

**AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Genel Kurulu'na:**

A. Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide olmayan kâr veya zarar ve konsolide olmayan diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide olmayan finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide olmayan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket'in borç ve alacaklarına ilişkin dış teyitler ile yaptığımız doğrulama çalışmalarında seçtiğimiz örneklem üzerinden ilgili hesaplar için görüş oluşturmamıza yetecek düzeyde kanıt toplanamamıştır.

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



member of
ngiworldwide

3. Kilit Konular

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Hasılat Şirket'in 2021 yılı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" olarak muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 10.210.959 TL tutarında geliri bulunmaktadır. Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir unsurları gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinden oluşmaktadır. Söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.(Dipnot 23)	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TFRS'ye uygunluğunun değerlendirilmesi, -Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir, -Finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide olmayan Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Konsolide olmayan Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide olmayan tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan bağımsız denetim standartlarına uygun



5. Bağımsız Denetçinin Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Konsolide olmayan finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Konsolide olmayan finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Konsolide olmayan finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlülükler

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Akif Ak'tır.

İstanbul, 22.04.2022

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member firm of MGI Worldwide

Mehmet Akif AK

Sorumlu Denetçi, YMM



FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-46
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	25
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	25
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	25
6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	26
7. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	26
8. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	26
9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	27
10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	28
11. STOKLAR.....	29
12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	29
13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	29
14. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	30
15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30
16. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ.....	31
17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	31
18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	31
19. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	33
20. BORÇLANMA MALİYETLERİ.....	33
21. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
22. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	33
23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	35
24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ.....	35
25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	36
26. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	36
27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	36
28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	37
29. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	38
30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	39
31. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	39
32. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	46
33. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	46

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR	Dipnot		
DÖNEN VARLIKLAR		2.489.327	1.782.989
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	912.366	866.539
Ticari Alacaklar		427.242	301.917
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	30	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	427.242	301.917
Diğer Alacaklar		699.909	522.653
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30	500.000	401.991
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	199.909	120.662
Peşin Ödenmiş Giderler	12	121.757	10.266
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		66.144	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12	55.613	10.266
Diğer Dönen Varlıklar		328.053	81.614
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	21	328.053	81.614
DURAN VARLIKLAR		495.093	450.705
Maddi Duran Varlıklar	14	362.298	268.494
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	3.570	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	152.719	182.211
TOPLAM VARLIKLAR		3.007.914	2.233.694

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR	Dipnot		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.118.151	768.887
Kısa Vadeli Borçlanmalar		514.584	184.234
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	514.584	184.234
Banka Kredileri	8	468.820	184.234
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	45.764	-
Ticari Borçlar		423.852	433.496
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	30	116.631	234.894
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	307.221	198.602
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	117.994	38.108
Diğer Borçlar		25.535	3.820
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	25.535	3.820
Ertelenmiş Gelirler		36.186	24.492
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	30	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	36.186	24.492
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28	-	41
Kısa Vadeli Karşılıklar		-	84.696
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18	-	84.696
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		468.272	243.524
Uzun Vadeli Borçlanmalar		408.754	170.958
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	408.754	170.958
Banka Kredileri	8	408.754	170.958
Uzun Vadeli Karşılıklar		59.518	72.566
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	59.518	72.566
ÖZKAYNAKLAR		1.421.491	1.221.283
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.421.491	1.221.283
Ödenmiş Sermaye	22	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	22	28.304	24.114
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		28.304	24.114
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		28.304	24.114
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.468	108.468
Yasal Yedekler	22	108.468	108.468
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	22	88.701	9.580
Net Dönem Karı veya Zararı		196.018	79.121
TOPLAM KAYNAKLAR		3.007.914	2.233.694

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN KAR****VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).*

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Hasılat		10.210.959	8.139.106
Satışların Maliyeti		(8.390.546)	(6.532.799)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)	23	1.820.413	1.606.307
Genel Yönetim Giderleri	24	(1.201.260)	(1.599.111)
Pazarlama Giderleri	24	-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	24	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	58.773	69.412
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	25	(495.713)	(17.430)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		182.213	59.178
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	26	-	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		182.213	59.178
Finansman Gelirleri	27	217.143	62.331
Finansman Giderleri	27	(110.831)	(65.300)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		288.525	56.209
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	28	(92.507)	22.912
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		(64.197)	(5.691)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		(28.310)	28.603
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		196.018	79.121
DÖNEM KARI (ZARARI)		196.018	79.121
Pay Başına Kazanç	29	49,00	19,78

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	4.190	32.163
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	5.372	41.234
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(1.182)	(9.071)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	(1.182)	(9.071)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	4.190	32.163
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	200.208	111.284

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİNDE SONE EREN DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynaklar Toplamı
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Birikmiş Karlar				
01 Ocak 2020	22	500.000	108.468	(8.049)	464.183	(154.603)	909.999	909.999	909.999
Sermaye Artırımı	-	200.000	-	-	-	-	200.000	200.000	200.000
Transferler	-	-	-	-	(154.603)	154.603	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	300.000	-	32.163	(300.000)	79.121	111.284	111.284	111.284
31 Aralık 2020	22	1.000.000	108.468	24.114	9.580	79.121	1.221.283	1.221.283	1.221.283
01 Ocak 2021	22	1.000.000	108.468	24.114	9.580	79.121	1.221.283	1.221.283	1.221.283
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	79.121	(79.121)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	4.190	-	196.018	200.208	200.208	200.208
31 Aralık 2021	22	1.000.000	108.468	28.304	88.701	196.018	1.421.491	1.421.491	1.421.491



