisse Senedi sayısı}}$	İşletmenin ve finansman politikalarının uygulama sonuçlarının tespitinde esas göstergelerdendir.

2.2. Türkiye'de İnşaat Sektörü

Ülkenin iktisadi yapısının inşaatla alakalı bütün yarar ve çalışmalarını içeren sistemlerdir. İnşaatı fiilen uygulayan yapılardan şantiyeler, inşaat şirketleri vb. ile bunlara yardımcı olan kamusal ve finansal kurumları içeren bir hayli geniş bir iş koludur. İnşaat sektörü, gelişmekte olan her ülkedeki gibi Türkiye'de de itici bir güç konumundadır (Sorguç,1989:10).

İnşaat sektörü, direkt ve endirekt bir şekilde meydana getirdiği katma değer ve işgücü olanaklarıyla ekonomiler adına her daim büyümeye destek olmuştur. İnşaat yalnızca bir binanın inşası şeklinde değil, bakım, tamir ve işletilme çalışmalarının tamamını içerecek

biçimde anlamlandırılmalıdır. Dolayısıyla inşaat yalnızca bir bina inşası şeklinde algılanmamalıdır. Sosyal sorumluluk projelerini kapsamıyla çevreci ve sosyal hayata direkt tesiri olan şeffaf ve devamlılığı bulunan bir üretim anlamına da gelmektedir. İnşaat işkolu pek çok iş alanını direkt alakadar etmesi nedeniyle millî sermayeyi, istihdam ve üretimi büyük oranda etkilemektedir. Ülke içinde de ülke dışında da deneyimi ve potansiyeli bulunan inşaat iş kolu, ona bağlı iki yüzden fazla alt işkolunu direkt etkilemesi nedeniyle başı çeken sektör konumundadır. Bunun yanı sıra emek yoğun bir işkolu olması nedeniyle büyük istihdam imkanları sunarak sünger sektör adıyla da bilinmektedir (Kara ve Duruel,2005:390).

İnşaat sektörü, Türkiye'nin ekonomisini güçlendirme aşamasında önemli bir rol üstlenmektedir. Ülke nüfusunun giderek artması, genç nüfusun artması, göç oranının artması, giderek artan barınma sorununun yaşanması ile beraber dünya süratle değişip gelişmektedir. Bu gelişim ile birlikte insan ihtiyaçları da her geçen gün artmaktadır. Bu anlamda inşaat sektörü de sürekli artan insan ihtiyaçları için önemli bir noktada bulunmaktadır.

2.2.1. Sektöre Bakış

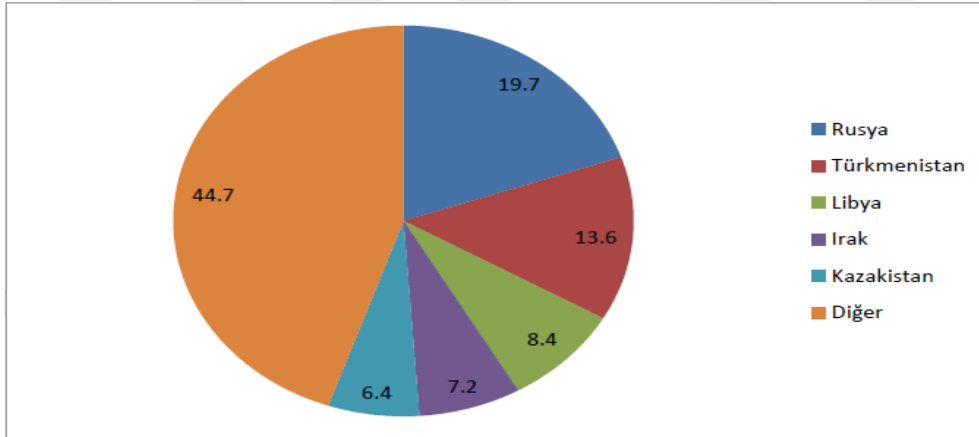
Ülkemizi inşaat sektörü kendisine bağlı olan farklı sektörler ile birlikte son 40 yıl içinde önemli gelişmeleri beraberinde getirmiş, yaşanan 2001 ekonomik krizinin ardından yakalanmaya çalışan ekonomik tutarlılık sürecinden en çok yararlanan sektörler arasına girmiştir. Bu süre zarfında gerçekleştirilmiş olan yapısal değişiklikler ile birlikte kurumsallaşma süreci de giderek hızlanmıştır. Türk inşaat sektörü yurt içinde olduğu kadar yurtdışında da projeler gerçekleştirmektedir. Gerçekleştirdiği projeler ile birlikte kendisini kanıtlamış, markalaşma sürecini beraberinde getirmiştir. Bu bağlamda Türk İnşaat ve Müteahhitlik hizmetleri yurt dışında yapmış oldukları inşaat projeleri ile birlikte ülkemiz için döviz kazandırıcı bir sektör halini almıştır. Bu açıdan inşaat işkolunun ülke içi ve ülke hariri çalışmalar şeklinde analizinin yapılması daha faydalı olacaktır (Dalkılıç ve Aşkın,2017:85).

2.2.2. Yurt Dışı Müteahhitlik Faaliyetleri

İnşaat eylemleri yalnızca rutin hayatta kullanılan konut inşaatları ile sınırlı değildir. Uzmanlık isteyen konularda da büyüme ve gelişme arz etmektedir. Teknik anlamda daha büyük olan işlerde Türk şirketleri de bulunmuş ve başarılı olmuşlardır.

Uluslararası İnşaat Sektörü Dergisi (ENR)'nin yayınladığı “Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi” sıralamasında uluslararası Türk müteahhit şirketleri sayısı 2015’te 40 iken 2017’de 46’ya çıkmış, 65 işletmeyle ilk basamakta bulunan Çin’in ardından ikinci basamağa yükselmiştir. Üçüncü basamakta ise 43 işletmeyle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) bulunmaktadır (Çınar ve Aslan,2018:4).

1972’den 2017’nin ilk yarısının sonuna dek toplam 177 ülkede 8996 iş alınırken, bu işlerden aşağı yukarı 344 milyar dolar gelir elde edilmiştir. Ülke dışında inşaat çalışmalarının başladığı zamandan bugüne en fazla iş alınan beş ülke Rusya Türkmenistan, Libya, Irak ve Kazakistan’dır.



Şekil 2. 1: Türk İnşaat Sektörünün Yurt Dışında En Fazla Proje Üstlendiği Ülkeler

Bunların yanı sıra, ülke dışında alınan senelik yeni iş tutarı; 2012-2013 yılları için 30 milyar dolar seviyesine ulaşmışken, 2014’te 24 milyar dolar, 2015’de 22 milyar dolara gerilemiş, 2016’da 10,1 milyar dolara düzeyine gelmiştir. 2016’da ülke dışında alınan işlerin ülkelere göre dağılımı incelendiğinde ilk beş sırada Katar, Özbekistan, Bahreyn, Birleşik Arap Emirlikleri (BAE) ve Kuveyt bulunmaktadır.

1972 senesinden 2003 yılına kadar olan sürecin tümüne bakılacak olursa, yurtdışı Müteahhitlik faaliyetleri kapsamında Rusya toplam %19,7 ile birinci basamaktadır. Aynı yıllar içerisinde, Kazakistan, Türk ve Azerbaycan'da ilk 10 ülke arasında bulunmaktadır.

Yurtdışı Müteahhitlik eylemleri sonucu ülkelere döviz girdisi, istihdam faydası, ihracat yararı, teknoloji ve bilgi transferi gibi meselelerde katma değer yaratmıştır. İnşaat sektörünün “Ödemeler dengesi hizmet kalemleri” girdilerine bakacak olursak bu durumu daha net anlayabiliriz. Aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi inşaat sektörünün başka bir niteliği de yapılan ülke dışı inşaat çalışmalarıyla birlikte Türkiye'nin diğer ülkelerle siyasi ve sosyal bağlarının geliştirilmesi bakımından büyük faydalar sağlamasıdır.

2.2.3. Yurt İçi İnşaat Sektörü

Ülke içinde inşaat işkolunun en önemli unsurlarından olan konut sektörü bu işkolunun gelişmesinde önemli bir paya sahiptir. Konut sektörüne ise son 20 senelik zaman diliminde büyük ölçüde talep yükselmiş sektör gelişimini sürdürmüştür. Konut sektörü, Türkiye çapında yüksek nüfus artışı ve süratli kentleşmeyle birlikte 1980'lerin ardından ivmelenmiştir. Bunun yanı sıra meydana gelen konut ve kentleşme problemlerinin üretim yapıp istihdamın yükselmesiyle çözüme ulaşması için 1984'te Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ) hayata geçirilmiştir. TOKİ'nin asıl kuruluş maksadı, konut yapımında teşvik edip süratle yükselen konut gereksiniminin planlı ve sistemli şekilde giderilmesidir. TOKİ kurulduğu zamandan beri sunduğu fırsatlarla Türkiye'deki yerleşim ve konut politikalarının saptanıp hayata geçirilmesinde büyük bir etken olmuştur. Bunların yanı sıra yalnızca konut sektöründe çalışmalarıyla değil, gelir dağılımının dengesinde de önemli bir etken olmuştur. TOKİ bu açıdan 81 şehirde toplamda 2490 şantiyede, 800 bin 112 konut var etmiştir. Bu konutların 628 bin 747'si satılmıştır (Çınar ve Aslan, 2018:6).

2.2.4. Türkiye'de İnşaat Sektörünün Tarihsel Süreci

Ülkemizde inşaat sektöründe tarihsel gelişimine bakacak olursak, ilk önce tren yolu hatları su ve baraj yapılarının faaliyete geçirilmiş olduğunu görürüz. Bu girişim 2. Dünya Savaşı'nın ardından liberalleşme döneminin meydana çıkmasıyla şu ana dek devam etmiştir. İnşaat sektörünün 1950 ve 1960 senelerinde Göstermiş olduğu gelişimin arkasındaki sebep

kamusal yatırımlardır. Bu yıllar arasında inşaat sektörü büyük bir ivme kazanmıştır. 1952 yılında ülkemizin Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü 'ne (NATO) kabulünden sonra, ülkemiz piyasaları altyapı yatırımlarını artırma eğilimine girmiştir. Bunun yanında yabancı piyasaları açılma olanağı da bulmuştur. Yabancı piyasaları açılma durumu, maliyeti daha uygun makine alma olanağı yaratmış, yabancılar ile birlikte çalışma olanağına sunmuştur (Purkis, 2016:92-96).

Bu süreçte ABD ve başka devletlerden gelen plasman ve sübvansiyonlar neticesinde inşaat işkolu süratle büyümüştür. Bu destek ve yatırımlar 'Marshall Planı' adıyla bilinmektedir. Bu dönemde Türkiye'nin inşaat açısında lider işletmeleri kurulmuş ve var olan işletmeler önemli bir gelişim göstermiştir. Fakat Kıbrıs Sorunu ABD ve Birleşik Milletler (BM) yardımları sonlandırmış, Türkiye'ye ambargo koymuştur. Bu dönem Türkiye açısından oldukça zorlu geçmiştir.

1979 ve 1980 senelerinde görülen ekonomik buhranlar ve askeri darbenin ardından, hükümet ülke problemlerini çözmek adına birçok anayasa düzeltmesi yapmıştır. Darbe ile birlikte ekonomi politikalarında da birçok değişiklikler yapılmıştır. Yapılmış olan bu değişiklikler ile birlikte sektörler ekonomik olarak rahatlamış, inşaat sektörü de daha evvelki senelere nazaran 1980 ve 1987 seneleri arasında yüksek bir büyüme kat etmiştir. 1980'li yıllardan itibaren ekonomik iyileşme ve dengelenme dönemine girilmiştir (Purkis, 2016:92-96).

1990'lı yıllarda Ortadoğu'da yaşanan politik problemler Türk İnşaat sektörünü yakından etkilemiştir. 1972 yılında Libya'da ilk defa uluslararası piyasalarda yerini alan Türk inşaat şirketleri, yaşanmış olan siyasi problemler neticesinde daha başka uluslararası pazar arayışında bulunmuştur. 1990'larda ise Sovyetler Birliği dağılmış yerini ise birden çok yeni devlet almıştır. Kurulmuş olan yeni devletler Türk şirketlerinin de dikkatini üzerlerine çekmiştir. Böylelikle Türk firmaları için yeni uluslararası pazar olanakları yaratılmıştır.

2001 senesinde iç pazarda yaşanmış olan ekonomik kriz, Türk inşaat şirketlerinin uluslararası olarak boy göstermeleri konusunda çok etkili olmuştur. İnşaat faaliyetleri uluslararası piyasalarda çok daha cazip bir hal almıştır. Bu senelerde farklı ülke piyasalarında yerini almayı arzulayan Türk şirketlerinin rekabetçi tutumları pazardaki süratli

gelişmelere sebebiyet vermiştir. Türkiye Mühendisler Birliği tarafından yapılmış olan araştırmalarda ekonomik büyüme ile birlikte inşaat sektöründe büyük gelişmeler oluşmuş ve bu durum ise 2008 ekonomik krizine kadar devam etmiştir. Buradan anlaşılacağı gibi inşaat sektörü her zaman krizlerden doğrudan etkilenmiştir.

2.2.5. İnşaat Sektöründe İhracat ve İthalat

2000-2001 senelerinde görülen ekonomik kriz neticesinde iç pazardaki talep oranı düşmüştür. Bu durum inşaat ürünleri pazarını ihracata yönlendirmiştir. Krizin ardından yapılan müdahaleler neticesinde toparlanma eğilimine giren ekonomi inşaat ürünleri alanında da pozitif gelişmeleri getirmiştir. Sektörün ihracat rakamları 2002 senesinden sonra yükselmeye başlamıştır. İnşaat ürünleri ihracat verileri 2002’de 4,1 milyar dolar iken 2008’de 23,5 milyar dolara yükselmiştir. Bu, ihracat verilerinin senede yaklaşık %34 yükselmesi demektir. 2009’da yaşanan ekonomik kriz nedeniyle inşaat ürünleri ihracatı 2008’e göre %33 düşerken krizin ardından 2010’dayeniden çıkışa geçerek 16,4 milyar dolar seviyesine gelmiştir. 2008-2009 yıllarında ortaya çıkan ekonomik krizin ardından toparlanmaya başlayan ülke ekonomisiyle yeniden hız kazanan ihracat verileri 2011’de aşağı yukarı %20 yükselerek 19,7 milyar dolar seviyesine gelmiştir.

Dünya inşaat ürünleri ihracatçı ülkeleri sıralamasında ülkemiz 21,2 milyar dolar inşaat ürünleri ihracat rakamıyla 2014’de 10. sırada yer almıştır.

Tablo 2. 2: Dünya Ülkelerinin İnşaat Ürünleri İhracatı (2014) (Milyar USD)

Sıra	Ülkeler	Milyar USD
1	Çin	192,0
2	Almanya	89,9
3	ABD	61,4
4	İtalya	50,1
5	Japonya	30,9
6	Fransa	24,4
7	İspanya	24,3
8	GüneyKore	23,6
9	Meksika	22,1
10	Türkiye	21,2

Kaynak: Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri (ESDH), 2016

İhracat anlamında sıralamaya bakacak olursak en çok ihracat yapılan ürünler için de demir çelik, profil, çubuk teller, demir çelikten yapılan borular yer almaktadır. En fazla ihracatı yapılan malzemelerin içinde olan Demir Çelik ürünlerinin değeri ortalama olarak 20 milyar dolar düzeyine kadar ulaşmıştır. İnşaat ürünleri ihracatı ve dış Müteahhitlik hizmetleri ihracat tutarları birleştirildiğinde, ülkemizin toplam yapmış olduğu ihracat içindeki İnşaat sektörüne düşen pay yaklaşık olarak %20'lere kadar ulaşmaktadır. Bu sebeple inşaat sektörü, ödemeler dengesi içinde en fazla katkıyı veren sektör olan turizmden sonra ikinci durumundadır.

İthalat rakamlarını bakacak olursak 2009 senesinde 5,4 milyar dolar seviyelerinde bulunan inşaat ürünleri ithalatı 2010 senesinde 6,8 milyar dolar tutarlarına kadar çıkmıştır. 2011 yılına bakacak olursak 8,8 milyar dolar olarak seyretmiştir.

2011 senesinde yaklaşık olarak 200 farklı ülkeye inşaat malzemesi ihracatı gerçekleştirmişiz. Bu ülkeler içinde ilk sıralarda olan Irak, BAE, İngiltere, ABD, Irak'tır. Gerçekleştirdiğimiz İthalat olarak ise 2011 yılı içinde 176 farklı ülkeden inşaat ürünleri ithal edilmiştir. İthal edilen ülkelerin başında Fransa, Almanya, İtalya, Çin, İspanya yer almaktadır.

2.2.6. Yol ve Köprü İnşaatları

Asırlardır, iki kıta arasında doğal bir köprü işlevi gören Anadolu, dünya ticaretinin merkezleri birbirine bağlanmasında da aynı görevi görmüştür. 1923'te 600 yıllık Osmanlı Devleti'nden Türkiye Cumhuriyeti'ne geçen karayolu ağı, toplam 18335 km'lik yol ve 94 köprüden meydana gelmektedir. 1923'te kurulan Türkiye Cumhuriyeti'ne Osmanlı Devleti'nden kalan yol ağının 4000 km'sinin durumu iyidir. Cumhuriyetin başlarında, o zamanların en iyi teknolojisi olarak kabul edilendemiryollarına öncelik verilmiştir. Ancak bir süre sonra görüldü ki ulaşım için yalnızca tren yeterli değildir. O zamanlar kış koşullarında ulaşım için karayolunun da gerekli olduğu anlaşıldığında Nafia Vekaleti (Bayındırlık Bakanlığı) içinde oluşturulan Şose ve Köprüler Reisliği ile beraber yol kanunu hazırlanmış ve karayolu inşasına hız verilmiştir.

Ülkemizde ilk demiryolu 23 Eylül 1856'da İngiliz kökenli bir firmanın aldığı ihale ile İzmir- Aydın arasında yapılmış yaklaşık olarak 130 kilometre uzunluğunda inşa edilmiştir. Demir yolunun yapımı 1866 tarihinde bitmiştir. Ulu önder Mustafa Kemal Atatürk 1923 senesinde yapmış olduğu bir konuşmada, Yeni kurulmuş olan cumhuriyetin yapılacak olan iş programları içinde Öncelikli görevinin, ülkemiz yollarının dönemin gerektiği hale gelmesi zorunluluğudur. 1923 senesinden 1933 senesine kadar yaklaşık olarak 2600 kilometre yeni yol inşa edilmiştir. Bunun yanında 6170 kilometre yolun onarımı yapılmıştır. Savaş sebebiyle tahrip olan yollar onarılmış daha düşük kapasiteli olsa da faaliyete geçmesi için çalışmalar yapılmıştır.