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİNDE SONE EREN DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE****OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	Dipnot	
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(329.332)	179.668
Dönem Karı (Zararı)	196.018	79.121
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	196.018	79.121
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	41.826	110.574
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	96.621	65.201
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9.583	(15.839)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9.583	(15.839)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(93.554)	79.380
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	(93.554)	79.380
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(316)	1.364
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	(515)	1.222
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(493)	814
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	4.786	1.591
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	(4.094)	(2.263)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	29.492	(19.532)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(567.135)	(5.188)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	(139.694)	38.169
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	(139.694)	38.169
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	(423.695)	3.960
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(98.009)	(341.991)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(325.686)	345.951
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(111.491)	32.422
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	(5.550)	172.659
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	(118.263)	73.399
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	112.713	99.260
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	79.886	(11.752)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	21.715	(268.934)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	21.715	(268.934)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11.694	31.959
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	-	(3.671)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	-	(3.671)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(329.291)	184.507
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(41)	(4.839)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(193.995)	(1.766)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(193.995)	(1.766)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(189.795)	(1.766)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(4.200)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	569.154	124.142
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	1.019.319	124.142
Kredilerden Nakit Girişleri	770.055	124.142
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	249.264	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(450.680)	-
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(247.180)	-
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	(203.500)	-
Alınan Faiz	515	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	45.827	302.044
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	45.827	302.044
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	866.539	564.495
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	912.366	866.539

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akademi Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") olarak 15.04.2010 tarih ve 7544 sayılı T.T. Sicil Gazetesin'inde yayımlanarak kuruluşu tescil edilmiş bir anonim şirkettir. Şirket Güzelyalı Mahallesi 81170 Sok. 8/B Anka-2 Apt. Çukurova /Adana adresinde kurulmuştur. Şirket daha sonra adres değişikliği yaparak, Bağdat Caddesi Köşk Sokak No:1 Tatari Apt.K:3 D:6 Erenköy/Kadıköy/İstanbul adresine taşınmış ve adres değişikliği 12 Temmuz 2011 tarih ve 7856 sayılı T.T. Sicil Gazetesi' inde yayımlanmıştır.

Şirket yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller arsa, arazi, konut iş yerleri, resmi daireler, bankalar, sağlık ve eğitim kurumları sanayi tesisleri, sosyal ve turistik tesisler, tatil köyleri, villa yalı, otel ve moteller ve benzerleri üzerinde değerlendirme hizmeti, analiz ve fizibilite çalışmaları sunmak, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalarını belirli bir tarihteki muhtemel değerlemenin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme raporlarını hazırlama işi ile iştigal etmektedir.

Şirketin Seri: VIII No:35 Sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketleri İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.02.2011 tarihli toplantısında kabul edilmiş, karar 07/02/2011 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-134 sayılı yazı ile bildirilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem içinde Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 34 kişidir (31.12.2020: 23 kişi).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla şirketin ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL (31.12.2020: 1.000.000 TL) olup, Şirket'in sermayesi 4.000 adet hisseye bölünmüş paylardan oluşmaktadır.

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2021	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2020	Ortaklık payı (%)
Samim Cereb	510.000	51,00%	510.000	51,00%
Erdal Elçi	245.250	24,525%	184.000	18,40%
Tuba Kaynar	244.750	24,475%	183.500	18,35%
Uğur Talay	-	-%	122.500	12,25%
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	100,00%	1.000.000	100,00%



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygularlar.

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

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL)'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

Finansal tablolar, finansal araçların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket Finansal Durum Tablosu'nu (Bilançosu), Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Özsermaye Değişim Tablosu ve Nakit Akış Tablosunu 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.1.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

2.1.4 Raporlama Para Birimi

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

2.1.5 Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Topluluk yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri Türk Lirası'na çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kurundan değerlendirilmektedir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin Türk Lirası'na çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde gelir/(gider) tablosuna yansıtılmaktadır.

2.1.6 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

2.1.7 İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

TFRS 7 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 16 "Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları" kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişiklik

Yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 "İşletme birleşmeleri"nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 "Maddi duran varlıklar" da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında önceki dönemle tutarlı olarak kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

2.4.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı ifade eder. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle belirlenebilen bir nakde dönüştürülebilmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır.

Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetiminin ayrılmaz parçasıdır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilecek finansal araçlar; çekler (vadesiz), likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, ters-repo işlemlerinden alacaklar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat (vadesi 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterilir), edinilme tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır.

2.4.2 Finansal Yatırımlar

Finansal araçlar, bir işletmenin finansal varlıklarını ve bir başka işletmenin finansal yükümlülüklerini veya sermaye araçlarını arttıran anlaşmalardır. Şirket, TFRS 9 uyarınca, 1 Ocak 2010'dan itibaren, finansal varlıklarını gerçeğe uygun değeri ve itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülenler olarak 2 kategoriye ayırmıştır. Bu sınıflandırma, finansal varlığın borç ya da sermaye yatırımı olup olmasına göre değişir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

(a) İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bir finansal varlık, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığın sözleşme hükümlerinin belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açması koşulları birlikte sağlanırsa "itfa edilmiş maliyet üzerinden" sınıflanır. Finansal varlıkta saklı türevin içeriği, yatırımın nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmaması ve ayrı muhasebeleştirilmemesine göre dikkate alınmalıdır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve finansal riskten korunma ilişkisinin bir parçası olmayan bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç ve kayıplar, ilgili finansal varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılması ya da değer düşüklüğüne uğraması sonucunda etkin faiz metodu kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Yukarıdaki 2 kıstas sağlanmadığında borçlanma aracı "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak" sınıflanır. Şirket finansal yatırımlarını gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak ölçmektedir.

Düzenli olarak alıp-satılan finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım ya da satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkarılır.

İlk kayda alınması esnasında, Şirket finansal varlığı gerçeğe uygun değerden ölçer. Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen ve finansal riskten korunma ilişkisinin parçası olmayan bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç ve kayıplar, oluştukları dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket sadece yönetim modelinin değiştirilmesi durumunda, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflamak zorundadır.