Osmanlı Devleti'nde olduğu gibi Cumhuriyet'in ilk senelerinde Demir Yollarının yapımına daha çok önem verilmiştir. Ülkenin yeni kurulmasıyla kamuda süregelen kaynak sıkıntısı sebebiyle Devlet ve il yollarının inşası 1927 senesinde İl Özel idarelerine geçmiştir. 1945 senesinde 44.000 kilometrelik asfalt yapılmıştır. Devlet yolları dışındaki haricindeki yükümlülüğü ise illere verilmiştir. 1946'da yaklaşık olarak 111 donanım malzemesi sağlanmış ve makineleşme başlamıştır. Makineleşmeyle birlikte daha düşük bütçeyle daha fazla işe öncelik sağlanmıştır. Makineli döneme geçiş ile beraber 1946 öncesi ve sonrası şeklinde ikiye ayrılabilir. 1946 öncesi ve sonrası şeklinde ikiye ayrılabilir.

Boğaziçi Köprüsü'nün yapımı 1970 yılında başlamış ve 30 Ekim 1973 tarihinde sona ermiştir. Bu köprü Türkiye ulaşımının Avrupa ve Asya arasındaki ilk sabit bağlantısı olmuştur.

En fazla proje yapılan işkollarının listesi incelendiğinde; %12,8'lik oranla karayolu köprü tünel çalışmaları birinci basamaktadır. Bu projelerin devamında Ticaret merkezleri, konut projeleri, havalimanları, enerji santralleri yer almaktadır (Çınar ve Aslan, 2018:10).

2.2.7. Konut İnşaatları

Konut ve inşaat sektörü aynı manada kullanılsa da aslında farklıdır. Üretim ve kullanım açısından göz önünde bulundurulduğunda konut, inşaat sektörünün bir unsurudur. Emek-yoğun ve kalifiye olmayan işgücüne dayalı konut sektörünün ithalat bağımlılığı azdır. Başka işkolları üstünde tetikleyici etkisi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra konut

alanında üretim etkinliklerinin bir bölümü sezonluktur. Bu nedenle istihdam ve üretim imkanları süreklilik göstermemektedir (Karlık, 2005:10).

2.2.8. Sektörde İş Gücü ve İstihdam

Kırdan kente göç ile İnşaat sektörü büyük bir atılım içine girmiştir. Her ne kadar ilk zamanlarda istenilen düzeyde kaliteli yapılar ortaya çıkmasa da yasal düzenlemeler ile sektörde üretim alanında tek düze kaliteli yapılar ortaya çıkmaya başlamış ve sektördeki istihdam da kayıtlı hale gelmeye başlamıştır. İstihdam kayıtlarının sağlıklı tutulması ile inşaat alanında faaliyet gösteren işletmelerdeki net çalışan sayısı 2017 yılı İŞKUR İnşaat sektörü raporuna göre toplam istihdam 1.001.964 kişi olarak gerçekleşmiştir. Cinsiyete göre dağılım ise aşağıdaki gibidir.

Tablo 2. 3: İŞKUR İnşaat Sektöründe İstihdam Edilenlerin Cinsiyetlerine Göre Dağılımı

Erkek	Kadın	Toplam
896.240	105.724	1.001.964

2.2.9. Borsa İstanbul'da İnşaat ve Bayındırlık Sektöründe İşlem Gören Şirketler

Tarihimizde Borsanın kökeni 167 yıl önce kurulan Der Saadet Tahvilat Borsasına dayanmaktadır. Der Saadet Tahvilat Borsası, bilinen adı ile Galata Borsalarını birleştirmiş ve hisse ve tahvillere devlet güvencesini sağlamıştır. Cumhuriyet döneminde ise 6 Ekim 1983 tarihli ve 18183 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan "Menkul Kıymetler Borsaları Hakkında 91.Sayı KHK" İstanbul Menkul Kıymetler Borsası kurulmuş ve 3 Ocak 1986 tarihinde 19 hisse senedi ile başlamıştır. 5 Nisan 2013'te ise ismi Borsa İstanbul olarak değişmiştir.

Günümüzde Borsa İstanbul'da İnşaat ve Bayındırlık sektöründe '9' şirket işlem görmektedir. Bu şirketler;

Tablo 2. 4: Borsa İstanbul'da İnşaat ve Bayındırlık Sektöründe İşlem Görmekte Olan 9 Şirket

SIRA	KOD	ŞİRKET ÜNVANI
1	ANELE	ANEL ELEKTRİK PROJE TAAHHÜT VE TİC.A. Ş.
2	EDIP	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SAN.TİC.A. Ş.
3	ENKAI	ENKA İNŞAAT VE SAN. A. Ş.
4	KUYAS	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A. Ş.
5	ORGE	ORGE ENERJİ ELEKTRİK TAAHÜT A. Ş.
6	SANEL	SAN-EL MÜH.ELEK.TAH.SAN VE TİC. A. Ş.
7	TURGG	TÜRKER PROJE GAYR.VE YATR. GELŞ.A. Ş.
8	YAYLA	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR.VE İNŞ.A. Ş.
9	YYAPI	YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A. Ş.

Yukarıda bahsi geçen ve İnşaat ve Bayındırlık Sektöründe yer alan şirketlerin yer aldığı 2017,2018 ve 2019 sektör ortalamalarının yer aldığı bilanço ve gelir tabloları aşağıdaki gibidir.

Tablo 2. 5: 2017-2019 Yılları Sektör Ortalamaları (Bilanço)

	2017	2018	2019
Dönen Varlıklar	159,962,419	175,862,744	199,128,472
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	13,971,958	14,343,294	20,380,755
<i>Finansal Yatırımlar</i>	1,230,030	808,223	1,245,266
<i>Ticari Alacaklar</i>	55,228,758	56,301,172	35,466,152
<i>Diğer Alacaklar</i>	14,913,304	20,462,626	32,844,322
<i>Devam Eden İşler Sözleş.</i>	20,594,782	45,323,953	77,918,116
<i>Stoklar</i>	39,178,230	24,742,003	22,276,161
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	10,903,445	11,160,053	5,733,717
<i>Cari Dönem Vergisi İle ilg.V.</i>	413,213	413,628	193,678
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	3,518,793	2,294,128	3,054,897
<i>Satış Amaçlı Sınıfl. Duran Varlıklar</i>	9,906	13,664	15,408
Duran Varlıklar	165,099,271	207,686,805	214,661,433
<i>Ticari Alacaklar</i>	1,692,858	1,591,951	395,065
<i>Diğer Alacaklar</i>	166,468	1,199,454	147,908
<i>Finansal Yatırımlar</i>	1,252,744	199,022	1,200,139
<i>Stoklar</i>	7,311,502	9,186,256	8,147,366
<i>Özkaynak Yöntemi ile Değ.Y.</i>	22,736,714	13,869,471	15,990,958
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	99,944,545	147,164,253	158,722,687
<i>Maddi Duran Varlıklar</i>	17,990,892	24,244,011	22,664,119
<i>Kullanım Hakkı Varlıkları</i>			78,138
<i>Maddi Olmayan Duran Varlık.</i>	6,603,777	6,624,201	3,869,315
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	1,840,267	1,299,193	132,338
<i>Ertelenmiş Vergi Karlılığı</i>	3,750,847	400,143	983,332
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	1,564,278	1,666,284	1,664,197

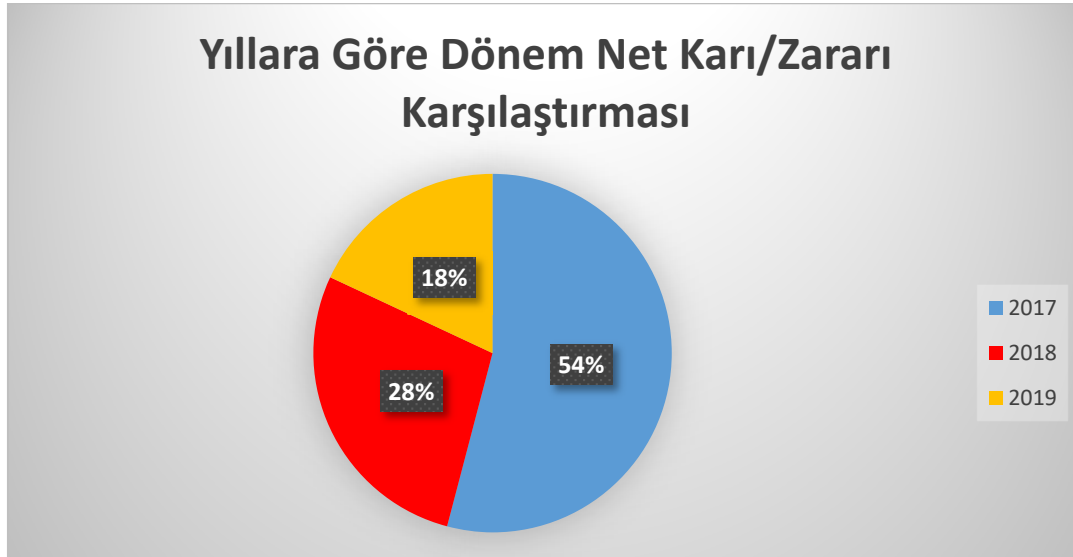
Tablo 2.5'in devamı

<i>Cari Dönem Vergisi İle ilg.D.V.</i>	244,379	242,566	665,870
TOPLAM VARLIKLAR	325,061,690	383,549,549	413,789,904
Kısa Vadeli Yükümlülükler	111,325,708	118,857,638	139,016,009
<i>Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	12,489,022	14,786,972	26,583,595
<i>Uzun Vadeli borç.K.V.K. K</i>	14,546,145	15,892,553	11,105,884
<i>Kiralama İşlemlerinden Kay. Yüküml.</i>			2,917
<i>Ticari Borçlar</i>	31,055,021	35,077,991	39,261,679
<i>Çalışanlar a fayda kap. borçlar</i>	971,598	2,201,835	2,827,503
<i>Diğer Borçlar</i>	7,262,572	9,411,431	20,764,001
<i>Devam Eden İşler densözleş.</i>	5,060,046	4,822,350	2,952,205
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	36,291,058	32,181,104	29,861,446
<i>Dönem Karı ve Vergi Yüküml.</i>	1,144,954	535,626	340,389
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	2,505,292	3,947,777	5,316,390
Uzun Vadeli Yükümlülükler	60,748,521	86,475,041	95,517,667
<i>Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	42,623,038	63,681,734	74,452,058
<i>Kiralama İşlemlerinden Kay. Yüküml.</i>			1,223
<i>Ticari Borçlar</i>	176,846		237,759
<i>Diğer Borçlar</i>	2,099,283	429,175	295,153
<i>Müşteri Sözleşmelerinden D.Y</i>		3,060,892	728,527
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	1,420,244	145,524	150,944
<i>Çalışana Sağlanan Fayda Kap. Borç.</i>	2,697		
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	2,090,164	3,310,731	2,579,284
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	12,336,248	15,846,986	17,072,719
Toplam Yükümlülükler	172,074,229	205,332,679	234,533,676
Özkaynaklar	152,987,461	178,216,870	179,256,228
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	54,429,889	62,494,477	65,265,311
<i>Sermaye Avansı</i>		2,770,833	
<i>Sermaye Düzeltme Farkları</i>	5,591,588	6,012,754	6,211,965
<i>Geri Alınmış Paylar</i>		351,514	52,804
<i>Paylara İlişkin Primler/Geri Alınmış Pay</i>	2,339,687	2,381,132	2,483,357
<i>Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi</i>	5,645		
<i>Ortak Teşebbüslerin birli. etkisi</i>	5,368,239	6,926,036	6,926,036
<i>K.G.O.P.İ Satış Opsiyon Değer.F</i>	0	0	965,762
<i>Birikmiş diğer kapsamlı gelir (gid.)</i>	9,073	4,599,210	4,741,267
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm</i>	20,180,014	17,639,183	17,747,764
<i>Sınıflandırılacak Birikmiş Kap. Gel.</i>	9,571,398	18,424,393	21,449,012
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Ydekler</i>	34,364,631	35,038,539	35,123,373
<i>Diğer Özkaynak Payları</i>	0	0	1,538,104
<i>Diğer Yedekler</i>	0	265,991	650,168
<i>Geçmiş Yıl Karları</i>	24,054,506	28,937,816	31,682,455
<i>Net Dönem Karı</i>	7,872,902	4,053,842	2,625,895
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	52,343	2,876,249	758,366
TOPLAM KAYNAKLAR	325,061,690	383,549,549	413,789,904

Şekil 2. 2: İnşaat ve Bayındırlık Sektörü Kaynak ve Varlık Yapılarının Yıllara Göre Karşılaştırılması



Şekil 2. 3: Yıllara Göre Dönem Net Karı/Zararı Karşılaştırması



Tablo 2. 6: 2017-2019 Sektör Ortalamaları (Gelir Tablosu)

	2017	2018	2019
<i>Hasılat</i>	155,841,464.56	200,999,051.78	145,650,667.44
<i>Satışların Maliyeti</i>	131,408,985.78	182,101,471.78	128,148,008.56
<i>Brüt Kar</i>	24,432,478.78	18,897,580.00	17,502,658.89
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	6,489,594.56	8,140,605.78	8,393,623.44
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	306,984.00	349,078.67	209,418.22
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	8,974,081.22	35,053,031.33	27,599,127.00
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	7,650,892.89	18,341,214.00	22,616,755.33
<i>Esas Faaliyet Karı</i>	18,959,088.56	27,119,712.89	13,881,988.89
<i>TRF 9 uyarınca Belirlenen Değer Düş. Kazanç/kayıpları</i>	0	4,317.00	367,606.56
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	1,930,450.11	11,981,028.00	4,531,015.56
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</i>	620,981.22	2,509,142.00	987,649.33
<i>Öz kaynak Yönetim. ile Değer.Yatırım.k. K/z dan Paylar</i>	1,112,888.67	2,685,273.00	2,109,204.22
<i>Finansman Gelir/Gider Öncesi Faaliyet Karı</i>	21,381,446.11	33,902,008.00	19,902,164.78
<i>Finansman Gelirleri</i>	7,910,243.11	9,365,655.00	5,855,795.56
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	20,174,639.89	32,503,794.00	21,650,175.22
<i>Sürdürülen Faaliyet Vergi Öncesi Karı</i>	9,117,049.33	10,763,870.00	4,107,785.11
<i>Dönem Vergi Geliri/Gideri</i>	1,745,378.67	971,120.00	523,404.44
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri</i>	580,670.56	4,178,975.00	955,633.44
<i>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı</i>	7,952,341.22	5,613,775.00	2,628,747.22
<i>Dönem Karı</i>	7,952,341.22	5,613,774.78	2,628,747.22
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	79,439.67	1,559,933.00	2,852.11
<i>Dönem Net Karı/Zararı</i>	7,872,901.56	4,053,842.00	2,625,895.11

2.3. İnşaat Sektöründe Muhasebe Düzeni Ve Uygulama Örnekleri

2.3.1. İnşaat Muhasebesi

İNşaat ve Bayındırlık Sektöründeki muhasebe sistemleri diğer sektörlerdeki muhasebe sistemleri gibi işletme ile ilgili dış paydaşların işletme hakkında bilgi edinilmesini sağlar. Fakat ülkemiz genelindeki işletmeler düşünüldüğünde inşaat muhasebe tekniklerinden yeteri düzeyde fayda sağlanmadığı görülmektedir.

Örnek olarak inşaat ve bayındırlık sektöründe faaliyette bulunan büyük ölçekli işletmelerde yapılan bir çalışmaya göre iş alımlarında hazırlanan tekliflerin sadece işi almak amacıyla yapıldığı ilerleyen süreçlerde inşaat sırasında gerçekleşen maliyetler ile iş alım sırasında hazırlanan teklifin bir bağı kalmadığı ve muhasebe kayıtlarında sıkıntı oluşturması nedeniyle düzeltme kayıtlarının atıldığı gözlemlenmiştir. (Sayarı,1995:45)

İnşaat işleri yapısı gereği diğer işlerden farklıdır ve kendi içinde farklı özellikleri barındırmaktadır. Bu özellikler ise şunlardır

- İnşaat muhasebesi işletme merkezinde tutulunca şantiyeden çok uzakta olması sebebi ile şantiyeler dede şube şeklinde muhasebe kayıtlarının tutulması zorunluluğunu ortaya çıkarmaktadır.
- İnşaat işlemlerinin farklılık arz eden işlemleri sebebi neticesinde sipariş maliyet yöntemi işletme muhasebelerinde kullanılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.
- İnşaat işleri dönemsel olarak uzun sürdüğü için diğer işlerden farklılık arz eder ve işlerin bitmesi uzun süreleri alabilir.
- Uzun süreye yayılmaları nedeni neticesinde giderlerin birikmesine ve muhasebe kayıtlarında işlemlerin artmasına sebep olabilmektedir.
- Yapım işleri uygulamalarında muhasebe işlemleri ve denetimine yeteri önem verilmemekte ve ikinci bir görev olarak bakılmaktadır. (Sayarı,1983:16-19)

2.3.2. İnşaat İşletmelerinde Kullanılan Muhasebe Hesapları

100 Kasa Hesabı

Bu Hesap daima borç kalanı verir hiçbir şekilde alacak kalanı vermez. Şantiyelerde ödemelerin gerçekleşmesi durumunda kasa hesabının altına alt hesaplar açılır.

393 Merkez ve Şubeler Cari Hesabı

Merkezin şubeler ile veyahut şubenin merkez ile parasal aktarımlarının takip edildiği ve çift taraflı çalışan bir hesaptır. (Maç,2001:66)

126-226 Verilen Depozito ve Teminatlar Hesabı

İnşaat işlerinin süreci uzun olduğu için elektrik, su ve benzeri kullanımlar nedeniyle ilgili kurumlara abonelik bedelleri yatırılır. Yatırılan bu bedeller 126 hesabında uzun süreli ise 226 hesabında takip edilir. İnşaat bittiğinde abonelikler kapatılır ve bu hesaplar alacak kaydedilerek kapatılır (Akın, 2010:101)

150 Stoklar Hesabı

İnşaat sektörü dinamik bir sektördür. Stok değişimleri hızlı olur. İnşaatlarda kullanılmak için alınan mallar bu hesaplarda izlenir. Örneğim kum, çakıl, çimento, ahşap, pvc doğrama, alçı ve benzeri birçok mal kullanılmak üzere inşaata girene kadar bu hesapta izlenir. Kullanımlarından sonra ilgili maliyet hesaplarına aktarılır (Küçüksavaş 2005: 288).