2.4.3 Finansal Yatırımlar

Değer düşüklüğü

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

2.4.4 Türev Araçlar

TMS 32 kapsamında finansal varlık ya da finansal yükümlülük tanımına uyan türev araçların TMS 39 (TFRS 9) hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilerek finansal durum tablosunda ayrıca sunulur.

2.4.5 Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

Finans sektörü faaliyetlerinden kaynaklanan, nakit ve nakit benzerleriyle finansal yatırımlar dışında kalan alacaklar burada gösterilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.6 Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardında yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım" ı uygulamayı tercih etmiştir.

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

2.4.7 Diğer Alacaklar

Ticari alacaklar ile finansal yatırımlar dışında kalan alacaklardır. Verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar dışındaki kamu idarelerinden alacaklar ve diğer çeşitli alacaklar örnek olarak gösterilebilir. Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemden örnek formata uygun olarak gösterilir.

2.4.8 Stoklar

İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında satılmak için elde tutulan, satılmak üzere üretilen, üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıkların gösterildiği kalemdir.

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Verilen sipariş avansları stok niteliğinde olmayıp, ilgili stok muhasebeleştirilene kadar "Peşin Ödenmiş Giderler"de gösterilir. İşletme stoklarının maliyetlerini ortalama maliyet yöntemi ile belirlemektedir.

2.4.9 Peşin Ödenmiş Giderler

Genellikle tedarikçilere yapılan ve daha sonraki bir dönemde (veya dönemlerde) gider ve maliyet hesaplarına aktarılabilecek tutarlar bu kalemden gösterilir. Kalemin önemsiz olması durumunda ilgili tutarlar diğer dönen/duran varlıklar içinde sunulur.

2.4.10 Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

TMS 12 Gelir Vergileri Standardı çerçevesinde, peşin ödenen ve indirim konusu yapılabilecek gelir üzerinden ödenecek çeşitli vergi ve fonlar gibi cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar bu kalemden gösterilir.

2.4.11 Diğer Dönen/Duran Varlıklar

Devreden KDV, indirilecek KDV, diğer KDV, sayım ve tesellüm noksanları gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen dönen/duran varlıklar bu kalemden gösterilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.12 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemde gösterilir. Şirket'in özkaynak yöntemi değerlendirilen yatırımı bulunmamaktadır.

2.4.13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dâhil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilmiştir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar Maddi Duran Varlıklara uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir.

2.4.14 Maddi Duran Varlıklar

Mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki niteliği bulunan duran varlıklardır. TMS uyarınca maddi duran varlıklar, Finansal Durum Tablosunda ya da dipnotlarda, arazi ve arsalar, binalar, tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar, yapılmakta olan yatırımlar, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi varlıklar vb. şeklinde sınıflandırılabilir.

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir. Şirket'in amortisman uygulamasında, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür 31 Aralık 2021	Faydalı Ömür 31 Aralık 2020
Binalar	10-50 yıl	10-50 yıl
Makine ve teçhizat	3-15 yıl	3-15 yıl
Taşıt araçları	5-7 yıl	5-7 yıl
Demirbaşlar	2-15 yıl	2-15 yıl
Özel maliyetler	5 yıl	5 yıl

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dâhil edilir.

Varlıkların nitelikleri ve işletmedeki fonksiyonu ile TMS 1'de yer alan diğer kriterler göz önünde bulundurularak önemine binaen ayrıca sunulması gerekenler Finansal Durum Tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar bu kalemdedir, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

2.4.15 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Parasal olmayan, fiziksel niteliği bulunmayan, tanımlanabilir duran varlıklar bu kalemdedir.

Bu varlıklardan şerefiye, tek olarak tanımlanamayan ve ayrı olarak kaydedilemeyen, bir işletme birleşmesinde edinilmiş diğer varlıklardan ortaya çıkan gelecekteki ekonomik faydaları simgeleyen varlık olup örnek formata uygun olarak Finansal Durum Tablosunda ayrıca gösterilir.

Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar, haklar, geliştirme giderleri, yazılım programları, - petrol, doğal gaz gibi- yenilenemeyen kaynaklara ilişkin haklar ve rezervler, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi olmayan varlıklar şeklinde sınıflandırılabilir.

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir. Şirket'in amortisman uygulamasında, maddi olmayan duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlık	Faydalı Ömür 31 Aralık 2021	Faydalı Ömür 31 Aralık 2020
Haklar	3-15 yıl	3-15 yıl

2.4.16 Kiralamalar

Faaliyet Kiralaması

Kiracı Durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralaları olarak (kiralayandan alınan teşvikler düşüldükten sonra) yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kiraya Veren Durumunda Şirket

Faaliyet kiralaması gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem kullanılarak eşit tutarlarda gelir tablosuna kaydedilir. Kiraya verme işleminin müzakere edilmesi ve gerçekleşmesi için başlangıç aşamasında katılan doğrudan maliyetler de kiraya verilen varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

2.4.17 Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farklar, gelecek dönemlere devreden kullanılmamış mali zararlar ve gelecek dönemlere devreden kullanılmamış vergi avantajları nedeniyle gelir üzerinden alınan vergilere ilişkin gelecek dönemlerde geri kazanılacak olan tutarları ifade eder. Vergi mevzuatı açısından indirim imkânı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak ertelenmiş vergi varlığı kalemi kullanılmaz.

2.4.18 Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yükümlülükler, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan ve ödenmesi/ifası durumunda, ekonomik fayda içeren değerlerin işletmeden çıkışına neden olacak olan mevcut zorunluluklardır. Bu tanım, yükümlülüklerin temel özelliklerini belirtmekte, bunların Finansal Durum Tablosunda yer verilebilmesi için karşılamaları gereken temel kriterleri belirlememektedir.