170-178 Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri Hesabı

Bu hesaplar tekdüzen hesap planında yıllara yaygın onarım ve inşaat işlerinde maliyetlerinin oluşturulduğu ve takip edildiği hesaplarıdır. Hesapların işleyişi proje bazlıdır. Hesabın niteliğinden de anlaşılacağı yıl içinde bitmeyen maliyetler işletmenin varlığı olur. Bu hesaplar daha sonra iş bittiğinde veya geçici kabulü yapıldığında faaliyet hesaplarından 622 Satılan Hizmet Maliyetleri hesabına devredilir (Yılmaz,2007:335).

350-Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hakediş Bedelleri Hesabı

Yıllara yaygın onarım ve inşaat işlerinde inşaat devam ettikçe hakedişler bu hesaba inşaat bitene kadar kayıt edilir ve mali raporlarda gösterilir. İnşaat tamamlandıktan sonra ise 600 Yurt içi hesaplarına aktarılarak kapatılır (Şengür,2012:146)

600-Yurtiçi Satışlar Hesabı

Satılan mal ve hizmetlerin kaydedildiği ve izlendiği Hesaplardır. Hizmet veya satış gerçekleştiğinde tahakkuku yapılan bu hesap alacak kaydedilerek kapatılır. (Fındık,2013:54)

740-Hizmet Üretim Maliyetleri Hesabı

Aynı yıl içerisinde başlanıp bitirilen inşaat ve onarım işleri 740-Hizmet Üretim Maliyetleri hesabında takip edilir. Aynı yıl içerisinde iş bitmez ise 170-177 Yıllara Yaygın Onarım maliyetleri hesabına dönem sonu dönem başı işlemleri yapılırken aktarımı gerçekleştirilir (Altuncu,2009:105). İnşaat taahhüt işlerinde TMS'ye göre yıllara yaygın inşaat işlemleri imalat olarak ele alınmamış hizmet işi olarak ele alınmıştır ve 71,72,73 hesapları kullanılmayacaktır.

2.3.3. Örnek Muhasebe Uygulaması

(A) İnşaat ve taahhüt işletmesi (B) otel işletmesi ile 6 katlı konaklama tesisi yapımı konusunda 01.01.2020 tarihinde 15.000.000-TL bedelle anlaşmış ve sözleşme

imzalamışlardır. Beklenen maliyet 12.500.000-TL'dir.Sözleşmeye göre konaklama tesisi 31.12.2021 tarihinde bitirilip teslim edilecektir.

Katlanılan maliyet muhasebe kaydı:

170-Yıllara Yaygın İnş.ve Onarım Maliy. Hesabı	12.500.000
741-Hizmet Üretim Maliy. Yansıtma Hesabı	12.500.000

2020 yılı kazanılan hakedişlerin ortaya çıkması ile yapılacak muhasebe kaydı:

102-Bankalar Hesabı	15.000.000
350-Yıllara Yaygın İnş. Hakedişleri Hesabı	15.000.000

Dönem sonunda kazanılan hakedişler ve katlanılan maliyetlerin izlenildiği tutarlar gelir tablosu hesaplarına aktarılacaktır.

Maliyetlerin Gelir Tablosu Hesaplarına Aktarımı:

622- Satılan Hizmet Maliyetleri Hesabı	12.500.000
170-Yıllara Yaygın İnş.ve Onarım Maliy.Hesabı	12.500.000

Kazanılan Hakedişlerin Gelir Tablosu Hesaplarına Aktarımı

350-Yıllara Yaygın İnş.Hakedişleri Hesabı	15.000.000
600-Yurtiçi Satışlar Hesabı	15.000.000

Yansıtma Hesabının Kapatılması Kaydı:

741-Hizmet Üretim Maliy. Yansıtma Hesabı	12.500.000
740-Hizmet Üretim Maliyeti Hesabı	12.500.000

690-Dönem Kar Zararı

12.500.000	15.000.000
------------	------------

Dönem Karı/Zararı Hesabı yıl sonunda 2.500.000-TL alacak kalanı vermiştir. Buradan da anlaşılacağı üzere İnşaat İşletmesi konaklama tesisi yapımından kar elde etmiştir.

2.4. İnşaat Sektörü İşletmelerinin Finansal Tablolarının Analizinde Dikkat Edilmesi Gereklı Hususlar ve Mali Analiz Teknikleri ile İlgili Literatür Çalışmaları

2.4.1. İnşaat Sektörü İşletmelerinin Finansal Tablolarının Analizinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

İnşaat sektöründe finansal tabloların yorumlanması ve okunmasında son derece dikkat edilmelidir. Finansal tablolar geçici niteliktedir ve dinamik bir süreç izleyen sektör için anlık tespitler yapılabilir. Süreç o kadar hızlı ilerlemektedir ki aylık hatta haftalık mali tabloların güncellenip verilerin paylaşılmasına ihtiyaç duyulabilmektedir. İnşaat işletmelerinin kriz zamanlarına hazırlıklı olabilmesi için varlık yapısını iyi yönetmeli ve borç ödemelerini düzenli yapabilmelidirler. İnşaat sözleşmeleri artan maliyetler karşısında revize edilmeli ve fiyat farkı ve iş artışı gibi düzenlemeler mali tablolara yansıtılmalıdır. Dikkat edilmesi gerekli diğer hususlar ise;

- İnşaat taahhütleri genelde yıllara sair olmaktadır ancak bu muhasebede dönemsellik ilkesi gereği finansal tabloların alınmasında birtakım güçlükler sebebiyet vermektedir. Bu güçlüklerden en önemlisi inşaat yapım sözleşmelerindeki hasılatın gelir tablosuna ne zaman ve nasıl alınacağıdır (Yılmaz,2009:10).

- İnşaat işlerinde genelde muhasebe şantiyelerden uzak olduğu için stok kontrolü ve muhasebe sistemlerine girilmesi gerekli diğer bilgiler geç girilebilmektedir. Bu nedenle de finansal tablolardaki bilgilerin güncelliği konusunda sıkıntı yaşanabilmektedir.

- İnşaat sözleşmelerinden kaynaklı gelirler hakedişlerin yapılmasına göre gerçekleşmektedir. Hem mevsimler etkiler hem de diğer durumlar göz önüne alınarak hakedişlerin yapılması gecikebilir. Bu nedenle de dönemsel finansal tablolarda farklılıklar oluşabilmektedir.

-Taahhüt sözleşmesine taraf olan ve yükümlülüğü bulunan inşaat işletmesi etkin bir iç bütçeleme ve raporlama sistemine sahip olması gerekir. Bütçeleme ve raporlama sistemlerinde oluşabilecek hatalar finansal raporların hatalı yorumlanmasına sebebiyet verebilir.

-Düzeltilme işlemleri zamanında tespit edilip raporlara doğru aktarılacak şekilde yapılmalıdır. Yine bu işlemlerin için tek düzen hesap planında yer almayan bazı hesaplara da finansal raporların doğru olması için ihtiyaç duyulabilir (Sayarı,2002:10).

Yatırımcılar, kredi verenler ve diğer işletme dışı paydaşların finansal tabloları doğru yorumlayabilmesi için işletmelerin muhasebelerinin temel muhasebe kavramları ve kurallarına uygun tutulması gerekmektedir.

2.4.2. Finansal Tablolarda Yapılan Hata ve Hilelerin Finansal Yorumlama Bakımından Önemi

Mali tabloların analizindeki en önemli konu analiz edilen tablodaki kalemlerin doğruluğudur. Yapılan analizlerin doğru olması için, gerçeği yansıtan veriler üzerinde analiz yapılması gerekmektedir. Finansal tabloları oluşturan kişilerin genellikle farkında olarak ya da hile ile yaptığı hatalar sıkça karşımıza çıkmaktadır. Muhasebe hileleri ne çok çeşitli nedenler ile başvuruda bilmektedir. Bu durumlardan bazıları, firmayı olduğundan daha iyi göstermek ya da firmayı olduğundan daha kötü göstermek olabilir. Yapılan muhasebe hilelerinin amaçları aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Yapılan yolsuzluğu gizlemek
- Vergi kaçırmak
- Kredi şirketlerine başarılı bir bilanço sunabilmeyi istemek
- Kayıt dışı faaliyetlerin gizlenmesini sağlamak
- Kar dağıtmaktan kaçınmaya da daha çok dağıtmak
- Hisse değerinde yanıltıcı söylentiler üretmek

2.4.3. Literatür Çalışmaları

(Altman, 1968:1-24), Çalışmasında geleneksel oran analiz teknikleri ile istatistiksel teknikler arasında nasıl bir ilişki olduğu incelemiştir. İflas etmiş veya etmemiş 66 şirket üzerinden çoklu diskriminant analizi uygulanmıştır. Çalışmanın sonunda iflas analizi sorunsalına yönelik değerlendirmelerde bulunulmuş ve oran analizlerinin kalitesi yorumlanmıştır. Firmaların başarısızlığı üzerine modeller geliştirilmiştir.

(Ohlson, 1980) 1970-1976 seneleri arasında belirlediği 105 iflas etmiş ve 2050 iflas etmemiş şirketin mali oranlarını ele alarak regresyon analizi yapmış ve iflastan önce tahmine dair üç model geliştirmiştir.

(Kumbirai ve Webb, 2010) Araştırmasında 2005-2009 yılları arası Güney Afrika Cumhuriyeti ticari bankacılık alanının finansal performansı tespit edilmeye çalışılmıştır. Kredi kalitesi, karlılık ve likidite bakımından incelendiğinde banka performansları araştırmanın ilk yıllarında artış gösterirken 2008 global finans krizi yıllarında düşüş göstermiştir.

(Bhunia, Mukhuti ve Roy, 2011) Araştırma Konusu Hindistan'da kamu sektöründe faaliyet gösteren ilaç işletmelerinin finansal yönden güçlü ve zayıf yanlarını ortaya koymaktır. Çalışmada iki ilaç şirketinin 1997 ile 2009 yılları arası bilanço ve kâr zarar tabloları kullanılmıştır. Çalışmanın sonucunda yıllar itibari ile şirketlerin finansal istikrarının düştüğü gözlemlenmiştir.

(Ergül, 2014) Borsa İstanbul'da turizm endeksinde işlem gören şirketlerin mali performansları karşılaştırılmıştır. Araştırmada 2005-2012 yıllarında borsa İstanbul'da işlem gören Turizm firmalarının finansal raporlarından faydalanılmıştır. Araştırma sonucunda turizm şirketlerinin finansal performanslarına göre sıralama yapılmış ve en başarılı şirket tespit edilmiştir.

(Karadeniz ve Kahiloğulları, 2014) Çalışmalarında Borsa İstanbul'da bulunan 4 spor firmasının 2011-2013 arası finansal performansları oran analizleri kullanılarak ölçülmüştür. Çalışmada Atman Z kullanılarak spor şirketlerinin iflas riskleri ölçülmüştür. Çalışma sonucunda şirketlerin genel olarak çalışma sermayesi ve karlılık oranlarının düşük olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

(Öğünç, 2017) Çalışmada tekstil ve gıda sektörlerinin 2014-2016 yılları arası finansal verileri oran analiz yöntemleri kullanılarak karşılaştırılmıştır. Çalışma sonunda gıda sektörünün kısa vadeli borç karşılama sorunları yaşadığı ancak tekstil sektörünün borç karşılama oranlarının iyi olduğu gözlemlenmiştir. Genel olarak büyük çaplı şirketlerin, küçük şirketlere göre karlılık oranlarının iyi olduğu gözlemlenmiştir.

(Fortuna, 2017) 2005-2015 seneleri arasında Borsa İstanbul'da işlem gören reel sektör şirketlerinin likit ve likit rezervlerinin yıllar itibari ile değişimi sermaye yapısı teorileri kapsamında açıklanmıştır. Çalışma sonunda firmanın nakit yönetimi etkinliği sektörel olarak karşılaştırılmış ve yıllar itibari nakit bulundurmanın arttığı gözlemlenmiştir.

(Gümüş ve Bolel, 2017) araőtırmalarında hava yolu Őirketlerinden olan ve Borsa İstanbul'da faaliyet gösteren Pegasus Hava Yolları A.Ő ve Türk Hava Yolları AŞ'nin 2010 ile 2015 yılları arası finansal tablo sonuçları ele alınarak oran analizi yöntemleri ile mali sonuçlara ulaőılmış ve değerlendirmede bulunulmuŐtur. Çalışma sonucunda her iki Şirketin yatırım yapılabilir seviyede güçlü mali yapıları olduğu yorumlanmış ve ikisi arasında bir kıyaslama yapılacak olursa Pegasus Hava Yollarının tercih edilebileceği kanısına varılmıştır.

(Atukalp, 2019) Borsa İstanbul'da taŐ, toprak endeksinde bulunan çimento Şirketlerinin finansal performanslarını incelemiştir. Analiz dönemi olarak 2013-2017 yılları alınmıştır. Çalışma sonucunda çimento iŐkolunda finansal performansı etkileyen ağırlıklı ölçütlerin cari oran, finansal kaldıraç, aktif devir hızı ve aktif ve öz sermaye karlılığı olduğu gözlemlenmiştir.

(Gümüş, Öziç ve Sezer, 2019) Çalışmalarında Borsa İstanbul'da inşaat endeksinde faaliyet gösteren Şirketlerin 2014-2017 seneleri arası mali verileri kullanılarak ortalama finansal performansları değerlendirilmiştir. Finansal performansları değerlendirilirken 10 adet oran analizinden faydalanılmıştır. Çalışma sonucunda en iyi finansal performansa sahip Şirketler Edip ve Orge Őirketleridir. En düşük finansal performansa sahip Şirket ise Sanel'dir.

(Şahin ve Karacahan, 2020) Borsa İstanbul'da inşaat endeksinde çalışmakta olan işletmelerin finansal performanslarının çok ölçütlü karar verme stratejileri kullanılarak karşılaştırılması yapılmıştır. Çalışmada 2018 yılı mali verileri kullanılmıştır. Çalışmada 14 adet oran analizi kullanılmıştır. Çalışma sonucunda karar verme yöntemleri ile oran analizlerinin bir arada kullanılabilceği ve sağlıklı sonuçlar elde edilebileceği kanısına varılmıştır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

FİNANSAL ANALİZ TEKNİKLERİNİN SEKTÖRE UYGULANMASI

Üçüncü bölümde araştırmanın metodoloji ile ilgili bilgilere yer verilmiş ve Borsa İstanbul'da İnşaat ve Bayındırlık sektöründe işlem gören şirketlerin oran analiz yöntemleri kullanılarak finansal analiz sonuçları bulunmuş ve oransal karşılaştırmaları yapılmıştır.

3.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Borsa İstanbul'da inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin mali verilerinin sektör ortalamaları alınarak finansal oranlarının hesaplanması ile sektörün durumunun analiz edilecektir.

Bir ülkede uygulanan para ve maliye programları ekonomik büyüme üzerinde önemli etkilere sahiptir. Küreselleşen ve ekonomilerin entegre olduğu uluslararası koşullarda Türkiye' de uygulanan politikaların inşaat sektöründeki büyüme üzerinde etkisinin ne şekilde olduğunun ortaya konulması ülke ekonomisi açısından önemlidir. Bu sonuçları da finansal oranlar vermektedir.

3.2. Araştırmanın Konusu ve Nedenselliği

Tezin konusu oran analizi yöntemleri kullanmak, yıllar itibari ile İnşaat ve Bayındırlık sektörünün mali verilerini dayanarak analiz sonuçlarını çıkarmak, çıkan verilere uygun olarak yorumlamaktır. Sınırlılıkları araştırma Borsa İstanbul inşaat ve bayındırlık sektöründe işlem gören şirketler ile sınırlıdır. Bu şirketlerden Türker Proje Gayr.ve Yatırım Gelişim A.Ş ilgili mali yıllarda gelir tablosu verileri olmadığı için kapsam dışı bırakılmıştır. Borsa İstanbul'da işlem gören tüm şirketlerin mali raporlarının Kamuoyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmaktadır.

Nedenselliği ise İnşaat ve Bayındırlık sektörünüzdeki mali risk ve belirsizliklerin varlığı ve bu nedenle hem kredi verenler hem de yatırımcılar açısından risklerin önceden öngörülebilmesidir.

3.3. Araştırmanın Yöntemi

Bu alışma, finansal tabloların neler olduğu ve kredi verenler ile yatırımcılar açısından önemi içeren giriş(birinci) bölüm, finansal analiz türleri ve Türkiye’de inşaat sektörü ile muhasebe örneklerini içeren ikinci bölüm, şirketlerin finansal oran hesaplamalarının sonuçları ile sektör ortalamalarının karşılaştırılmasını içeren üçüncü bölüm ile araştırma sonuçları ve önerilerini içeren dördüncü bölümden oluşmaktadır.

3.3.1. Örneklem ve Veri Toplama

Çalışmada inşaat sektörü ile ekonomik büyüme arasındaki ilişkinin Türkiye’deki mali veriler işığında yapılan çalışma ile ortaya konulması planlanmaktadır.

Tezdeki finansal oranların hesaplanması için Merkez Bankası ve Borsa İstanbul gibi yetkili kurumlardan sağlanan veriler kullanılacaktır Alınan veriler Excel programından yararlanılarak veri çalışması ve hesaplamalar yapılıp İnşaat Sektörünün içinde bulunduğu ekonomik durum incelenecektir.

3.3.2. Araştırmanın Hipotezleri

İNşaat sektörünün finansal oranları incelenirken:

- a) Birbirleri ile olan ilişkilerinin yönü
- b) Yıllar itibariyle bu oranların nasıl bir seyir izlediği görülecektir.

3.4. Analiz ve Bulgular

3.4.1. Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic. A.Ş. Firması Mali Analiz

Tablo 3. 1: Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic. A.Ş. Bilanço

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	61.959.852	52.401.730	105.056.111
STOKLAR	235.584.562	156.044.358	130.589.451
TİCARİ ALACAKLAR	290.162.927	376.276.000	221.059.677
DÖNEN VARLIKLAR	820.845.218	950.668.162	1.056.120.784
DURAN VARLIKLAR	257.273.220	341.753.679	348.594.164
AKTİF TOPLAMI	1.078.118.438	1.292.421.841	1.404.714.948
KISA VADELİ BORÇLAR	541.935.563	627.001.367	768.425.086
UZUN VADELİ BORÇLAR	121.851.445	148.788.335	128.760.165
BORÇLAR TOPLAMI	663.787.008	775.789.702	897.185.251
ÖZSERMAYE	110.000.000	110.000.000	110.000.000
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	414.331.430	516.632.139	507.529.697
PASİF TOPLAMI	1.078.118.438	1.292.421.841	1.404.714.948
NET SATIŞLAR	1.015.757.257	1.376.310.720	1.027.910.364
NET KAR	69.767.808	34.693.729	3.192.320

Cari Oran

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	820.845.218	950.668.162	1.056.120.784
KISA VADELİ BORÇLAR	541.935.563	627.001.367	768.425.086
	1,51	1,52	1,37

Cari oran, dönen varlıkların kısa vadeli borçlara bölünmesi sureti ile bulunan mali analiz esnasında sıklıkla kullanılan bir orandır. Anel İnşaat firmasının 2017 yılında cari oranı 1,51, 2018 yılında 1,52 ve 2019 yılında cari oranı 1,37 olarak gerçekleşmiştir. 2017 ve 2018 yıllarında 2019 yılına göre bu oran daha yüksek seyretmiştir. 2019 yılında cari oran olması gereken düzeydedir. İşletme kısa vadeli borçlarını ödeme gücüne sahiptir. Sektör ortalamaları ile karşılaştırıldığında ise ortalamayı yakın ancak altında kalmaktadır. Net çalışma sermayesi ise pozitif yönlüdür. Çalışma sermayesinin iyi olması işletme dış paydaşları bakımından olumludur.

Nakit Oran

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	61.959.852	52.401.730	105.056.111
KISA VADELİ BORÇLAR	541.935.563	627.001.367	768.425.086
	0,11	0,08	0,14

Nakit oran, işletmenin likit değerinin düzenli olarak nakit çıkışlarını karşılayıp karşılamadığını gösteren bir orandır. Firmanın kasa ve diğer likit varlıklarını kullanarak ödemelerinin ne kadarını yapabileceğini gösterir. Bu oranın %20 altına düşmemesi olumlu olarak algılanır. Anel İnşaat firmasında Nakit Oran 2017 yılında 0,11, 2018 yılında 0,08 2019 yılında ise 0,14 olarak gerçekleşmiştir. Üç yıllık karşılaştırmalı yapılan bu oranda en düşük yılın 2018 yılı olduğunu görebiliriz. 2017 ve 2019 yılları da olması gereken oranın altında olmakla beraber sektör şartları göz önünde bulundurarak değerlendirilmelidir.

Asit Test Oranı

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	820.845.218	950.668.162	1.056.120.784
STOKLAR	235.584.562	156.044.358	130.589.451
DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	585.260.656	794.623.804	925.531.333
KISA VADELİ BORÇLAR	541.935.563	627.001.367	768.425.086
	1,08	1,27	1,20

Bilindiği üzere bazı dönen varlıkların nakde dönmesi diğer döner varlıklara göre çok daha kolaydır. Asit test oranı, cari oranı tamamlayan bir unsurdur. Bu oranın cari orandan tek farkı, kesrin payında stokların bulunmamasıdır. Bu durumun sebebi ise stokların nakde dönmesinin daha güç olmasıdır. Söz konusu oranın 1'den büyük çıkması durumu işletmenin borçlarını ödeyebilme gücünde olduğunu göstermektedir. Anel İnşaat firmasında bu oran 2017 yılında 1,08, 2018 yılında 1,27 2019 yılında ise 1,20 olarak gerçekleşmiştir. Firmanın özellikle 2017 yılına göre 2018 ve 2019 yıllarında borçlarını ödeyebilme kabiliyeti yükselmiştir.

Finansman Oranı

	2017	2018	2019
ÖZSERMAYE	414.331.430	516.632.139	507.529.697
TOPLAM BORÇLAR	663.787.008	775.789.702	897.185.251
	0,62	0,67	0,57

Finansman oranı fazla olduğunda; firma, alacaklı olan üçüncü kişilerin tahakkümünden kurtulmaktadır. Oranın 1'den az olması halinde firmaya kredi sağlayanların, firma sahip ve sermayedarlarından daha çok firmaya yatırımda bulduklarını belirtmektedir. Dolayısıyla alacaklıların güvenini düşürmekte olup, iktisadi durgunluk zamanlarında aşırı faiz yükü, şirketin finansal imkânlarını tüketerek işletmenin borçlarınının ödenememesi durumu yaşanabilir. Anel inşaat firması için bu oran 2017 2018 ve 2019 yıllarında 1'den küçük olarak gerçekleşmiştir. Firmanın öz sermaye yapısını güçlendirmesi gerekmektedir.

Borçlanma Oranı

	2017	2018	2019
TOPLAM BORÇLAR	663.787.008	775.789.702	897.185.251
AKTİF TOPLAM	1.078.118.438	1.292.421.841	1.404.714.948
	0,62	0,60	0,64

İşletmeye kredi veren kuruluşlar borçlanma oranının düşük olmasını firma sahipleri ise yüksek olmasını tercih ederler. Bunun sebebi işletmeye borç veren kuruluşlar alacaklarının teminatı olarak öz sermayeyi görürler. Bu oranın 1/1 olması normal karşılanmaktadır. Türkiye'de bu oranın enflasyonunda etkisiyle 1'den büyük olması normal karşılanmaktadır. Anel İnşaat firması için 2017, 2018 ve 2019 yılları arasında bu oran 1'den küçük olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında Borçlanma oranı 0,64 olan firmanın borçlanma oranı ideal sınırlar içerisindedir.

Alacakların Ortalama Tahsil Süresi

Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı			
	2017	2018	2019
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi (gün)	103	98	77

Alacakların ortalama tahsil süresi Anel İnşaat firması için 2017 yılında 103 gün, 2018 yılında 98 gün, 2019 yılında ise 77 gün olarak gerçekleşmiştir. Alacakların tahsilat süresi her yıl azalma eğilimindedir. Bu durum ile birlikte firma alacaklarını daha kısa sürede tahsil etmekte tahsilat performansında iyileşme gözlemlenmektedir.

Alacak Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	1.015.757.257	1.376.310.720	1.027.910.364
TİCARİ ALACAKLAR	290.162.927	376.276.000	221.059.677
	3,50	3,66	4,65

Alacak devir hızı işletmenin alacaklarını paraya döndürebilme kabiliyetini göstermektedir. Anel İnşaat firmasının alacak devir hızı yıllara göre artış göstermektedir. Bu olması gereken olumlu bir durumdur. Aksine bir durum alacaklarla ilgili bazı problemler yaşandığının göstergesidir.

Stok Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	1.015.757.257	1.376.310.720	1.027.910.364
STOKLAR	235.584.562	195.814.460	143.316.905
	4,31	7,03	7,17

Stok devir hızı, işletmelerin stoklarının bir yıl içerisinde kaç kez satışa döndüğünün göstergesidir. Bu oranın yüksek olması olumlu karşılanmaktadır. 2017 yılında Anel İnşaat

firmasında bu oran 4,31, 2018 yılında 7,03 ve 2019 yılında 7,17 olarak gerçekleşmiştir. Firma stok yönetimini doğru yapmaktadır.

Aktif Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	1.015.757.257	1.376.310.720	1.027.910.364
AKTİF TOPLAMI	1.078.118.438	1.292.421.841	1.404.714.948
	0,94	1,06	0,73

Bu oran bir firmada aktif kullanımının bir ölçüsüdür. Yani varlıkların her bir lirasının yaratmış olduğu getirinin bir ölçütüdür. Anel İnşaat firması için Aktif devir hızı yüksek olmasına karşın 2019 yılında 2018 yılına oranla düşüş gözlemlenmektedir.

Öz Sermaye Karlılığı

	2017	2018	2019
YILLIK NET KAR	69.767.808	34.693.729	3.192.320
ÖZSERMAYE	110.000.000	110.000.000	110.000.000
	0,63	0,32	0,03

Bu oranın yüksek olması Borsa İstanbul'da yatırım yapacak yatırımcılar için çok önemlidir. Hissedarların yapacakları 1 TL'lik yatırım karşılığında elde edecekleri karı göstermektedir. Anel İnşaat için Öz sermaye karlılığı düşük kalmıştır. Bu oranın %25 altına düşmemesi gerekmektedir.

Mali Rantabilite (Öz kaynak karlılığı)

	2017	2018	2019
NET KAR	69.767.808	34.693.729	3.192.320
ÖZKAYNAK	414.331.430	516.632.139	507.529.697
	0,17	0,07	0,01

Mali rantabilite oranı, şirket sahibi ya da ortakların şirkete sundukları kaynaklarının verimli olarak kullanılıp kullanılmadığının bilgisini verir. Oranı şirket sahiplerinin

sağladıkları kaynağın birim başına denk gelen kâr payını göstermektedir. Bu oran Anel İnşaat firması için son üç yılda düşüş göstermiştir. En düşük oran 2019'dadır.

Aktif Karlılığı

	2017	2018	2019
NET KARLILIK	69.767.808	34.693.729	3.192.320
AKTİF TOPLAM	1.078.118.438	1.292.421.841	1.404.714.948
	0,06	0,03	0,00

Bu oranın yüksek olması tercih edilir. Anel İnşaat firmasının yapmış olduğu yatırımlardan yüksek kar sağlayamamıştır.

3.4.2. Edip Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. Firması Mali Analiz

Tablo 3. 2: Edip Gayrimenkul San.ve Tic. A.Ş. Bilanço

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	11.550.027	11.068.281	8.762.865
TİCARİ ALACAKLAR	6.681.441	8.972.133	9.074.548
STOKLAR	489.912	492.706	583.470
DÖNEN VARLIKLAR	19.825.890	21.822.175	20.836.623
DURAN VARLIKLAR	604.614.347	736.017.150	817.720.983
AKTİF TOPLAMI	624.440.237	757.839.325	838.557.606
KISA VADELİ BORÇLAR	32.651.248	49.118.076	44.520.386
UZUN VADELİ BORÇLAR	362.276.384	463.158.694	519.526.501
BORÇLAR TOPLAMI	394.927.632	512.276.770	564.046.887
SERMAYE	65.000.000	110.301.980	110.301.980
ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI	229.512.605	245.562.555	274.510.719
PASİF TOPLAMI	624.440.237	757.839.325	838.557.606
NET SATIŞLAR	73.339.271	66.620.697	71.004.183
NET KAR	-11.977.166	16.248.784	28.912.941

Cari Oran

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	19.825.890	21.822.175	20.836.623
KISA VADELİ BORÇLAR	32.651.248	49.118.076	44.520.386
	0,61	0,44	0,47

Edip Gayrimenkul firmasının cari oranı 2017 yılında 0,61, 2018 yılında 0,44, 2019 yılında ise 0,47 olarak gerçekleşmiştir. Firmanın son üç yıldır kısa vadeli borçları dönen varlıkların hemen hemen iki katını oluşturmaktadır. Böylesi bir durum işletmeye kredi veren kuruluşlar açısından olumsuz karşılanabilir. Cari oranın 1,5'in altına düşmesi ülkemiz şartları düşünüldüğünde belli seviyeye kadar sıkıntı yaratmayabilir ancak aşırı düşük olması firma açısından büyük bir risk unsurudur. Net Çalışma sermayesi ise negatif yönlüdür ve araştırmanın konusunu teşkil eden üç yıl boyunca da negatif olduğu tespit edilmiştir.

Nakit Oran

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	11.550.027	11.068.281	8.762.865
KISA VADELİ BORÇLAR	32.651.248	49.118.076	44.520.386
	0,35	0,23	0,20

Firmanın nakit oranı 2017 yılında 0,35, 2018 yılında 0,23, 2019 yılında ise 0,20 olarak gerçekleşmiştir. Bu oranın %20 altına düşmemesi olumlu olarak karşılanmaktadır. Edip Gayrimenkul firmasının nakit oranı olması gereken seviyededir. Fakat 2017 yılına göre 2018 ve 2019 yıllarında düşüş göstermiştir. İşletme 2019 yılında kısa vadeli borçlarının %20'sini nakitte çabuk çevrilen hazır değerler ile karşılayabilmektedir.

Asit Test Oranı

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	19.825.890	21.822.175	20.836.623
STOKLAR	6.681.441	8.972.133	9.074.548
DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	13.144.449	12.850.042	11.762.075
KISA VADELİ BORÇLAR	32.651.248	49.118.076	44.520.386
	0,40	0,26	0,26

Asit Test oranının 1'in altına düşmemesi gerekmektedir. Stokların nakde dönümü diğer dönene varlıklara göre bir nebze daha sor olduğu için stoklar dönen varlıklar içerisinde çıkarılmıştır. Edip Gayrimenkul için asit test oranı 2017 yılında 0,40, 2018 ve 2019 yıllarında ise 0,26 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum firma için tehlike arz etmektedir.

Finansman Oranı

	2017	2018	2019
ÖZSERMAYE	229.512.605	245.562.555	274.510.719
TOPLAM BORÇLAR	394.927.632	512.276.770	564.046.887
	0,58	0,48	0,49

Bu oranın 1'den büyük olması tercih edilir. Edip Gayrimenkul firması için finansman oranı 2017 yılında 0,58, 2018 yılında 0,48 ve 2019 yılında 0,49 olarak gerçekleşmiştir. Edip Gayrimenkul firmasının öz kaynakları borçlara oranla düşük kalmıştır. İşletme finansmanını dış borçlanma ile karşılamaktadır.

Borçlanma Oranı

	2017	2018	2019
TOPLAM BORÇLAR	394.927.632	512.276.770	564.046.887
AKTİF TOPLAM	624.440.237	757.839.325	838.557.606
	0,63	0,68	0,67

Edip Gayrimenkul firmasının borçlanma oranı her geçen sene küçük artışlar göstermektedir. Borçlanma oranının ideal değerinin 0,50 olduğu olduğu düşünülür ise değerler yüksek gibi gözükmektedir. Ancak sektörün özelliğinden dolayı referans değer bire kadar ideal kabul edilmektedir.

Alacakların Ortalama Tahsil Süresi

Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı			
	2017	2018	2019
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi (gün)	2	3	3

Alacakların ortalama tahsil süresi Edip Gayrimenkul firması için 2017 yılında 2 gün, 2018 yılında 3 gün, 2019 yılında ise 3 gün olarak gerçekleşmiştir. Firmanın alacaklarını tahsil etme performansı gayet iyidir.

Alacak Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	73.339.271	66.620.697	71.004.183
TİCARİ ALACAKLAR	489.912	492.706	583.470
	149,70	135,21	121,69

Firmanın alacak devir hızı 2017 yılında 149, 2018 yılında 135, 2019 yılında ise 121 olarak gerçekleşmiştir. Alacak devir hızının düşmesi alacaklarla ilgili bazı sorunlar yaşandığını işletme yönetim başarısının düşmüş olduğunu göstermektedir.

Stok Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	73.339.271	66.620.697	71.004.183
ORTALAMA STOK	6.681.441	7.826.787	9.023.341
	10,98	8,51	7,87

Stok devir hızı işletmenin bir sene içinde stoklarının kaç defa satışa döndüğünü göstermektedir. Edip gayrimenkul firmasında stok devir hızı 2019 yılında 2018 ve 2017 yıllarına göre düşüş göstermiştir.

Aktif Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	73.339.271	66.620.697	71.004.183
AKTİF TOPLAMI	624.440.237	757.839.325	838.557.606
	0,12	0,09	0,08

İşletme aktiflerinin her bir lirasının yaratmış olduğu değeri gösteren aktif devir hızı Edip Gayrimenkul firmasında 2017’de 0,12, 2018’de 0,09, 2019 yılında ise 0,08 olarak gerçekleşmiştir. İşletme varlıklarının getirisi her geçen yıl azalış eğilimine girmiştir.

Öz Sermaye Karlılığı

	2017	2018	2019
YILLIK NET KAR	-11.977.166	16.248.784	28.912.941
ÖZSERMAYE	65.000.000	110.301.980	110.301.980
	- 0,18	0,15	0,26

Firmanın öz sermaye karlılığı 2017 yılında zarar etmesinden dolayı negatif olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında 0,15 ve 2019 yılında 0,26 olan öz sermaye karlılığı 2019 yılında geçmiş yıllara göre en iyi seviyeye taşınmıştır.

Mali Rantabilite (Öz kaynak Karlılığı)

	2017	2018	2019
NET KAR	-11.977.166	16.248.784	28.912.941
ÖZKAYNAK	229.512.605	245.562.555	274.510.719
	- 0,05	0,07	0,11

Mali rantabilitenin olabildiğince yüksek olması tercih edilir. 2019 yılında mali rantabilite 0,11 seviyesindedir. Mali rantabilite oranı olması gereken seviyenin altında olsa da 2019 yılında gelebileceği en iyi seviyededir.

Aktif Karlılığı

	2017	2018	2019
NET KARLILIK	-11.977.166	16.248.784	28.912.941
AKTİF TOPLAM	624.440.237	757.839.325	838.557.606
	- 0,02	0,02	0,03

Aktif karlılığı ne kadar büyükse şirketler karlılık yaratma konusunda o kadar başarılıdırlar. Firmanın aktif karlılığı olması gereken seviyenin altında olup yıllara göre büyük bir gelişme kat edememiştir.