Bu nedenle, yükümlülük tanımı, finansal tablolara yansıtma kriterlerini taşımadığı için Finansal Durum Tablosunda yer verilemeyen yükümlülükleri de kapsamaktadır. TMS 1'in 69-76'ncı paragrafları çerçevesinde, aşağıdaki özelliklerden herhangi birini taşıyan yükümlülükler, kısa vadeli olarak sınıflandırılır:

- (a) Normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesinin beklenmesi;
- (b) Öncelikle ticari amaçla elde tutulması;
- (c) Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonra on iki ay içinde ödenecek olması veya
- (d) İşletmenin yükümlülüğün ödenmesini, raporlama döneminin (bilanço tarihinin) sonundan itibaren en az on iki ay süreyle erteleyebilmesine yönelik koşulsuz bir hakkının bulunmaması.

Yükümlülüğün, karşı tarafın seçimine bağlı olarak özkaynağa dayalı finansal araç ihraç edilmesi suretiyle ödenmesine yönelik hükümler, sınıflandırılmasını etkilemez. İşletme, diğer bütün yükümlülüklerini uzun vadeli olarak sınıflandırır.

2.4.19 Borçlanmalar

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülen banka kredileri, ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler, bunlardan uzun dönemli olanların anapara taksitleri ve faizleri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar gibi finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde gösterilir.

Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülüklerle ilişkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Finansal borçlanmalarla ilgili olarak TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardı çerçevesinde dipnotlarda ilgili açıklamalar yapılır.

2.4.20 Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarının gösterildiği kalemdir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının önemiz olması halinde, "Kısa Vadeli Borçlanmalar"la birlikte "Finansal Borçlar" adlı yeni ve tek bir kalem altında gösterilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.21 Diğer Finansal Yükümlülükler

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olmayan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirmeden sonra, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmeyen türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, finansal garanti sözleşmeleri gibi finansal yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.22 Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

Konsolidasyona dâhil, finans sektöründe faaliyet gösteren ortaklıkların, bu faaliyetlerinden kaynaklanan borçları bu kalemde gösterilir. Dipnotta, her bir sektör bazında ayrıntıya yer verilir. Örneğin; bankacılık faaliyetlerinden borçlar (mevduat, katılım hesabı), sigortacılık faaliyetlerinden borçlar (sigortacılık ve reasürans faaliyetlerinden borçlar, depolar, emeklilik faaliyetlerinden borçlar vb.), finansal kiralama faaliyetlerinden borçlar vb. gibi.

2.4.23 Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

TMS 37'nin 11 inci paragrafı uyarınca bir borcun ticari borç olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde tedarikçiyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. Raporlama tarihi itibarıyla finansal tablolara alınma kriterlerini sağlayan ancak henüz bu şekilde mutabakata varılmamış borçlar, aynı paragrafta tahakkuk olarak sınıflandırılmıştır. Bununla birlikte, finansal raporlama konusundaki ülkemiz uygulamalarına paralellik sağlamak amacıyla, söz konusu tahakkuklar Finansal Durum Tablosunda "Ticari Borç" kalemleri içinde gösterilir. Alınan depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer borçlarda gösterilir.

Ticari borçların varsa vade farkları, faiz vb. karşılığında yapılan tahakkuklar da ticari borçlarda gösterilir ve bunlara ilişkin açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz giderleri ve kur farkları Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" içinde gösterilir. Ticari borçlar vadeleri 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür borçların kısa vadeli yükümlülüklerde sınıflandırılması esastır.

2.4.24 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Ücretler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlar bu kalemde gösterilir. İçeriğini yansıtmaması koşuluyla, alternatif olarak "Çalışanların Ücret Tahakkukları" vb. şekillerde isimlendirilebilir. Kalemın önemsiz olması durumunda, ilgili tutar "Ticari Borçlar" kaleminde gösterilir.

2.4.25 Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanmayan borçlardır. Tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu idarelerinden borçlar, diğer çeşitli borçlar örnek olarak gösterilebilir. İlişkili taraflardan finansman sağlama amacıyla finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde değil vadelerine göre kısa veya uzun vadeli borçlanmalar altında gösterilir. Tutarların önemli olması durumunda, bunlar için ayrı kalemler açılır.

2.4.26 Devlet Teşvik ve Yardımları

TMS 20 kapsamında, varlıklara ilişkin teşviklerin sunumunda ilgili alternatifi seçilmesi halinde ertelenmiş gelir olarak gösterilen tutarlar bu kalemde yer alır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.27 Ertelenmiş Gelirler

Gerek satış sözleşmeleri dolayısıyla gerekse diğer nedenlerle, müşterilerden veya diğer kişilerden alınan avanslar gibi karşılığının tamamı veya bir kısmı, içinde bulunulan dönemde tahsil edilen veya alacak olarak tahakkuk ettirilen ancak gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir. Ertelenmiş gelirlerin önemsiz olması halinde, ilgili tutar diğer kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler içinde gösterilir.

2.4.28 Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemden gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir.

2.4.29 Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Cari dönem vergisi

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır.

Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

2.4.30 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar, zamanı veya tutarı belli olmayan yükümlülüklerdir ve Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahmine göre hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı kapsamında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olan karşılıklar, finans sektörü faaliyetlerine ilişkin karşılıklar ile garanti karşılıkları, olası tazminat, ceza ve zararlar, yeniden yapılandırma karşılıkları, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için ayrılan karşılıklar gibi TMS 37 kapsamında ayrılmış olan karşılıkları gösteren diğer karşılıklar alt kalemlerde gösterilir.

2.4.31 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında finansal tablolarda gösterilmesi gereken borç tahakkuklarına (veya karşılıklara) bu kalemde yer verilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır.

Hesaplama reel iskonto oranı ile gelecekte ödenecek kıdem tazminatının bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerleri bulunmaktadır.

TMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır. TMS 19'da yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmıştır.

Emeklilik planları

Şirket'in emeklilik fayda planları bulunmamaktadır

Koşullu varlık ve borçlar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu borçlar ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Koşullu borçlar, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin uzak olduğu durumlar hariç, finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Kaynak aktarımını gerektiren durumun muhtemel olması halinde ise koşullu yükümlülükler finansal tablolara yansıtılır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde notlarda açıklanır.

2.4.32 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

Ücretler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlardır. Bu tutarlar tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.4.33 Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

TMS 12 çerçevesinde, gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemden sonraki dönemlerde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir.

2.4.34 Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından vergilendirme imkânı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak "Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü" kalemi kullanılmaz.

2.4.35 Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Sayım ve tesellüm fazlaları, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.36 İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

- Söz konusu kişinin,
- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- İşletmenin a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

- a) Maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

2.4.37 Özkaynaklar

Özkaynaklar, işletmeye ait tüm yükümlülüklerin işletme varlıklarından indirilmesi durumunda geriye kalan varlıklar üzerindeki paylardır. Ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, sermaye düzeltmesi olumlu farkları, kardan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl kar ve zararları ile dönem kar zararı burada gösterilir.

2.4.38 Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar, en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli bilançoda yer alan özkaynaklar içindeki sermaye düzeltme farkları kalemi, sermayenin 31 Aralık 2004 tarihine kadar olan enflasyon düzeltmelerini yansıtmaktadır.

2.4.39 Geri Alınmış Paylar (-)

TMS 32'nin 33 üncü paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek "Geri Alınmış Paylar (-)" kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dâhil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında "Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi" kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.40 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış kârları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Nominal değer in altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyatı arasındaki fark nedeniyle oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.

2.4.41 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemd e, diğer kapsamlı gelir unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak raporlanan ve hiçbir durumda kâr veya zarara aktarılamayacak yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları (maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, maddi olmayan duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları) ile diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir unsurları izlenir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesap grubunda, kıdem tazminatı aktüeryal kazanç ve kayıptan kaynaklanan birikmiş gelirler veya giderleri mevcuttur.

2.4.42 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemd e, diğer kapsamlı gelir (gider) unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak kaydedilen ve sonradan kâr veya zarara aktarılab ilen Yabancı para çevirim farkları, Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları (Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar), Riskten korunma kazanç/kayıpları (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Yurtdışındaki işletmeye ilişkin yatırım riskinden korunma kazançları/kayıpları) ile Diğer kazanç/kayıplar gibi kapsamlı gelir (gider) unsurları izlenir. Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler mevcut değildir.

2.4.43 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Kâr dağıtım amacı dışında ayrılmış yedekler)

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım ı dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir.

2.4.44 Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları

Net dönem kâr ı dışındaki birikmiş kâr/zararlar bu kalemd e netleştirilerek gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kâr/zarar niteliğinde olan -dolayısıyla kısıtlanmamış olan- olağan üstü yedekler de birikmiş kâr sayılır ve bu kalemd e gösterilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.45 Nakit Akım Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.4.46 Esas Faaliyetler

Esas faaliyetler, bir işletmenin ana hasılatını sağladığı faaliyetleridir. Aşağıda tanımı yapılan yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmeyen diğer faaliyetler de esas faaliyetler kapsamında değerlendirilir.

Hasılat/Gelir Kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.

Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur. Şirket, satış yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Satışların Maliyeti

Giderlerin ilgili olduğu gelir hesapları ile doğrudan ilişkilendirilmesi esası uyarınca, hasılatın finansal tablolara alınmasıyla eş zamanlı olarak Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna yansıtılan, hasılat unsurlarının maliyetlerinin gösterildiği kalemdir. Satışların maliyeti, ticari faaliyetler ve finans sektörü faaliyetleri olmak üzere ayrı ayrı gösterilir.

2.4.47 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Genel yönetim giderleri, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı çerçevesinde doğrudan kâr veya zararlar ilişkilendirilen araştırma ve geliştirme giderleri ayrı ayrı gösterilir. Söz konusu giderlere bunlara ilişkin amortisman ve itfa giderleriyle, çalışanlara sağlanan faydalar da dahildir.

2.4.48 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanmakla birlikte, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin haricinde, hasılat tanımını karşılamayan kazançlar, satışların maliyetine girmeyen kayıplar, yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmediği için esas faaliyet kapsamında değerlendirilen faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerdir.

2.4.49 Yatırım Faaliyetleri

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıklar ile nakit benzerleri içerisinde yer almayan diğer yatırımların elde edilmesi ve elden çıkarılmasına ilişkin faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yatırım faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler ve bunlara ilişkin giderler düşülmek suretiyle yatırım faaliyeti kâr/zararı bulunur. Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımların varsa kâr veya zarar payları ilgili kaleme eklenir ya da çıkarılır.

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların, raporlayan işletmenin esas faaliyetinin parçası olması durumunda, bu kalem "Esas Faaliyetler Bölümü"nde raporlanır.

2.4.50 Finansal Gelirler/Finansal Giderler

Finansman faaliyetleri, özkaynaklar ile yabancı kaynakların yapısında ve tutarında değişiklik meydana getiren faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin finansman faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenmemiş faizin tahakkuku durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinim öncesi ve edinim sonrası dönemlere ayrılır ve yalnızca edinim sonrasına ait gelir olarak finansal tablolara yansıtılır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kredili mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmalara uygulanan faizler, yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetlerine yönelik düzeltme olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kur farkları finansal giderlerde gösterilmektedir.

2.4.51 Hisse Başına Kazanç

Adi hisse başına kazanç, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararın (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanır. Sulandırılmış hisse başına kazancın hesaplanmasında, Şirket, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısını, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltir.