3.4.3. Enka İnşaat ve Sanayi A.Ş. Firması Mali Analiz

Tablo 3. 3: Enka İnşaat ve Sanayi A.Ş. Bilanço

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	2.948.562	3.297.069	6.041.469
TİCARİ ALACAKLAR	1.155.933	2.661.689	1.529.614
STOKLAR	844.050	1.615.528	1.616.400
DÖNEN VARLIKLAR	7.869.248	13.265.106	17.362.926
DURAN VARLIKLAR	22.423.978	27.750.349	32.047.053
AKTİF TOPLAMI	30.293.226	41.015.455	49.409.979
KISA VADELİ BORÇLAR	3.581.643	4.804.519	5.772.096
UZUN VADELİ BORÇLAR	3.009.670	3.692.165	4.212.261
BORÇLAR TOPLAMI	6.591.313	8.496.684	9.984.357
SERMAYE	9.644.005	13.885.296	15.678.198
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	23.701.913	32.518.771	39.425.622
PASİF TOPLAMI	30.293.226	41.015.455	49.409.979
NET SATIŞLAR	10.567.421	13.917.742	10.733.112
NET KAR	2.602.132	1.613.263	3.868.713

Cari Oran

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	7.869.248	13.265.106	17.362.926
KISA VADELİ BORÇLAR	3.581.643	4.804.519	5.772.096
	2,20	2,76	3,01

Enka İnşaat firmasının cari oranı 2017’de 2,20, 2018’de 2,76 ve 2019’da 3,01 olarak gerçekleşmiştir. Her geçen yıl artış eğilimine giren cari oranı 2019 yılında son üç yılın en üst seviyeye sine ulaşmıştır. İşletmenin dönen varlıklarının ağırlığı 2019 yılında kısa vadeli borçlara oranla 3 kat daha fazladır. Bu firma için olumlu gibi gözükse de aşırı nakit varlığının atıl kullanılması sorunu vardır. Sektör ortalamasının çok üstünde cari oranlara sahiptir. Firmanın net çalışma sermayesi çok iyidir. Yıllar itibari ile de sürekli net çalışma sermayesi artmıştır.

Nakit Oran

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	2.948.562	3.297.069	6.041.469
KISA VADELİ BORÇLAR	3.581.643	4.804.519	5.772.096
	0,82	0,69	1,05

İşletmenin hazır değerlerinin kısa vadeli borçlarına oranı 2017’de 0,82, 2018’de 0,69 ve 2019’da ise 1,05 olarak gerçekleşmiştir. Firmanın nakde çevrilmesi hızlı olan aktiflerinin büyük bir kısmı kısa vadeli borçlarını kapatabilecek durumdadır. 2019 yılında firma nakit oranı en iyi seviyeye ulaşmıştır. 2019 yılında kısa vadeli borçlarının 1,05 katı firma nakit varlıkları içerisinde yer almakta birlikte aşırı nakit varlığı sermaye birikimine engel olabilmektedir.

Asit Test Oranı

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	7.869.248	13.265.106	17.362.926
STOKLAR	1.155.933	2.661.689	1.529.614
DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	6.713.315	10.603.417	15.833.312
KISA VADELİ BORÇLAR	3.581.643	4.804.519	5.772.096
	1,87	2,21	2,74

Enka İnşaat firmasının asit test oranı her geçen yıl artış eğilimine girmektedir. Bu oranın 1,5 seviyesinin üzerinde olması olumlu olarak karşılanmaktadır. 2019 yılında geçmiş yıllara oranla asit test oranı çok daha iyidir.

Finansman Oranı

	2017	2018	2019
ÖZSERMAYE	23.701.913	32.518.771	39.425.622
TOPLAM BORÇLAR	6.591.313	8.496.684	9.984.357
	3,60	3,83	3,95

Firmanın öz sermayesinin firma toplam borçlarına oranı 2017 yılında 3,60, 2018 yılında 3,83 ve 2019 yılında 3,95 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında öz sermaye firma

toplam borçlarının hemen hemen dört katıdır. Bu durum firmaya finansal kredi sağlayacak olan kuruluşlar için çok önemli olup firma kredibilitesini yüksek kılmaktadır.

Borçlanma Oranı

	2017	2018	2019
TOPLAM BORÇLAR	6.591.313	8.496.684	9.984.357
AKTİF TOPLAM	30.293.226	41.015.455	49.409.979
	0,22	0,21	0,20

Borçlanma oranı son üç yılda çok büyük değişim göstermemiş olup 0,20 seviyelerinde seyretmiştir. Son üç yılda toplam borçların aktif toplam karşısındaki ortalama değeri %20'ini oluşturmaktadır. Bu durum oldukça iyi gözükmemektedir ancak borçlanma yoluna başvurulmaması olası fırsatları değerlendirememesi sorunu neden olabilir.

Alacakların Ortalama Tahsil Süresi

Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı			
	2017	2018	2019
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi (gün)	29	42	54

Alacakların ortalama tahsil süresi Enka İnşaat firması için 2017 yılında 29 gün, 2018 yılında 42 gün, 2019 yılında ise 54 gün olarak gerçekleşmiştir. Firmanın 2017 yılında göre 2018 ve 2019 yılına göre alacaklarını tahsil etme performansında düşüş yaşanmıştır.

Alacak Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	10.567.421	13.917.742	10.733.112
TİCARİ ALACAKLAR	844.050	1.615.528	1.616.400
	12,52	8,61	6,64

Alacak devir hızının azalması literatürde firmalar için olumsuz bir durumdur. Enka İnşaat firmasının alacak devir hızı 2019 yılında geçmiş yıllara nazaran azalmıştır. İşletme kredili satışlar konusunda daha titiz davranmalıdır.

Stok Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	10.567.421	13.917.742	10.733.112
STOKLAR	1.155.933	1.908.811	2.095.652
	9,14	7,29	5,12

2019 yılında firmanın stok devir hızı 5,12 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum firmanın stoklarını bir yıl içerisinde ortalama beş kere nakde çevirdiğinin göstergesidir. 2017 yılında 2018 ve 2019 yıllarına göre stok devir oranı daha başarılıdır.

Aktif Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	10.567.421	13.917.742	10.733.112
AKTİF TOPLAMI	30.293.226	41.015.455	49.409.979
	0,35	0,34	0,22

Firmanın aktif devir hızı 2017 yılında en iyi ziyade olup 2019 yılında geçmiş iki yıla nazaran daha düşüktür. Bu durum riski yüksek olan sektörlerde görülebilen bir durumdur.

Öz Sermaye Karlılığı

	2017	2018	2019
YILLIK NET KAR	2.602.132	1.613.263	3.868.713
ÖZSERMAYE	9.644.005	13.885.296	15.678.198
	0,27	0,12	0,25

2018 yılında öz sermaye karlılığı 2017 ve 2019 yıllarına göre düşük kalmıştır. 2019 yılında 0,25 gerçekleşen sermaye oranı firma için olumlu bir durumdur.

Mali Rantabilite (Öz kaynak Karlılığı)

	2017	2018	2019
NET KAR	2.602.132	1.613.263	3.868.713
ÖZKAYNAK	23.701.913	32.518.771	39.425.622
	0,11	0,05	0,10

2017 yılında mali rantabilite 0,11, 2018 yılında 0,05 ve 2019 yılında 0,10 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında elde edilen net kar firma sermayesinin %10'unu meydana getirmektedir. Bu oranın %25'in altına düşmemesi olumlu bir durumdur.

Aktif Karlılığı

	2017	2018	2019
NET KARLILIK	2.602.132	1.613.263	3.868.713
AKTİF TOPLAM	30.293.226	41.015.455	49.409.979
	0,09	0,04	0,08

2017 yılında aktiflerin karlılık üzerinde yarattığı oran 0,09, 2018 yılında 0,04 ve 2019 yılında 0,08 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında aktiflerin karlılığı 2017 ve 2019 yıllarına göre yarı yarıya azalmıştır. Bu durumun yanında aktiflerin en karlı olduğu yıl 2017 yılı olmasına karşın 2019 yılında 2017 yılına göre çok büyük bir değişim olmamıştır.

3.4.4. Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Firması Mali Analiz

Tablo 3. 4: Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Bilanço

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	953.618	10.422.182	3.526.496
TİCARİ ALACAKLAR	13.015.433	8.968.315	7.986.955
STOKLAR	41.471.218	31.041.052	21.953.101
DÖNEN VARLIKLAR	103.077.824	90.420.700	59.028.826
DURAN VARLIKLAR	137.739.921	155.520.299	135.254.566
AKTİF TOPLAMI	240.817.745	245.940.999	194.283.392
KISA VADELİ BORÇLAR	110.590.819	103.667.405	39.886.983
UZUN VADELİ BORÇLAR	54.759.885	63.342.253	99.291.225
BORÇLAR TOPLAMI	165.350.704	167.009.658	139.178.208
SERMAYE	27.218.798	54.437.596	54.437.596
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	75.467.041	78.931.341	55.105.184
PASİF TOPLAMI	240.817.745	245.940.999	194.283.392
NET SATIŞLAR	31.362.038	36.155.842	17.248.407
NET KAR	- 14.502.299	- 7.666.065	- 24.669.940

Cari Oran

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	103.077.824	90.420.700	59.028.826
KISA VADELİ BORÇLAR	110.590.819	103.667.405	39.886.983
	0,93	0,87	1,48

Kuyumcu kent firmasının Cari oranı 2017 yılında 0,93, 2018 yılında 0,87 ve 2019 yılında ise 1,48 olarak gerçekleşmiştir. Cari oran her geçen yıl artış eğilimindedir. 2019 yılında firmanın cari oranı en iyi seviyeye ulaşsa da sektör ortalamasının altında kalmaktadır. Net çalışma sermayesi yönünden incele dendiğinde 2017 ve 2018 yıllarında negatif bir seyir izlerken 2019 yılında pozitif olmuştur.

Nakit Oran

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	953.618	10.422.182	3.526.496
KISA VADELİ BORÇLAR	110.590.819	103.667.405	39.886.983
	0,01	0,10	0,09

Firmanın nakit oranı 2017 yılında en düşük seviyededir. Literatüre göre nakit oranının %20 seviyelerinde olması olumlu karşılanmaktadır. Firmanın 2018 ve 2019 yıllarında nakit oranı 2017 yılına göre artış göstermiş olmasına rağmen olması gereken düzeyin altında kalmıştır.

Asit Test Oranı

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	103.077.824	90.420.700	59.028.826
STOKLAR	13.015.433	8.968.315	7.986.955
DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	90.062.391	81.452.385	51.041.871
KISA VADELİ BORÇLAR	110.590.819	103.667.405	39.886.983
	0,81	0,79	1,28

Asit test oranınının 1'den yüksek olması gerekmektedir. Firmada bu oran 2017 yılında 0,81, 2018 yılında 0,79 ve 2019 yılında 1,28 olarak gerçekleşmiştir. Firma 2019 yılında asit test oranının en iyi seviyeye taşımıştır. Kısa vadeli borçlarını geçmiş yıllara nazaran daha iyi ödeyebilme gücüne sahiptir.

Finansman Oranı

	2017	2018	2019
ÖZSERMAYE	75.467.041	78.931.341	55.105.184
TOPLAM BORÇLAR	165.350.704	167.009.658	139.178.208
	0,46	0,47	0,40

Firmanın finansman oranı 2017 yılında 0,46, 2018 yılında 0,47, 2019 yılında 0,40 olarak gerçekleşmiştir. Borçların sermayeye oranının en yüksek olduğu yıl 2018 yılındadır. 2018 yılında borçlanma oranı çok artmıştır. 2018 yılında finansman oranı düşmüş olsa da firmanın sermaye yapısını güçlendirmesi gerekmektedir.

Borçlanma Oranı

	2017	2018	2019
TOPLAM BORÇLAR	165.350.704	167.009.658	139.178.208
AKTİF TOPLAM	240.817.745	245.940.999	194.283.392
	0,69	0,68	0,72

Kuyumcukent firmasının borçlanma oranları ideal değerler içerisinde. Finansman ihtiyacını ortalama %70'i dış borçlanma ile sağlamaktadır. Firmanın son üç yıl içerisinde borçları öz sermayesinin iki katından büyük olarak seyretmiştir. 2019 yılında borçlanma oranı 0,72 olarak en yüksek borçlanma oranı gerçekleşmiştir.

Alacakların Ortalama Tahsil Süresi

<i>Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı</i>	2017	2018	2019
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi (gün)	476	309	458

Alacakların ortalama tahsil süresi Kuyumcukent firması için 2017 yılında 476 gün, 2018 yılında 309 gün, 2019 yılında ise 458 gün olarak gerçekleşmiştir. Firmanın 2019 yılında geçmiş yıllara göre alacaklarını tahsil etme performansı düşmüştür.

Alacak Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	31.362.038	36.155.842	17.248.407
TİCARİ ALACAKLAR	41.471.218	31.041.052	21.953.101
	0,76	1,16	0,79

Alacakların paraya dönüşümünün çabukluğunu gösteren alacak devir hızı Kuyumcukent firmasında 2018 yılında son üç yıl içerisinde en iyi haldedir. 2019 yılında 2017 yılına da nazaran düşen alacak devir hızı alacakların nakde dönme hızının yavaşladığını göstermektedir.

Stok Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	31.362.038	36.155.842	17.248.407
ORTALAMA STOK	13.015.433	10.991.874	8.477.635
	2,41	3,29	2,03

Stok devir hızı 2019 yılında 2018 ve 2017 yıllarına göre düşüş göstermiştir. 2017 ve 2018 yıllarında stoklar yılda üç kez nakde çevrilebiliyorken 2019 yılında nakde çevirme oranı 2 seviyelerine düşmüştür.

Aktif Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	31.362.038	36.155.842	17.248.407
AKTİF TOPLAMI	240.817.745	245.940.999	194.283.392
	0,13	0,15	0,09

İşletmenin aktif devir hızı 2017 ve 2018 yıllarına olanla düşmüştür. İşletme eksik kapasite çalışmaktadır.

Öz Sermaye Karlılığı

	2017	2018	2019
YILLIK NET KAR	-14.502.299	-7.666.065	-24.669.940
ÖZSERMAYE	27.218.798	54.437.596	54.437.596
	- 0,53	- 0,14	- 0,45

Mali Rantabilite (Öz kaynak Karlılığı)

	2017	2018	2019
NET KAR	-14.502.299	-7.666.065	-24.669.940
ÖZKAYNAK	75.467.041	78.931.341	55.105.184
	- 0,19	- 0,10	- 0,45

Aktif Karlılığı

	2017	2018	2019
NET KARLILIK	-14.502.299	-7.666.065	-24.669.940
AKTİF TOPLAM	240.817.745	245.940.999	194.283.392
	- 0,06	- 0,03	- 0,13

Firmanın üç yıl üst üste zarar etmesinden dolayı öz sermaye karlılığı, mali rantabilite ve aktif karlılığı negatif değer almaktadır. Firmanın gelir tablosu detaylı olarak incelenmelidir. Üç yıl üst üste faaliyetlerden zarar etmesi teknik iflas anlamını taşımaktadır.

3.4.5. Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş. Firması Mali Analiz

Tablo 3. 5: Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş. Bilanço

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	31.347.709	19.556.583	34.494.610
TİCARİ ALACAKLAR	66.755.636	22.585.490	27.012.961
STOKLAR	2.293.726	3.120.289	10.413.247
DÖNEN VARLIKLAR	102.423.182	162.779.682	237.949.255
DURAN VARLIKLAR	27.235.353	46.647.064	57.325.069
AKTİF TOPLAMI	129.658.535	209.426.746	295.274.324
KISA VADELİ BORÇLAR	31.450.736	49.645.770	71.330.152
UZUN VADELİ BORÇLAR	9.659.832	22.648.534	38.117.367
BORÇLAR TOPLAMI	41.110.568	72.294.304	109.447.519
SERMAYE	20.000.000	50.000.000	50.000.000
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	88.547.967	137.132.442	185.826.805
PASİF TOPLAMI	129.658.535	209.426.746	295.274.324
NET SATIŞLAR	85.142.929	128.414.243	140.753.087
NET KAR	31.427.082	51.434.513	45.307.743

Cari Oran

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	102.423.182	162.779.682	237.949.255
KISA VADELİ BORÇLAR	31.450.736	49.645.770	71.330.152
	3,26	3,28	3,34

Orge enerji firmasının cari oranı 2017’de 3,26, 2018’de 3,28 ve 2019’da 3,34 olarak gerçekleşmiştir. Firma kısa vadeli borçlarını ödeyebilme gücüne sahiptir. Sektöründe

üstünde nakit birikimi vardır ancak firmanın kaynaklarını yeterli ölçüde kullanmaması fırsat maliyetini arttırmaktadır. Firmanın net çalışma sermayesi üç yıl boyunca da iyi durumdadır.

Nakit Oran

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	31.347.709	19.556.583	34.494.610
KISA VADELİ BORÇLAR	31.450.736	49.645.770	71.330.152
	1,00	0,39	0,48

Nakit oran firmaların ellerinde bulunan hazır değerler ile kısa vadeli borçlarının ne kadarını ödeyebildiğini gösteren orandır. Orge Enerji firması için oranı 2017 yılında 1, 2018 yılında 0,39 ve 2019 yılında ise 0,48 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında firma nakit oranı 2018 ve 2019 yıllarına göre daha yüksektir. 2018 ve 2019 yıllarında nakit oranda düşüş olmasına rağmen firmanın nakit oranı olması gereken seviyenin üzerindedir. Nakit varlığının yarattığı fırsat maliyetinde hesaplamak gerekmektedir ve sektör ortalamalarının çok üstünde nakit oranlara sahiptir.

Asit Test Oranı

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	102.423.182	162.779.682	237.949.255
STOKLAR	66.755.636	22.585.490	27.012.961
DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	35.667.546	140.194.192	210.936.294
KISA VADELİ BORÇLAR	31.450.736	49.645.770	71.330.152
	1,13	2,82	2,96

Dönen varlıklardan stokların düşülmesi ve ardından kısa vadeli borçlara oranlama ile bulunan Asit Test oranı Orge Enerji firması için 2017’de 1,13, 2018’de 2,82 ve 2019’da 2,96 olarak gerçekleşmiştir. Asit Test oranının 1,5 seviyelerde olması firma açısından iyi bir durum olarak kabul edilmektedir. Firmanın asit test oranı her geçen yıl artış eğilimine girmiştir.

Finansman Oranı

	2017	2018	2019
ÖZSERMAYE	88.547.967	137.132.442	185.826.805
TOPLAM BORÇLAR	41.110.568	72.294.304	109.447.519
	2,15	1,90	1,70

Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi öz sermayenin borçlara oranını ifade eden finansman oranı 2017’de 2,15, 2018’de 1,90 ve 2019’da 1,70 seviyelerindedir. Firmanın finansman oranının en iyi olduğu yıl 2017 yılıdır. 2018 ve 2019 yılında finansman oranında düşüş gözlemlense de firmanın öz sermayesi yeterince güçlüdür.

Borçlanma Oranı

	2017	2018	2019
TOPLAM BORÇLAR	41.110.568	72.294.304	109.447.519
TOPLAM AKTİF	129.658.535	209.426.746	295.274.324
	0,32	0,35	0,37

Toplam borçların toplam aktife oranı son üç yıl içerisinde büyük bir değişim göstermemiştir. Ortalama %35 seviyelerinde olan borçlanma durumu söz konusudur. Firmanın borçları her geçen yıl küçük artış eğilimindedir. Firmanın öz kaynak yapısı borçlarının ortalama iki katıdır.