2.4.52 Kur Değişiminin Etkileri

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

2.4.53 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)



6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	23.738	73.843
Bankalar	888.628	792.696
-Vadeli mevduat	561.704	624.158
-Vadesiz mevduat	326.924	168.538
Toplam	912.366	866.539

31 Aralık 2021 itibariyle Mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle nakit akış tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve Nakit Benzerleri	912.366	866.539
Eksi: Bloke Mevduatlar	-	-
Toplam	912.366	866.539

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Borçlar</u>	31.12.2021	31.12.2020
Banka Kredileri	468.820	184.234
Diğer Finansal Borçlar	45.764	-
Toplam	514.584	184.234

<u>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</u>	31.12.2021	31.12.2020
Banka Kredileri	408.754	170.958
Toplam	408.754	170.958



8.FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

<u>Para Birimi</u>	31.12.2021			
	<u>Ağırlıklı Etkin</u> <u>Faiz Oranı (%)</u>	<u>Yabancı Para</u> <u>Bakiye</u>	<u>Kısa Vadeli</u>	<u>Uzun Vadeli</u>
TL	9,85-22,93%	877.574	468.820	408.754
Toplam		877.574	468.820	408.754

<u>Para Birimi</u>	31.12.2020			
	<u>Ağırlıklı Etkin</u> <u>Faiz Oranı (%)</u>	<u>Yabancı Para</u> <u>Bakiye</u>	<u>Kısa Vadeli</u>	<u>Uzun Vadeli</u>
TL	9,85-15,18%	355.192	184.234	170.958
Toplam		355.192	184.234	170.958

Kredilerin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	468.820	184.233
1-2 yıl içerisinde ödenecek	277.112	151.242
2-3 yıl içerisinde ödenecek	131.643	19.717
3-4 yıl içinde ödenecek	-	-
4-5 yıl içinde ödenecek	-	-
5-10 yıl içinde ödenecek	-	-
Toplam	877.574	355.192

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Alıcılar	429.765	303.508
Gerçekleşmemiş finansman gelirleri (-)	(2.523)	(1.591)
Şüpheli ticari alacaklar	26.362	15.839
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(26.362)	(15.839)
Toplam	427.242	301.917

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar için hesaplanan tahakkuk etmemiş finansman giderleri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için yıllık % 16,59, Usd için yıllık % 1,25, Euro için yıllık %0,38 olup alacakların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 15 gündür.



9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli ticari alacaklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 26.362 TL (31.12.2020: 15.839 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

(*) Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Dönem başı karşılık	15.839	38.396
Dönem içerisinde ayrılan karşılık	7.111	(25.342)
TFRS 9 kapsamında ayrılan karşılık	3.412	2.785
Eksi, dönem içinde tahsil edilen	-	-
Dönem sonu karşılık	26.362	15.839

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Ticari borçlar	309.035	199.639
Gerçekleşmemiş finansman giderleri (-)	(2.503)	(2.263)
İlişkili şirketlere borçlar	117.320	236.120
Toplam	423.852	433.496

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar için hesaplanan tahakkuk etmemiş finansman giderleri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için yıllık % 16,59, Usd için yıllık % 1,25, Euro için yıllık %0,38 olup borçların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 15 gündür.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Verilen depozito ve teminatlar	15.646	12.603
Ortaklardan alacaklar	500.000	401.991
Diğer	184.263	108.059
Toplam	699.909	522.653



10.DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	23.627	-
Diğer çeşitli borçlar	1.908	3.820
Toplam	25.535	3.820

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

11.STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

12.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Gelecek aylara ait giderler	41.942	-
Ticari mal alımı için verilen avanslar	13.671	10.266
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	66.144	-
Toplam	121.757	10.266

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Alınan sipariş avansları	36.186	24.492
Toplam	36.186	24.492

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

13.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)



14.MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Taşıtlar	254.503	149.508	-	404.011
Demirbaşlar	122.022	40.286	-	162.308
Toplam	376.525	189.794	-	566.319
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Taşıtlar	63.626	73.327	-	136.953
Demirbaşlar	44.406	22.664	-	67.070
Toplam	108.031	95.991	-	204.022
Net Tutar	268.494	-	-	362.297

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2020
Taşıtlar	254.503	-	-	254.503
Demirbaşlar	58.588	63.434	-	122.022
Toplam	313.091	63.434	-	376.525

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2020
Taşıtlar	12.725	50.901	-	63.626
Demirbaşlar	30.106	14.300	-	44.406
Toplam	42.831	65.201	-	108.031
Net Tutar	270.260	-	-	268.494

Şirket doğrusal amortisman yöntemini kullanmaktadır. Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-7

15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemindeki maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Haklar	27.452	4.200	-	31.652
Toplam	27.452			31.652

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Haklar	27.452	630	-	28.082
Toplam	27.452			28.082

Net Tutar	-			3.570
------------------	----------	--	--	--------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2020
Haklar	27.452	-	-	27.452
Toplam	27.452			27.452

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2020
Haklar	27.452	-	-	27.452
Toplam	27.452			27.452

Net Tutar	-			-
------------------	----------	--	--	----------

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Haklar	5

16.VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

17.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	79.651	27.293
Personole borçlar	2.488	-
Personel ücretine ilişkin gelir vergisi stopajı	35.855	10.815
Toplam	117.994	38.108

18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kısa vadeli karşılıklar



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İzin Karşılığı	-	84.696
Toplam	-	84.696

Şirket aleyhine cari dönem ve önceki dönemlerde açılan ve devam eden herhangi bir dava bulunmamaktadır. Kullanılmayan izin karşılıkları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	59.518	72.566
Toplam	59.518	72.566

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	72.566	110.045
Hizmet maliyeti	18.778	25.447
Faiz maliyeti	2.009	2.438
Parasal (kazanç) / kayıp	(5.372)	(41.234)
Ödenen tazminatlar	(28.462)	(24.130)
Kapanış bakiyesi	59.518	72.566

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık % 16 beklenen maaş artış oranı ve % 20 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,45 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31 Aralık 2020: Sırasıyla % 10,04, % 13,72 ve % 3,34).