Alacakların Ortalama Tahsil Süresi

Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı	2017	2018	2019
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi (gün)	10	9	27

Alacakların ortalama tahsil süresi Orge Enerji firması için 2017 yılında 10 gün, 2018 yılında 9 gün, 2019 yılında ise 27 gün olarak gerçekleşmiştir. Firmanın 2019 yılında geçmiş yıllara göre alacaklarını tahsil etme performansı düşmüştür.

Alacak Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	85.142.929	128.414.243	140.753.087
TİCARİ ALACAKLAR	2.293.726	3.120.289	10.413.247
	37,12	41,15	13,52

Firmalar ve firmalara kredi veren kuruluşlar için önemli oralardan biri olan Alacak Devir Hızı, Orge Enerji firmasında 2017 yılında 37,12, 2018 yılında 41,15 ve 2019 yılında 13,52'dir. Bu oranın yüksek olması tercih dilmektedir. 2019 yılında firmanın Alacak Devir Hızı geçmiş yıllara oranla düşüş yaşamıştır. Alacak devir hızının en yüksek ve en verimli olduğu yıl yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı gibi 2018 yılıdır.

Stok Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	85.142.929	128.414.243	140.753.087
STOKLAR	66.755.636	44.670.563	24.799.226
	1,28	2,87	5,68

Stok devir hızının yüksek olması firmanın stok yönetimini iyi yönettiğini göstermektedir. Firmanın stok devir hızı üç yıllık kıyaslama içerisinde 2019 yılında en verimli seviyeye ulaşmıştır.

Aktif Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	85.142.929	128.414.243	140.753.087
AKTİF TOPLAMI	129.658.535	209.426.746	295.274.324
	0,66	0,61	0,48

Aktif devir hızının yüksek olması ve yükselme eğilimine girmesi aktiflerin verimli şekilde kullanıldığının göstergesidir. Firmanın 2019 yılında 2018 ve 2017 yıllarına göre aktif karlılığı düşmüştür.

Öz Sermaye Karlılığı

	2017	2018	2019
YILLIK NET KAR	31.427.082	51.434.513	45.307.743
ÖZSRERMAYE	20.000.000	50.000.000	50.000.000
	1,57	1,03	0,91

Firmanın öz sermaye karlılığının en verimli olduğu yıl 2017 yılıdır. 2018 ve 2019 yılında öz sermaye karlılığının 2017 yılına göre düşüş göstermesine rağmen öz sermaye karlılığı firma için olumlu düzeydedir.

Mali Rantabilite (Öz kaynak Karlılığı)

	2017	2018	2019
NET KAR	31.427.082	51.434.513	45.307.743
ÖZKAYNAK	88.547.967	137.132.442	185.826.805
	0,35	0,38	0,24

Net karın öz kaynaklar toplamına oranını gösteren mali rantabilite firma için 2017 yılında 0,35, 2018 yılında 0,38 ve 2019 yılında 0,24 olarak gerçekleşmiştir. Firma 2019 yılında öz kaynak toplamının yaklaşık %25'i kadar net kar elde etmiştir. Bu durum %25 altına düşmemelidir.

Aktif Karlılığı

	2017	2018	2019
NET KARLILIK	31.427.082	51.434.513	45.307.743
AKTİF TOPLAM	129.658.535	209.426.746	295.274.324
	0,24	0,25	0,15

Aktiflerin karlılık içerisindeki oranını gösteren varlık karlılığı Orge Enerji firması için 2017 yılında 0,24, 2018 yılında 0,25 ve 2019 yılında 0,15 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında aktiflerin net kar içerisindeki ağırlığı geçmiş yıllara nazaran düşüş göstermiştir.

3.4.6. San-El Mühendislik Elektrik Taah.San.ve Tic. A.Ş. Mali Analiz

Tablo 3. 6: San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic. A.Ş. Bilanço

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	5.318.168	3.515.275	1.782.231
TİCARİ ALACAKLAR	29.275.172	13.109.944	12.074.476
STOKLAR	18.434.796	8.528.998	7.897.555
DÖNEN VARLIKLAR	60.425.613	32.073.153	28.816.906
DURAN VARLIKLAR	5.207.361	9.128.691	19.264.958
AKTİF TOPLAMI	65.632.974	41.201.844	48.081.864
KISA VADELİ BORÇLAR	37.124.940	19.746.160	19.816.421
UZUN VADELİ BORÇLAR	6.225.300	4.446.441	3.631.901
BORÇLAR TOPLAMI	43.350.240	24.192.601	23.448.322
SERMAYE	19.771.024	19.771.024	19.771.024
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	22.282.734	17.009.243	24.633.542
PASİF TOPLAMI	65.632.974	41.201.844	48.081.864
NET SATIŞLAR	49.512.263	55.768.086	21.676.518
NET KAR	52.155	-4.489.977	3.168.629

Cari Oran

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	60.425.613	32.073.153	28.816.906
KISA VADELİ BORÇLAR	37.124.940	19.746.160	19.816.421
	1,63	1,62	1,45

San-El İnşaat firmasının cari oranı 2017 ve 2018 yıllarında 1,6 seviyelerindedir. 2019 yılında 1,45 seviyesine gerilemiştir. Bu oranın 1,5 seviyesi üzerinde olması firma için olumlu bir durumdur. 2019 yılında 2018 yılına göre kısa vadeli borçlarında büyük bir artış olmamasına rağmen dönen varlıklarda bir düşüş yaşanmıştır. Net çalışma sermayesi yönünden incelendiğinde ise üç yıl boyunca da herhangi bir sıkıntı gözükmemektedir.

Nakit Oran

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	5.318.168	3.515.275	1.782.231
KISA VADELİ BORÇLAR	37.124.940	19.746.160	19.816.421
	0,14	0,18	0,09

Firmanın nakit oranı 2019 yılında son üç yıl karşılaştırmalı analize göre en düşük seviyeye gerilemiştir. Firmanın kısa vadeli borçlarının %20'sinin ödeyebilecek kadar hazır değer bulundurması firma için güven alanı oluşturmaktadır. Sektörün şartları düşünüldüğünde 2019 yılı hariç kabul edilebilir seviyededir.

Asit Test Oranı

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	60.425.613	32.073.153	28.816.906
STOKLAR	29.275.172	13.109.944	12.074.476
DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	31.150.441	18.963.209	16.742.430
KISA VADELİ BORÇLAR	37.124.940	19.746.160	19.816.421
	0,84	0,96	0,84

Cari oranı tamamlayıcı bir oran olan asit test oranı 2017 yılında 0,84, 2018 yılında 0,96, 2019 yılında ise 0,84 seviyesindedir. İşletme 2019 yılında kısa vadeli borçlarının %84'ünü nakde çevrilmesi daha kolay olan dönen varlıklarla ödeyebilme gücüne sahiptir.

Finansman Oranı

	2017	2018	2019
ÖZSERMAYE	22.282.734	17.009.243	24.633.542
TOPLAM BORÇLAR	43.350.240	24.192.601	23.448.322
	0,51	0,70	1,05

Firmanın finansman oranı 2017 yılında 0,51, 2018 yılında 0,70 ve 2019 yılında 1,05 seviyesindedir. Firmanın 2019 yılında öz sermayesi geçmiş yıllara göre daha güçlü olsa da borçluluğu yüksektir.

Borçlanma Oranı

	2017	2018	2019
TOPLAM BORÇLAR	43.350.240	24.192.601	23.448.322
TOPLAM AKTİF	65.632.974	41.201.844	48.081.864
	0,66	0,59	0,49

San-El mühendislik firması büyümesini borçlanma ile finanse eden bir firmadır. 2017 ve 2018 yıllarında borçları öz sermayesinden çok daha büyüktür. 2019 yılında öz sermayesi toplam borçlarını geçmiştir. Yıllar itibari borçlanma oranı giderek düşmüştür.

Alacakların Ortalama Tahsil Süresi

<i>Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı</i>			
	2017	2018	2019
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi (gün)	134	55	131

Alacakların ortalama tahsil süresi San-El firması için 2017 yılında 134 gün, 2018 yılında 55 gün, 2019 yılında ise 131 gün olarak gerçekleşmiştir. Firmanın 2019 yılında 2018 yılına göre alacaklarını tahsil etme performansı düşmüştür.

Alacak Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	49.512.263	55.768.086	21.676.518
TİCARİ ALACAKLAR	18.434.796	8.528.998	7.897.555
	2,69	6,54	2,74

2017-2018-2019 yılı alacak devir hızı karşılaştırıldığında alacak devir hızının en iyi olduğu yıl yukarıdaki tabloda da görüleceği gibi 2019 yılıdır. 2019 yılında 2018 yılına göre alacak devir hızında büyük bir düşüş yaşanmıştır. San-el firması yüksek risk ile çalışan bir firmadır. Alacak yönetimini revize etmesi gerekmektedir.

Stok Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	49.512.263	55.768.086	21.676.518
STOKLAR	29.275.172	21.192.558	12.592.210
	1,69	2,63	1,72

Stok yönetiminin en iyi seviyeye geldiği yıl 2018 yılıdır. Firmanın net satışları 2018 yılından 2019 yılına düşüş yaşamıştır. Stok devir hızının düşmesi stok bulundurma maliyetini arttırmaktadır.

Aktif Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	49.512.263	55.768.086	21.676.518
AKTİF TOPLAMI	65.632.974	41.201.844	48.081.864
	0,75	1,35	0,45

Firmanın aktif devir hızının en iyi olduğu yıl 2018 yılıdır. 2019 yılında 2018 ve 2017 yıllarına göre aktif devir hızı daha düşük olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında net satışlar içerisinde aktiflerin ağırlığı 0,452'tir.

Öz Sermaye Karlılığı

	2017	2018	2019
YILLIK NET KAR	52.155	-4.489.977	3.168.629
ÖZSERMAYE	19.771.024	19.771.024	19.771.024
	0,00	- 0,23	0,16

Firma 2018 yılını zarar ile kapattığı için 2018 yılında öz sermaye karlılığı negatif olarak seyretmiştir. 2017 yılında net karlılık firmanın yatırmış olduğu sermayeden çok düşüktür. 2019 yılında öz sermaye karlılığı geçmiş yıllara nazaran daha iyi bir seviyededir. Firmanın karlılığını arttırması gerekmektedir.

Mali Rantabilite (Öz kaynak Karlılığı)

	2017	2018	2019
NET KAR	52.155	-4.489.977	3.168.629
ÖZKAYNAK	22.282.734	17.009.243	24.633.542
	0,00	- 0,26	0,13

Şirketin net karının öz kaynak toplamına oranını gösteren mali rantabilite 2017 yılında çok düşüktür. 2017 yılında firmanın kar oranı çok düşük kalmıştır. 2018 yılında firma zarar ettiği için mali rantabilite eksi değer almıştır. 2019 yılında ise mali rantabilite 0,13 olarak gerçekleşmiştir.

Aktif Karlılığı

	2017	2018	2019
NET KARLILIK	52.155	-4.489.977	3.168.629
AKTİF TOPLAM	65.632.974	41.201.844	48.081.864
	0,00	- 0,11	0,07

Firma aktifleri etkin bir şekilde kullanılamamaktadır. Net karlılık içerisinde aktiflerin ağırlığı çok düşük bir seviyede kalmıştır.

3.4.7. Yayla Enerji Üretim Tur.ve İnş. Tic. A.Ş. Firması Mali Analiz

Tablo 3. 7: Yayla Enerji Üretim Tur.ve İnş. Tic. A.Ş. Bilanço

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	451.754	11.936.815	5.821.920
TİCARİ ALACAKLAR	7.470.554	3.802.751	3.432.838
STOKLAR	356.287	447.024	777.768
DÖNEN VARLIKLAR	13.931.651	20.593.724	14.552.379
DURAN VARLIKLAR	71.635.502	98.137.481	99.374.459
AKTİF TOPLAMI	85.567.153	118.731.205	113.926.838
KISA VADELİ BORÇLAR	23.304.172	18.746.412	15.600.653
UZUN VADELİ BORÇLAR	34.771.574	29.914.421	26.626.565
BORÇLAR TOPLAMI	58.075.746	48.660.833	42.227.218
SERMAYE	37.466.407	24.937.500	49.875.000
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	27.491.407	70.070.372	71.699.620
PASİF TOPLAMI	85.567.153	118.731.205	113.926.838
NET SATIŞLAR	22.377.660	19.987.515	19.915.925
NET KAR	-9.448.166	-15.579.757	1.803.108

Cari Oran

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	13.931.651	20.593.724	14.552.379
KISA VADELİ BORÇLAR	23.304.172	18.746.412	15.600.653
	0,60	1,10	0,93

Yayla Enerji firmasının cari oranı son üç yılda sırayla; 0,60, 1,10, ve 0,93 olarak gerçekleşmiştir. Firmanın cari oranı kabul edilebilir seviyelerin altında kalmıştır. İşletmenin dönen varlıkları kısa vadeli borçlarını karşılamada gerekli tedbirler alınmadığı takdirde yetersizdir. Net çalışma sermayesi ise 2017 yılında negatif, 2018 yılında pozitif ve 2019 yılında negatif olarak gerçekleşmiştir.

Nakit Oran

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	451.754	11.936.815	5.821.920
KISA VADELİ BORÇLAR	23.304.172	18.746.412	15.600.653
	0,02	0,64	0,37

Şirketin 2017 yılında nakit oranı çok düşük gerçekleşmiştir. Aktifler içerisinde yer alan hazır değerler borçlara oranla çok düşüktür. 2018 ve 2019 yılında nakit oranda 2017 yılına göre gelişim gözlemlenmektedir. Nakit oranının en iyi olduğu yıl 2018 yılıdır. Yıllar itibari ile gözlemlendiğinde nakit varlığı artarken kısa vadeli borçlar düşüş göstermiştir.

Asit Test Oranı

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	13.931.651	20.593.724	14.552.379
STOKLAR	7.470.554	3.802.751	3.432.838
DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	6.461.097	16.790.973	11.119.541
KISA VADELİ BORÇLAR	23.304.172	18.746.412	15.600.653
	0,28	0,90	0,71

Yayla Enerji firmasının asit test oranı 2017 yılında 0,28, 2018 yılında 0,90, ve 2019 yılında ise 0,71 olarak gerçekleşmiştir. Firmanın 2019 yılında stokları hariç dönen varlıkları kısa vadeli borçlarının %71'ini karşılamaktadır. Bu oran firmada 2018 yılında daha yüksektir.

Finansman Oranı

	2017	2018	2019
ÖZSERMAYE	27.491.407	70.070.372	71.699.620
TOPLAM BORÇLAR	58.075.746	48.660.833	42.227.218
	0,47	1,44	1,70

Finansman oranı firmanın Öz kaynak toplamının toplam borçların ne kadarını karşıladığını gösteren bir orandır. Firmada finansman oranı son üç yılda sırayla, 0,47, 1,44 ve 1,70 olarak gerçeklemiştir. Firma güçlü bir sermaye yapısına sahiptir.

Borçlanma Oranı

	2017	2018	2019
TOPLAM BORÇLAR	58.075.746	48.660.833	42.227.218
AKTİF TOPLAM	85.567.153	118.731.205	113.926.838
	0,68	0,40	0,37

Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş.Tic. A.Ş. Firmasının borçlanma oranının üç yıllık karşılaştırma analizinde en yüksek olduğu yıl 2017 yılıdır 2017 yılında firmanın öz sermaye yapısı yetersiz kalmış, firma toplam borçları öz kaynaklarının iki katını aşmıştır. Devam eden 2018 ve 2019 yıllarında sermaye yapısı güçlendirilmiş, borç yükümlülükleri azalmıştır. Borçlanma oranının en düşük olduğu yıl yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi 2019 yılıdır.

Alacakların Ortalama Tahsil Süresi

Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı			
	2017	2018	2019
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi (gün)	6	8	14

Alacakların ortalama tahsil süresi 2017 yılında 6 gün, 2018 yılında 8 gün, 2019 yılında ise 14 gün olarak gerçekleşmiştir. Firma tahsilat sürecini başarılı bir şekilde yönetmektedir.

Alacak Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	22.377.660	19.987.515	19.915.925
TİCARİ ALACAKLAR	356.287	447.024	777.768
	62,81	44,71	25,61

Alacak devir hızını tamamlayan alacakların ortalama tahsil süresini alacak devir süresinin 360'ın alacak devir hızına bölünmesiyle bulunmaktadır. Bu hesaplama göre Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş. Firması için alacakların ortalama tahsil süresi;

2017: $360/62,81 = 5,73$

2018: $360/44,71 = 8,05$

2019: $360 / 14,05$ olarak gerçekleşmiştir.

Alacakların ortalama tahsil süresine göre firma 2017 yılında alacaklarını ortalama 6 günde tahsil ederken 2018 yılında 8 günde, 2019 yılında ise 14 günde tahsil etmeye başlamıştır. Tahsilat süresinin uzaması firmalar için olumsuz bir durumdur. Tahsilat süresinin uzaması sektörlere göre değişkenlik gösterebilmektedir.

Stok Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	22.377.660	19.987.515	19.915.925
ORTALAMA STOK	7.470.554	5.636.653	3.617.795
	3,00	3,55	5,50

Firmanın stok devir hızının en yüksek olduğu yıl 2019 yılıdır. 2019 yılında stok devir hızı 5,50 olarak gerçekleşmiştir. Stok devir hızının yükselmesi tedarik faaliyetlerinin satışlara göre düzenli yapıldığını, stokların zamanında yenilendiğini, iyi bir stok yönetimi yapıldığını göstermektedir.

Aktif Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	22.377.660	19.987.515	19.915.925
AKTİF TOPLAMI	85.567.153	118.731.205	113.926.838
	0,26	0,17	0,17

Firmanın aktif devir hızının en yüksek olduğu yıl 2017 yılıdır. 2018 ve 2019 yıllarında net satışlar 2017 yılına göre düşüş göstermiş ve son iki yılda aynı seviyelerde kalmıştır. Aktiflerin net satışlar içerisindeki payı 2017 yılında 0,26 iken 2018 ve 2019 yıllarında 0,17 seviyelerindedir.