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2020
Yıllık iskonto oranı (%)	3,45	3,34
Emeklilik olasılığı (%)	81,64	88,64

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL (31.12.2020: 7.117,17 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla (5.372) TL (31.12.2020:(41.234) TL) tutarındaki tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıp, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Toplam giderin tamamı (2020: Tamamı), genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

19.DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

20.BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket'in, özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

21.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
İş avansları	316.701	81.614
Personel avansları	11.352	-
Toplam	328.053	81.614

Diğer Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

22.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye:

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>
Samim Cereb	510.000	51,00%	510.000	51,00%
Erdal Elçi	245.250	24,525%	184.000	18,40%
Tuba Kaynar	244.750	24,475%	183.500	18,35%
Uğur Talay	-	-%	122.500	12,25%
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	100,00%	1.000.000	100,00%

22.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Şirket kayıtlı sermayesi 1.000.000 TL'dir (31.12.2020: 1.000.000TL). Bu sermayenin her biri 250 TL nominal bedelli 4.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

b) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	28.304	24.114
Toplam	28.304	24.114

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	108.468	108.468
Toplam	108.468	108.468

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 519. maddesine göre işletmeler yıllık kârlarının %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında yıllık kardan düşülür. TTK'nın 519. maddesinin c bendi gereğince pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın %10'u da genel kanuni yedek akçeye eklenir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Geçmiş Yıl Karı / Zararları (-)	88.701	9.580
Geçmiş yıllar karları / zararları (-)		
Toplam	88.701	9.580

Yıl içinde Geçmiş Yıl Karı Zararı hesabında aşağıdaki işlemler gerçekleşmiştir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Geçmiş Yıl Karı / Zararları Hareket Tablosu		
1 Ocak(Açılış)	9.580	464.183
Önceki Dönem Karı(Zararı)	79.121	(154.603)
Ödenen Temettü	-	(300.000)
31 Aralık (Kapanış)	88.701	9.580

Kar Dağıtımı

Halka açık şirketler, kar dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kar üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

22.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlene kar



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

payı nakden ödenmedikçe bu kişilere karda pay dağıtılamaz.

SPK'nın 27 Ocak 2011 tarihli kararı ile borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtımı zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını, nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabi olacaktır.

23.HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri , Net	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
Yurtiçi satış gelirleri	10.212.812	8.140.190
Toplam Gelirler	10.212.812	8.140.190
Satıştan iadeler (-)	(1.853)	-
Satış iskontosu (-)	-	(1.084)
Satış gelirleri, net	10.210.959	8.139.106
Satışların Maliyeti (-)		
I-Satılan hizmet maliyeti	(8.390.546)	(6.532.799)
	(8.390.546)	(6.532.799)
Brüt Satış Karı / Zararı (-)	1.820.413	1.606.307

24.GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.201.260)	(1.599.111)
Toplam	(1.201.260)	(1.599.111)

24.GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (Devamı)

<u>Genel yönetim giderleri (-)</u>	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
Personel giderleri	167.498	959.910
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	102.212	115.362
Noter gideri	6.936	13.037
Haberleşme giderleri	14.831	13.879
Ulaşım giderleri	139.328	52.248



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

Bakım ve onarım gideri	18.801	20.534
Kira giderleri	175.517	118.909
Kargo giderleri	9.296	8.680
Kırtasiye giderleri	39.607	17.132
Amortisman giderleri	96.620	65.201
Vergi, resim ve harçlar	74.286	44.127
Büro giderleri	22.324	29.828
Diğer	334.004	140.264
Toplam	1.201.260	1.599.111

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Giderleri ve Pazarlama Giderleri bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

<u>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</u>	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	15.839	38.396
Şüpheli diğer alacak karşılık iptalleri	940	-
Reeskont faiz gelirleri	4.094	2.263
Teşvik gelirleri	5.276	25.283
Diğer gelirler	32.624	3.470
Toplam	58.773	69.412

<u>Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)</u>	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
Reeskont faiz giderleri	(4.786)	(1.591)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(22.950)	(13.054)
TFRS 9 değer düşüklüğü karşılığı	(3.412)	(2.785)
Yapılandırma Giderleri	(464.565)	-
Toplam	(495.713)	(17.430)

26.YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

27.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

<u>Finansman gelirleri</u>	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
Kambiyo karları	169.813	35.659
Menkul kıymet satış kârları	-	26.672
Faiz gelirleri	47.330	-
Toplam	217.143	62.331



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

Finansman giderleri (-)	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
Kambiyo zararları	-	(9.683)
Finansman giderleri	(110.831)	(55.617)
Toplam	(110.831)	(65.300)

28.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü	64.197	5.691
Eksi: Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	(64.197)	(5.650)
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	-	41

Vergi Karşılığı:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	(64.197)	(5.691)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(28.310)	28.603
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	(92.507)	22.912

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (2020:%22).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir. (2020:22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye döntük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

28.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranları %22 ve %20'dir (2020 :%22-%20).

	Kümüle Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u>				
Ertelenmiş finansman geliri	2.523	1.591	580	350
Şüpheli alacak karşılığı	26.362	16.779	6.063	3.691
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	123.215	138.496	28.339	30.469
Faiz Tahakkuku	2.200	2.693	506	592
Kıdem tazminatı karşılığı	59.518	72.566	13.689	15.965
İzin karşılığı	-	84.696	-	18.633
Döneme ait gider yansıtması	463.991	525.500	106.718	115.610
Toplam	677.809	842.321	155.895	185.310
<u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u>				
Ertelenmiş finansman gideri	(2.503)	(2.263)	(576)	(498)
Bankalar-vadeli mevduat faiz geliri	(1.162)	-	(267)	-
Faiz tahakkuku	-	(1.677)	-	(369)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(10.150)	(10.150)	(2.334)	(2.233)
Toplam	(13.815)	(14.090)	(3.177)	(3.100)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	663.994	828.231	152.718	182.210
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			(29.492)	19.531
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			1.182	9.071
Kazançları/Kayıplarından mahsup edilen tutar				
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			(28.310)	28.602