Öz Sermaye Karlılığı

	2017	2018	2019
YILLIK NET KAR	-9.448.166	-15.579.757	1.803.108
ÖZSERMAYE	37.466.407	24.937.500	49.875.000
	- 0,25	- 0,62	0,04

Firma 2017 ve 2018 yıllarında dönemi zarar ile kapattığı için öz sermaye karlılık oranı negatif seyretmiştir. 2019 yılında ise öz sermaye karlılığı pozitif olsa da sektör ortalamasının altında kalmıştır.

Mali Rantabilite (Öz kaynak Karlılığı)

	2017	2018	2019
NET KAR	-9.448.166	-15.579.757	1.803.108
ÖZKAYNAK	27.491.407	70.070.372	71.699.620
	- 0,34	- 0,22	0,03

Net karın öz kaynaklar toplamına oranı 2017 yılında -0,34, 2018 yılında -0,22 2019 yılında 0,03 seviyesindedir. Sermaye karlılığı düşüktür.

Aktif Karlılığı

	2017	2018	2019
NET KARLILIK	-9.448.166	-15.579.757	1.803.108
AKTİF TOPLAM	85.567.153	118.731.205	113.926.838
	- 0,11	- 0,13	0,02

Firmanın aktif karlılığı da öz sermaye karlılığı gibi düşük seviyelerde kalmıştır. 2017 ve 2018 yılında aktif karlılığı negatif değer alan firma 2019 yılında 0,02 aktif karlılığıyla yılı kapatmıştır.

3.4.8. Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. Firması Mali Analiz

Tablo 3. 8: Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. Bilanço

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	3.068.007	2.292.784	2.634.962
TİCARİ ALACAKLAR	94.546.809	70.332.903	37.024.296
STOKLAR	53.348.178	21.388.068	26.654.456
DÖNEN VARLIKLAR	316.947.594	259.184.049	341.850.799
DURAN VARLIKLAR	307.787.284	293.941.067	260.163.914
AKTİF TOPLAMI	624.734.878	553.125.116	602.014.713
KISA VADELİ BORÇLAR	259.680.248	196.948.248	285.711.455
UZUN VADELİ BORÇLAR	1.792.202	7.605.685	7.980.011
BORÇLAR TOPLAMI	261.472.450	204.553.933	293.691.466
SERMAYE	232.707.815	232.707.815	232.707.815
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	363.262.428	348.571.183	308.323.247
PASİF TOPLAMI	624.734.878	553.125.116	602.014.713
NET SATIŞLAR	111.737.195	111.816.621	1.614.411
NET KAR	-7.768.079	-14.691.245	-40.247.936

Cari Oran

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	316.947.594	259.184.049	341.850.799
KISA VADELİ BORÇLAR	259.680.248	196.948.248	285.711.455
	1,22	1,32	1,20

Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. firmasının cari oranı 2017 yılında 1,22, 2018 yılında 1,32, ve 2019 yılında 1,20 seviyelerindedir. Cari oranın en iyi seviyede olduğu yıl 2018 yılıdır. Yıllara göre çıkan oranlar ülkemiz şartları düşünüldüğünde kabul edilebilir seviyededir. Firmanın net çalışma sermayesi ise 3 yıl boyunca pozitif seyretmiştir.

Nakit Oran

	2017	2018	2019
HAZIR DEĞERLER	3.068.007	2.292.784	2.634.962
KISA VADELİ BORÇLAR	259.680.248	196.948.248	285.711.455
	0,01	0,01	0,01

İşletmenin nakit oranı son üç yılda 0,01 seviyelerinde kalmaktadır. İşletme kısa vadeli borçlarının yaklaşık yüzde onunu ödeyebilme gücüne sahiptir. Ülkemiz ve sektörün durumu düşünüldüğünde oranlar makul sınırlarda yer almaktadır.

Asit Test Oranı

	2017	2018	2019
DÖNEN VARLIKLAR	316.947.594	259.184.049	341.850.799
STOKLAR	94.546.809	70.332.903	37.024.296
DÖNEN VARLIKLAR-STOKLAR	222.400.785	188.851.146	304.826.503
KISA VADELİ BORÇLAR	259.680.248	196.948.248	285.711.455
	0,86	0,96	1,07

Firmanın asit test oranı 2017 yılında 0,86, 2018 yılında 0,96 ve 2019 yılında 1,07 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı asit test oranı geçmiş yıllara oranla daha iyi bir düzeydedir.

Finansman Oranı

	2017	2018	2019
ÖZSERMAYE	363.262.428	348.571.183	308.323.247
TOPLAM BORÇLAR	261.472.450	204.553.933	293.691.466
	1,39	1,70	1,05

Öz sermayenin toplam borçlara oranını gösteren finansman oranı 2017 yılında en iyi düzeydedir. 2019 yılında firmanın öz sermayesi düşmüş ve borçları artış eğilimi göstermiştir.

Borçlanma Oranı

	2017	2018	2019
TOPLAM BORÇLAR	261.472.450	204.553.933	293.691.466
AKTİF TOPLAM	624.734.878	553.125.116	602.014.713
	0,42	0,37	0,49

Firmanın toplam borçları 2017 yılında toplam aktif/pasif büyüklüğünün %42'si kadarken 2018 yılında %37, 2019 yılında ise %49 seviyelerinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2019 yılında borçlanmada geçmiş yıllara göre artış yaşanmıştır. Bunun yanında öz sermaye yapısı son üç yılda her yıl zayıflama eğilimi göstermiştir.

Alacakların Ortalama Tahsil Süresi

Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı			
	2017	2018	2019
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi (gün)	172	69	5944

Alacakların ortalama tahsil süresi 2017 yılında 172 gün, 2018 yılında 69 gün, 2019 yılında ise 5944 gün olarak gerçekleşmiştir. Firmanın özellikle 2019 yılında tahsilat sürecinde büyük bir bozulma yaşanmıştır.

Alacak Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	111.737.195	111.816.621	1.614.411
TİCARİ ALACAKLAR	53.348.178	21.388.068	26.654.456
	2,09	5,23	0,06

Firmanın alacak devir hızı özellikle 2019 yılında çok ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2018 yılında 2017 ve 2019 yılına nazaran alacak devir hızı daha iyi durumdadır. Firma alacaklarını tahsil etmede sorunlar yaşamaktadır. Tahsilat planında güncelleme yapması gerekmektedir.

Stok Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	111.737.195	111.816.621	1.614.411
STOKLAR	94.546.809	82.439.856	53.678.600
	1,18	1,36	0,03

Firmanın stok devir hızı her geçen yıl azalma eğilimine girmiştir. Stok yönetim politikasını revize etmelidir.

Aktif Devir Hızı

	2017	2018	2019
NET SATIŞLAR	111.737.195	111.816.621	1.614.411
AKTİF TOPLAMI	624.734.878	553.125.116	602.014.713
	0,18	0,20	0,002

Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. firmasının 2019 yılında net satışlarında ciddi bir düşüş olmuştur. Bu nedenle aktiflerin net satışlar içerisindeki karlılığı oldukça düşük seviyelerdedir.

Öz Sermaye Karlılığı

	2017	2018	2019
YILLIK NET KAR	-7.768.079	-14.691.245	-40.247.936
ÖZSERMAYE	232.707.815	232.707.815	232.707.815
	- 0,03	- 0,06	- 0,17

Mali Rantabilite (Öz kaynak Karlılığı)

	2017	2018	2019
NET KAR	-7.768.079	-14.691.245	-40.247.936
ÖZKAYNAK	363.262.428	348.571.183	308.323.247
	- 0,02	- 0,04	- 0,13

Aktif Karlılığı

	2017	2018	2019
NET KARLILIK	-7.768.079	-14.691.245	-40.247.936
AKTİF TOPLAM	624.734.878	553.125.116	602.014.713
	- 0,01	- 0,03	- 0,07

Firma son üç yılda dönemi zarar ile kapattığı için öz sermaye karlılığı, mali rantabilite ve varlık karlılığı negatif değerler almıştır. Gelir tablosu ayrıntılı olarak incelenmelidir. Eğer firma üç yıl üst üste faaliyetlerinden de zarar ediyorsa bu durum iflas göstergesi olabilir.

3.4.9. İnşaat Sektörünün Yıllar İtibarıyla Sektör Ortalamaları

Tablo 3. 9: Cari Oran Ortalaması

CARİ ORAN ORTALAMASI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
FİRMA ADI	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	1,51	1,52	1,37
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	0,61	0,44	0,47
Enka İnş. ve San. A.Ş.	2,20	2,76	3,01
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	0,93	0,87	1,48
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	3,26	3,28	3,34
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	1,63	1,62	1,45
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	0,60	1,10	0,93
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	1,22	1,32	1,20
YILLARA GÖRE ORTALAMA	1,49	1,61	1,66

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin cari oran sektör ortalamalarına bakıldığında yıllar itibari ile finansal açıdan kabul edilebilir sınırlar içerisinde olduğu görülmektedir.

Tablo 3. 10: Nakit Oran Ortalaması

NAKİT ORAN ORTALAMASI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
FİRMA ADI	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	0,11	0,08	0,14
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	0,35	0,23	0,20
Enka İnş. ve San. A.Ş.	0,82	0,69	1,05
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	0,01	0,10	0,09
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	1,00	0,39	0,48
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	0,14	0,18	0,09
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	0,02	0,64	0,37
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	0,01	0,01	0,01
YILLARA GÖRE ORTALAMA	0,31	0,29	0,30

Sektörün nakit oranları 2017 yılında 0,31, 2018 yılında 0,29 ve 2019 yılında 0,30 olarak gerçekleşmiş ve finansal açıdan ortalamalar 0,20 sınır değerinin üstünde yer almaktadır. Sektör nakit sıkışıklığı yaşamamaktadır.

Tablo 3. 11: Asit-Test Oranı Ortalaması

ASİT-TEST ORANI ORTALAMASI			
FİRMA ADI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	1,08	1,27	1,20
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	0,40	0,26	0,26
Enka İnş. ve San. A.Ş.	1,87	2,21	2,74
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	0,81	0,79	1,28
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	1,13	2,82	2,96
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	0,84	0,96	0,84
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	0,28	0,90	0,71
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	0,86	0,96	1,07

Sektörün asit test oranı ortalamaları ülkemiz şartları düşünüldüğünde yeterli seviyelerdedir. Stoklar düşüldüğünde dönen varlıkların kısa vadeli borçları karşılama oranı yüksektir.

Tablo 3. 12: Finansman Oranı Ortalaması

FİNANSMAN ORANI ORTALAMASI			
FİRMA ADI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	0,62	0,67	0,57
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	0,58	0,48	0,49
Enka İnş. ve San. A.Ş.	3,60	3,83	3,95
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	0,46	0,47	0,40
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	2,15	1,90	1,70
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	0,51	0,70	1,05
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	0,47	1,44	1,70
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	1,39	1,70	1,05
YILLARA GÖRE ORTALAMA	1,22	1,40	1,36

Finansman oranı ekonomik bağımsızlığı gösteren çok önemli oranlardan biridir. Bu oranın 1 ve üzerinde olması istenir. Yıllara göre sektör ortalamalarına bakıldığında sektörün öz kaynak yapısının güçlü olması sektörün geleceği için umut vericidir.

Tablo 3. 13: Borçlanma Oranı Ortalaması

BORÇLANMA ORANI ORTALAMASI			
FİRMA ADI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	0,62	0,60	0,64
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	0,63	0,68	0,67
Enka İnş. ve San. A.Ş.	0,22	0,21	0,20
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	0,69	0,68	0,72
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	0,32	0,35	0,37
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	0,66	0,59	0,49
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	0,68	0,40	0,37
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	0,42	0,37	0,49
YILLARA GÖRE ORTALAMA	0,53	0,49	0,50

Borçlanma oranı sektör ortalamaları referans değerleri göz alındığında Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş ortalama değerleri yukarı çekmektedir. Bu şirket verileri sektör ortalamaları dışında düşünüldüğünde ise değerler kabul edilebilir seviyelerdedir.

Tablo 3. 14: Firma Alacak Döngüsü 360/Alacak Devir Hızı Ortalaması

Firma Alacak döngüsü 360/Alacak devir hızı ortalaması	FİRMA ORAN ANALİZİ		
	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	102,84	98,42	77,42
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	2,40	2,66	2,96
Enka İnş. ve San. A.Ş.	28,75	41,79	54,22
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	476,04	309,07	458,19
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	9,70	8,75	26,63
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	134,04	55,06	131,16
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	5,73	8,05	14,06
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	171,88	68,86	5943,72
YILLARA GÖRE ORTALAMA	116,42	74,08	838,55

Alacakları tahsil süresi 2018 yılında en iyi değerindedir.2019 yılında Yeşil Yapı Endüstri AŞ'den kaynaklı yükselmiştir. Bu şirket referans değerleri dışarıda tutulduğunda sektör şartları ile ortalamalar paralellik göstermektedir.

Tablo 3. 15: Alacak Devir Hızı Ortalaması

ALACAK DEVİR HIZI ORTALAMASI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
FİRMA ADI	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	3,50	3,66	4,65
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	149,70	135,21	121,69
Enka İnş. ve San. A.Ş.	12,52	8,61	6,64
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	0,76	1,16	0,79
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	37,12	41,15	13,52
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	2,69	6,54	2,74
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	62,81	44,71	25,61
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	2,09	5,23	0,06
YILLARA GÖRE ORTALAMA	33,90	30,79	21,96

Alacak devir hızının yüksek olması olumlu bir durumdur. 2016 ve 2017 yıllarındaki sektör ortalamaları aynı düzeylerde çıkarken, 2019 yılında Yeşil Yapı Endüstri şirketinden kaynaklı ortalamalarda düşme gerçekleşmiştir.

Tablo 3. 16: Stok Devir Hızı Ortalaması

STOK DEVİR HIZI ORTALAMASI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
FİRMA ADI	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	4,31	7,03	7,17
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	10,98	8,51	7,87
Enka İnş. ve San. A.Ş.	9,14	7,29	5,12
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	2,41	3,29	2,03
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	1,28	2,87	5,68
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	1,69	2,63	1,72
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	3,00	3,55	5,50
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	1,18	1,36	0,03
YILLARA GÖRE ORTALAMA	4,25	4,57	4,39

Stokların 1 yıl içerisinde kaç kez yenilendiğini gösterir. Sektör için yüksek çıkması olumlu bir durumdur. Yıllar itibari ile ortalamalara bakıldığında aynı seviyelere ulaşıldığı gözükmektedir.

Tablo 3. 17: Aktif Devir Hızı Ortalaması

AKTİF DEVİR HIZI ORTALAMASI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
FİRMA ADI	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	0,94	1,06	0,73
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	0,12	0,09	0,08
Enka İnş. ve San. A.Ş.	0,35	0,34	0,22
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	0,13	0,15	0,09
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	0,66	0,61	0,48
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	0,75	1,35	0,45
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	0,26	0,17	0,17
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	0,18	0,20	0,00
YILLARA GÖRE ORTALAMA	0,42	0,50	0,28

Aktif devir hızı şirketlerin sermaye ağırlıklı çalışıp çalışmamasını gösteren bir orandır. Yüksek çıkması olumlu bir durumdur. Sektör ortalamaları incelendiğinde 2017 ve 2018 yılı verilerine nazaran 2019 yılında düşme gözlenmektedir.

Tablo 3. 18: Öz Sermaye Karlığı Ortalaması

ÖZ SERMAYE KARLIĞI ORTALAMASI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
FİRMA ADI	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	0,63	0,32	0,03
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	-0,18	0,15	0,26
Enka İnş. ve San. A.Ş.	0,27	0,12	0,25
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-0,53	-0,14	-0,45
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	1,57	1,03	0,91
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	0,00	-0,23	0,16
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	-0,25	-0,62	0,04
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-0,03	-0,06	-0,17
YILLARA GÖRE ORTALAMA	0,18	0,07	0,13

Yıllar itibari ile sektörün öz sermaye karlılıkları incelendiğinde bazı şirketlerin net kar/zarar durumlarının zarar ile sonuçlanması sebebi ile düşük çıktığı görülmektedir.

Tablo 3. 19: Mali Rantabilite Ortalaması

MALİ RANTİBİLİTE ORTALAMASI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
FİRMA ADI	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	0,17	0,07	0,01
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	-0,05	0,07	0,11
Enka İnş. ve San. A.Ş.	0,11	0,05	0,10
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-0,19	-0,10	-0,45
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	0,35	0,38	0,24
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	0,00	-0,26	0,13
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	-0,34	-0,22	0,03
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-0,02	-0,04	-0,13
YILLARA GÖRE ORTALAMA	0,00	-0,01	0,00

Sektörün mali rantabilite oranları son derece yetersiz hatta eksi sonuçlar vermektedir. Verimliliğin ve karların çok düşük olduğunu ve sektörün gelecek için bir kriz ile karşı karşıya kalabileceğini izlenimleri oluşmaktadır.

Tablo 3. 20: Aktif Karlılığı Ortalaması

VARLIK KARLILIĞI ORTALAMASI	FİRMA ORAN ANALİZİ		
FİRMA ADI	2017	2018	2019
Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic.A.Ş	0,06	0,03	0,00
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	-0,02	0,02	0,03
Enka İnş. ve San. A.Ş.	0,09	0,04	0,08
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-0,06	-0,03	-0,13
Orge Enerji Elektrik Taah. A.Ş.	0,24	0,25	0,15
San-El Mühendislik Elektrik Taah. San. ve Tic.A.Ş	0,00	-0,11	0,07
Yayla Enerji Üretim Tur. ve İnş. Tic. A.Ş.	-0,11	-0,13	0,02
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-0,01	-0,03	-0,07
YILLARA GÖRE ORTALAMA	0,02	0,00	0,02

Varlık karlılık oranları, diğer karlılık oranlarında olduğu gibi düşük sonuçlar vermektedir. Sektörde yer alan şirketler kaynak ve varlıklarını daha rasyonel ve verimli kullanmalıdır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER

Rekabetin çok yoğun olduğu günümüz koşullarında iş hayatına tutunmak ve iyi bir yer edinmek için finansal performans değerlendirme konusu büyük önem arz etmektedir. Finansal analiz ile firmada yaşanan sorunlar tespit edilebilir, kullanılan kaynakların ne derece kullanıldığı ölçümlenebilir, amaçlara uygun yeni stratejiler belirlenebilir. Firmalar, analiz çalışması ile finansal performanslarını ölçerler mevcut durum tespitlerini yaparlar ve sektördeki konumlarını görebilirler. İşletmelerin swot analizi yapmaları için finansal performans değerlendirmenin yeri çok büyüktür. Doğru yapılan finansal performans analizine göre firmalar eksikliklerini görebilir ve iyileştirme stratejileri belirleyebilirler.

İnşaat sektörü ülkemizin yıllardan beri itici gücü olmuştur. Sektörün kendi içinde birçok dinamiği bulunmakta ve dönem dönem sıkıntılı süreçler yaşayabilmektedir. Ancak uluslararası alanda Türk şirketlerinin aldığı taahhüt işleri sürekli artmakta ve iş bitirme olarak güven vermektedir. Yurt içine sağladığı döviz girdisi ile ülkemizin ödemeler bilançosunda önemli bir pozitif girdi sağlamaktadır. Yine istihdam alanı olarak birçok farklı sektörde imkanlar sağlamaktadır. Söğütlerin ülkemiz için önemi büyüktür. Bu derece önemli bir sektörde yer alan firmalarında mali bilgi ve verilerinin önemi bir kat daha artmaktadır. Mali tablolara yansıyan verilerin güvenilir uluslararası standartlara uygun olması için bağımsız denetimlerin ve bu denetimlerden geçmiş mali tabloların sağlıklı olması gereklidir.

Firmalardaki finansal performansın ölçülmesi ve faaliyetlerin analiz edilebilmesi için, finansal oranlar ana değerlendirme ölçütü olarak kullanılmaktadır. Bu değerlendirme ölçütleri doğrultusunda, karar değerlendirme aşamasının rasyonel kararlar ile sonlandırılabilmesi için; analitik çözüm stratejileri olan çok kriterli karar verme stratejilerinden faydalanılmaktadır.

Çalışmamız içerisinde Borsa İstanbul (BİST)' te inşaat ve bayındırlık sektöründe faaliyet gösteren firmaların 2017-2019 yılları arasındaki finansal performanslarını değerlendirmek için finansal teknikler arası matematiksel ilişkilerden faydalanılmıştır.

Finansal performansın ölçülebilmesi amacıyla çalışmamızda oran analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu oranlar ile firmaların son üç yılda finansal gelişimi ve sektör ortalamaları hesaplanmış ve finansal analizleri yapılmıştır. Likidite oranları genel olarak incelendiğinde kabul edilebilir finansal değerlerin içinde olduğu gözlenmektedir. Sektörün ve sektörde yer

alan şirketlerin borçlarını ödeyebilme kapasitesinin yüksek olduğu ve karşılaşılabilecek bir kriz durumunda sektörün yeterli nakit varlığa sahip olduğu bazı istisnalar dışında gözlenmektedir. Firmaların net çalışma sermaye yapısına bakıldığında 2017 yılında sekiz firma içinden üç firmanın net çalışma sermayesinin olmadığı tespit edilmiştir.2018 yılında ise net çalışma sermayesi olmayan firma sayısı ikiye düşmüştür.2019 yılın da yine iki firmanın net çalışma sermayesinin olmadığı tespit edilmiştir.Net çalışma sermayesinin olmaması firmaları dış şoklara karşı hazırlıksız bırakabilir. Sektörel ve ulusal düzeyde ekonomik kriz ve daralma dönemlerinde firmalar işlerini döndüremez duruma gelebilir. Bu olumsuzluk yatırımcılar ve kredi verenler tarafından incelendiğinde ise firmalara güvensizlik oluşur ve gelecek dönemler için çok büyük mali riskler barındırır. Sektöre bakıldığında ise yedi firmanın net çalışma sermayesinin olması ise olumlu bir durumdur ve sektörde yaşanabilecek olumsuzluklara karşı yatırımcıları korur.

Finansal yapı oranları yani borçlar ile öz sermaye/kaynak arasındaki ilişkiyi inceleyen oranlar incelendiğinde genel kabul edilebilir değerler içinde yer aldığı ancak şirket bazında incelendiğinde bazı şirketlerin öz kaynak yapısının yetersiz olduğu ve borçlanmalarının, öz kaynaklarından fazla olduğu görülmektedir. Kısa ve uzun vadeli borç yapılanmasına bakıldığında araştırmaya konu sekiz firmadan ikisinin uzun vadeli borçlarının kısa vadeli borçlara göre fazla olduğu tespit edilmiştir. Beş firmanın ise kısa vadeli borçlarının uzun vadeli borçlarından fazla olduğu bir firmada ise durumun dengeli olduğu gözlenmektedir. Sektörün borçlanma yapısının kısa vadeli olması firmaların nakit ve benzeri varlıklar yapılarının güçlü olmasını gerektirmektedir. Nakit ve benzeri varlık yapısının güçlü olmaması ve kısa vadeli borçlarının fazla olması sektör için büyük bir risktir. Faaliyetteki oranlar yani şirketlerin satışları ile varlık grupları arasındaki ilişkiyi inceleyen oranlara bakıldığında alacak devir hızı ve süresinin sektörün genel durumu düşünüldüğünde kabul edilebilir sınırlar içinde yer aldığı sonucuna ulaşılmıştır. Alacak tahsil süreleri incelendiğinde 2017 yılında sektörde ortalama tahsil süresinin 103. 2018 yılında 74 ve 2019 yılında değerleri ise sektör ortalamasını önemli derecede etkileyecek bir firma çıkarıldığında 109'dur.Sektör ortalama tahsil sürelerinin sektörün dinamikleri ile uyumlu olduğu gözlemlenmektedir. Stok devir hızı ise sektör özelinde değerlendirildiğinde kabul edilebilir sınırlar içerisindedir. Aktif devir hızı sektördeki tüm firmalarda 2017 ve 2019 yıllarında birin altında 2018 yılı verilerine bakıldığında ise iki firmada birin üstünde olduğu gözlemlenmektedir.2019 yılı özelinde incelendiğinde sektör ortalamasının önemli derecede düştüğü tespit edilmiştir.

Sektörün ve sektörde yer alan şirketlerin karlılık oranlarına bakıldığında ise son derece düşük olduğu gözlenmektedir. Şirket özelinde incelendiğinde bazı yıllar kar elde edilemediği ve zarar ile yılların kapatıldığı gözlenmektedir. Yıllar itibari ile bakıldığında 2017 yılında incelemeye konu olan karlılık oranları içerisinde dört firmanın zarar ettiği,2018 yılında yine dört firmanın zarar ettiği gözlemlenmektedir.2019 yılında ise iki firmanın incelemeye konu tüm karlılık oranlarının negatif olduğu gözlenmektedir. Sektör ortalamalarında ise 2017 yılı genel ortalamalarının pozitif olduğu ancak sıfır değerine yakın bir değer olduğu tespit edilmiştir.2018 yılı ve 2019 yılının da aynı durumun geçerli olduğu gözlemlenmektedir. Sağlıklı bir öz kaynak yapısı için karlılık oranları yükseltilmelidir. Elde edilen karlar durum düzeline kadar şirket içinde bırakılmalı ve likidite oranlarındaki olumlu sonuçlardan yararlanılmalıdır. Karlılık arttırılabilmesi için gerekirse maddi duran varlıklardan satışlar karlılık oranları düzeline kadar yapılabilir.

Sektörün finansal sonuçlarına ana unsurlar üzerinden analiz edildiğinde likidite oranları olan cari oran, nakit oran ve asit test oranının referans değerleri içinde yer aldığı ve ülke ekonomik şartlarına göre gayet iyi olduğu ve bunun sebebinin de sektörün daha çok kısa süreli operasyonlar üzerine yani taahhüt işlerinin kısa süreli olması sebebi neticesinden kaynaklandığı gözlemlenmektedir. Öz kaynak yapısının ise toplam borçlar ile karşılaştırıldığında 2017,2018 ve 2019 yılları boyunca olumlu olduğu tespit edilmiştir. Sermaye sahipleri ve ortakları açısından bakıldığında net kar oranlarının düşük olması temettü ve kâr payı beklentilerini karşılayamamaktadır.

KAYNAKÇA

- Akdoğan, N. ve Aydın, H. (1987). *Muhasebe Teorileri*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi.
- Akdoğan, N. ve Tenker, N. (2005) *Finansal Tablolar ve Mali Analiz Teknikleri*, 10. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi.
- Akdoğan, N. ve Tenker, N. (2010). *Finansal Tablolar ve Mali Analiz Teknikleri*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Akgüç, Ö. (1998). *Finansal yönetim*. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Muhasebe Enstitüsü.
- Akın, S. (2010). Yıllara yaygın inşaat taahhüt ve onarım işlerinin vergilendirilmesi ve muhasebeleştirilmesi (Türkiye uygulaması) (Doktora Tezi), DEÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Akıncı, N. ve Erdoğan, N. (1995). *Finansal tablolar ve analizi*. İzmir: Barış Yayınları.
- Aksoy, T. (2005). Finansal Muhasebe ve Raporlama Standartlarında Uyumlaştırma ve UMS/UFRS Bazında Küresel Muhasebe Standartları Setine Yönelis Eğilimi. *Mali Çözüm Dergisi*, Sayı, 71,182- 199.
- Altman, E. I. (1968). Financial Ratios, Discriminant Analysis And The Prediction Of Corporate Bankruptcy. *The journal of finance*, 23(4), 589-609.
- Altuncu H ve Kütük Z. (2009). Vergisel İşlemlerin Muhasebeleştirilmesi, Ankara: Ankara SMMM Odası
- Arat, M. E. (2005). *Finansal Analiz Aracı Olarak Oranlar*, İstanbul: M.Ü. Nihat Sayâr Eğitim Vakfı Yayınları.
- Arat, M. E. ve Çetin, A. (2011). *Finansal Durum Tabloları Analizi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Nihad Sayar Eğitim Vakfı Yayınları.
- Ataman, Ü. (2010). *Genel Muhasebe Cilt I*. İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- Atukalp, M. E. (2019). Borsa İstanbul'da işlem gören çimento firmalarının finansal performansının analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (81), 213-230.

- Bakır, P. (1985). *Finansal Yönetim*. İstanbul: Nihad Sayar Yayın ve Yardım Vakfı.
- Bhunja, A., Mukhuti, S. S., ve Roy, S. G. (2011). Financial performance Analysis-A Case Study. *Current Research Journal of Social Sciences*, 3(3), 269-275.
- Ceylan, A., ve Korkmaz, T. (2005). *Finansal Yönetim Temel Konular*. 9. baskı. Bursa: Ekin Yayınevi.
- Çınar, M. C., ve Aslan, A. (2018). *Türk inşaat sektörü ve Türk inşaat sektörünün ülke ekonomisine etkileri* (Yüksek Lisans Tezi), Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Nevşehir.
- Dalkılıç, B. ve Aşkın, M. (2017). *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış*. Emlakkonut GYO A.Ş.
- Ergun, Ü. (2006). *Tekdüzen Muhasebe sistemine göre Finansal Tablolar*. İzmir: Ege Üniversitesi Yayınları.
- Ergül, N. (2014). BİST-Turizm Sektöründeki Şirketlerin Finansal Performans Analizi. *Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 4(1), 325-340.
- Erol, C. (1999). *İşletmelerde finansal yönetim*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Fındık, H. (2013). İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Tms/Tfrs Ve Vergi Mevzuatı Kapsamında Sunum Ve Değerleme Farklılıkları. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 37, 49-64.
- Furtuna, Ö. K. (2017). Nakit Bulundurma Düzeyinin Sektörel Analizi: Borsa İstanbul'da İşlem Gören Reel Sektör Firmaları Üzerine Bir Uygulama. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 13(3), 615-630.
- Gapenski, L. C. (2005). *Healthcare Finance: An Introduction To Accounting And Financial Management*, 3. Baskı, Aupha.
- Gücenme, Ü. (2005). *Mali Tablolar Analizi ve Enflasyon Muhasebesi*, 5.baskı, İstanbul: Aktüel Yayınları.

- Gülten, S., ve Özçalık, İ. (2015). *TDHP Uyumlu Mali Tablolarda Mali Analiz Teknikleri*. (E-Kitap), <https://docplayer.biz.tr/5975400-T-d-h-p-uyumlu-mali-tablolarda-mali-analiz-teknikleri.html> (Erişim Tarihi: 25.07.2022).
- Gümüş, U. T., ve Bolel, N. (2017). Rasyo Analizleri İle Finansal Performansın Ölçülmesi: Borsa İstanbul'da Faaliyet Gösteren Havayolu Şirketleri'nde Bir Uygulama. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 4(2), 87-96.
- Gümüş, U. T., Öziç, H. C. ve Sezer, D. (2019). BİST'te İnşaat Ve Bayındırlık Sektöründe İşlem Gören İşletmelerin SWARA ve ARAS Yöntemleriyle Finansal Performanslarının Değerlendirilmesi. *OPUS International Journal of Society Researches*, 10(17), 835-858.
- Karadeniz, E., ve Kahiloğulları, S. (2014). Borsa İstanbul'da İşlem Gören Spor Şirketlerinin Finansal Performansının Oran Yöntemiyle Analizi. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 23(2), 129-144.
- Karapınar, A. ve Ayıkoğlu, F. (2012). *Finansal Analiz*. Ankara: Gazi Kitap Evi.
- Karapınar, A., ve Zaif, F. A. (2013). *Finansal Analiz: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları İle Uyumlu*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Karataş Aracı, Ö. N., ve Bekçi, İ. (2019). MSUGT, TMS/TFRS VE BOBİ FRS Açısından Kavramsal Çerçeve Ve Finansal Tabloların Sunuluşu Standartlarının Değerlendirilmesi. *Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi (MUVU)/Journal of Accounting ve Taxation Studies (JATS)*, 12(3), 857-884.
- Karluk, R. (2005). *Cumhuriyetin İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisi*. İstanbul: Beta Yayınları.
- Korkmaz, T., ve Ceylan, A. (2006). *İşletmelerde finansal yönetim*. Bursa: Ekin Kitabevi.
- Kumbirai, M. ve Webb, R. (2010). A Financial Ratio Analysis of Commercial Bank Performance in South Africa. *African Review of Economics and Finance*, 2(1), 30-53.
- Küçüksavaş, N. (2005). *Finansal Muhasebe (Genel Muhasebe)*. İstanbul: Kare Yayınları.
- Maç, M. (2001). Yurt Dışındaki veya Serbest Bölgedeki Şube ile İlgili Sermaye Hesabı ve Cari Hesap. *Yaklaşım Dergisi*, (98), 66-69.

- Mehmet, K., ve Duruel, M. (2010, October). Türkiye’de Ekonomik Büyümenin İstihdam Yaratamama Sorunu. In *Journal of Social Policy Conferences*, 50, 367-396.
- Nalan, A. ve Tenker, N. (2007). *Finansal Tablolar ve Mali Analiz Teknikleri*. Ankara, Gazi Kitapevi.
- Ohlson, J. A. (1980). Financial Ratios and the Probabilistic Prediction of Bankruptcy. *Journal of Accounting Research*, 109-131.
- Öğünç, H. (2018). Gıda ve Tekstil Sektörlerinin Karşılaştırmalı Finansal Analizi (2014-2016 Dönemi). *Bucak İşletme Fakültesi Dergisi*, 1(1), 53-70.
- Purkis, S. (2016). İstanbul’da İnşaat Odaklı Birikimin Durdurulamayan Yükselişi: Konut Fazlasına Karşın Artan Konut Açığı. *Mülkiye Dergisi*, 40(4), 91-112.
- Saraç, M. (2012). *Finansal Yönetim*. Sakarya: Sakarya Yayıncılık.
- Sayar, Z. (2002). Oluşturulmakta Olan Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu’nun Işığında Türkiye’de Muhasebe Standartlarının Mevcut Durumu ve Kamuyu Aydınlatma. *Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi*, 7(10), 74-80.
- Sayarı, M. (1995) Yapı İşlerinde Muhasebenin Önemi. *Mali Sorunlara Çözüm Dergisi*, 41, 1-12.
- Sayarı, M. (1983). *Yapı işlerinde muhasebe düzeni*. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi.
- Sevilengül, O. (2005). *Genel Muhasebe*, 12. Baskı. Ankara: Gazi Kitapevi.
- Sorguç, V. D. (1989). *Yapı İşletmesi Ders Notu I*. İstanbul Teknik Üniversitesi Yayınları.
- SPK (2009). Sermaye Piyasası Kurulu Kâr Payı Rehberi, <https://www.spk.gov.tr/Sayfa/Dosya/986> (Erişim Tarihi:10.03.2022).
- Şahin, İ. E., ve Karacan, K. B. (2020). Entropi Temelli Copras ve Aras Yöntemleri ile Borsa İstanbul İnşaat Endeksi XINSA Firmalarının Finansal Performans Analizi. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (44), 171-183.
- Şengür, E. D. (2012). İnşaat Sözleşmeleri Muhasebesi Ve Finansal Performansın Ölçülmesinde Maliyeti Kurtarma Yöntemi. *Mali Çözüm Dergisi*, 113, 123-153.

- T.C. Resmî Gazete (1992). Muhasebe Uygulamaları Genel Tebliği (1). Sayı 21447
https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/21447_1.pdf (Erişim Tarihi: 03.03.2022).
- T.C. Resmî Gazete (2011). Türk Ticaret Kanunu. Sayı 27846,
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/02/20110214-1-1.htm> (Erişim Tarihi:
06.03.2022).
- T.C. Resmî Gazete. (2016). Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği, Sayısı:
26104.
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=21552&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>, (Erişim Tarihi: 27.07.2022).
- Tekbaş, M. Ş. ve Belkıs , S. (2014). *Finansal Yönetim ve Mali Analiz*. Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.
- Tunçel, A. K., Dereköy, F. ve İldirir, M. (2012). *Finansal Yönetim*. İstanbul: Kriter
Yayınevi.
- Tükenmez, M., Susmuş, T., Özkan, S., Kutay, N., Evrim, P., Baklacı, H., ... ve Yükçü, S.
(1999). *Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğine Göre Finansal Yönetim*. İzmir:
Vizyon Yayınları.
- Yardimcioğlu, M. (2013). Finansal Tabloların UFRS'ye Çevrimi. *Sosyoekonomi*, 20(20), 27-
58.
- Yılmaz, K. (2004). *İnşaat Muhasebesi Vergilendirme ve Asgari İşçilik*. Ankara: Ce-Ka
Yayınları.
- Yılmaz, F. (2009). TMS – 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardının İletmeler Üzerindeki Etkisi:
İMKB'DE Hisse Senetleri İşlem Gören Bir İnşaat Şirketi. *Yönetim*, 64, 8-124.
- Yükçü, S. (2004), *Finansal Muhasebe*. İzmir: Birleşik Matbaacılık.