28.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	117.361	79.688
Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	(28.310)	28.602
Aktüeryal kazanç kayıplardan mahsup edilen	1.182	9.071
Dönem sonu ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	90.233	117.361

29.PAY BAŞINA KAZANÇ



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Net dönem karı / zararı (-) (TL)	196.018	79.121
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	4.000	4.000
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kar / (Zarar)	49,00	19,78

30.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler, Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler ve iştirakler ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

a) İlişkili Taraflara Alacaklar:

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar :

<u>İlişkili kuruluşlar</u>	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Samim Cereb	-	-	-	102.000
Erdal Elçi	-	250.000	-	110.248
Tuba Kaynar	-	250.000	-	165.243
Uğur Talay	-	-	-	24.500
Toplam (Not 7,8)	-	500.000	-	401.991

İlişkili Taraflara Borçlar :

<u>İlişkili kuruluşlar</u>	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Mesa İnşaat Turz.San.Tic.Ltd.Şti.	-	-	53.870	-
Bayel Proje Danışmanlık İnş.Taah.Ltd.Şti.	91.644	-	170.677	-
Peksan Mühendislik Ltd.Şti.	18.001	-	10.346	-
Ertuna Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Mimarlık Tic. Ltd.Şti.	6.986	-	-	-
Afyon Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Mimarlık Ltd.Şti.	-	-	-	-
Dama Gayrimenkul Değerleme Tic. Ltd.Şti.	-	-	-	-
Samim Cereb	-	-	-	-
Toplam (Not 7,8)	116.631	-	234.893	-

31.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye risk yönetimi hesaplanırken, 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, paylara ilişkin primler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ile geçmiş yıl kar / (zararları) içeren özkaynak kalemleri dikkate alınır.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

Şirket sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni pay ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket, endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere özkaynakları kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam özkaynaklara bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	2.489.327	1.782.989
Kısa vadeli borçlar	1.118.151	768.887
Dönen varlıklar / Kısa vadeli borçlar	2,23	2,32

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Risk Yönetimi

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam Borçlar	1.586.423	1.012.411
Eksi:Nakit ve nakit benzerleri	(912.366)	(866.539)
Net Borç	674.057	145.872
Toplam Özkaynak	1.421.491	1.221.283
Toplam Sermaye	1.000.000	1.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,47	0,12

Şirket yönetimi, mevcut borçların yönetilebilmesi için daha yüksek tutarda karlılık ve özkaynak düzeyine ulaşmayı hedeflemektedir. Şirket'in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

31.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

b.1) Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, genelde aynı sektör ve coğrafi alanlara toplanmış, çok sayıdaki müşteriye kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

yapılmaktadır.

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalar daki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Alacaklar		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	429.765	500.000	199.909	888.628	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-		-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	429.765	500.000	199.909	888.628	
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-		-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-		-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-		-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-		-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	26.362		-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(26.362)		-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-		-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-		-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-		-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-		-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-		-	-	-

31.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)(devamı)

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalar daki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Alacaklar		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	303.508	401.991	120.662	792.696	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	303.508	401.991	120.662	792.696
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	15.839	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(15.839)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(1)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2)Değer düşüklüğü testleri, Şirket'in müşterilerinden olan alacaklarına ilişkin yönetimin belirlediği şüpheli alacak politikası çerçevesinde yapılmıştır.

b.2) Likidite Riski

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

31.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)(devamı)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

Likidite riskine ilişkin tablolar aşağıda yer almaktadır:



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.490.719	1.490.719	1.081.965	408.754	-
Finansal Yükümlülükler	923.338	923.338	514.584	408.754	-
Ticari Borçlar	423.852	423.852	423.852	-	-
Diğer Borçlar	25.535	25.535	25.535	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	117.994	117.994	117.994	-	-

31 Aralık 2020	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	830.616	830.616	659.658	170.958	-
Finansal Yükümlülükler	355.192	355.192	184.234	170.958	-
Ticari Borçlar	433.496	433.496	433.496	-	-
Diğer Borçlar	3.820	3.820	3.820	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	38.108	38.108	38.108	-	-

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla bulunmaması nedeniyle kur riski bulunmamaktadır.

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir.

31.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)(devamı)

Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması, gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar

31 Aralık 2021

31 Aralık 2020



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

Finansal Borçlar (Not 9)	923.338	355.192
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 7)	912.366	866.539

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin tamamı sabit faizli kredilerden oluşmaktadır. Bu nedenle, faiz değişimlerine ilişkin olarak herhangi bir faiz oranı riski hesaplaması yapılmamıştır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

b.3.3) Fiyat Riski

Şirket'in finansal durum tablosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı pay senetleri bulunmadığından dolayı fiyat riski mevcut değildir. (31.12.2020: Bulunmamaktadır).



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

31 Aralık 2021	İfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Maliyet değeri ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kar/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun Değer	Dipnot
Nakit ve nakit benzerleri	-	912.366	-	-	-	912.366	912.366	6
Ticari alacaklar	-	429.765	-	-	-	429.765	427.242	9
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler								
Finansal borçlar	-	514.584	-	-	-	514.584	514.584	8
Ticari borçlar	-	309.035	-	-	-	309.035	423.852	9
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2020	İfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Maliyet değeri ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kar/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun Değer	Dipnot
Nakit ve nakit benzerleri	-	866.539	-	-	-	866.539	866.539	6
Ticari alacaklar	-	303.508	-	-	-	303.508	301.917	9
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler								
Finansal borçlar	-	184.234	-	-	-	184.234	184.234	8
Ticari borçlar	-	119.035	-	-	-	119.035	433.496	9
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.



31.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)(devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirir.

- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirir.

Şirket'in gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkları bulunmamaktadır.

32.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2021:

31 Aralık 2021 tarihinde 8.284,51 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 10.848,59 TL'ye yükseltilmiştir.

31 Aralık 2020:

31 Aralık 2020 tarihinde 7.117,17 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 7.638,96 TL'ye yükseltilmiştir.

33.FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

