

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

**AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2020 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 2020 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 2020 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.



A member of
mgeworldwide

3. Kilit Konular

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Hasılat Şirket'in 2020 yılı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" olarak muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 8.139.106 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 15)	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 yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, 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 yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi 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, sahtekarlık, 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.



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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2020 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, 22.06.2021

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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.....	6-45
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. İŞLETME BİRLESMELERİ.....	24
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	25
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	25
6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
7. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	25
8. FİNANSAL BORÇLANMALAR	26
9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	27
10.DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	28
11.STOKLAR	28
12.PESİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	28
13.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	29
14.MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30
16.VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	30
17.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	30
18.CALİŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	31
19.DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	32
20.BORÇLANMA MALİYETLERİ	32
21.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
22.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	32
23.HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	34
24.GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	35
25.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	35
26.YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	36
27.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	36
28.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	36
29.PAY BAŞINA KAZANC	38
30.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	38
31.FİNANSAL ARAÇLAR (GERCEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	39
32.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
33.FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	45

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR	Dipnot		
DÖNEN VARLIKLAR		1.782.989	1.560.376
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	866.539	564.495
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	9	301.917	340.086
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	30	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	301.917	340.086
Diğer Alacaklar	10	522.653	606.276
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30	401.991	60.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	120.662	546.276
Peşin Ödenmiş Giderler	12	10.266	42.688
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	-	4.880
Diğer Dönen Varlıklar	21	81.614	1.951
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	21	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	21	81.614	1.951
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.782.989	1.560.376
DURAN VARLIKLAR		450.705	432.939
Maddi Duran Varlıklar	14	268.494	270.260
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	182.211	162.679
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		450.705	432.939
TOPLAM VARLIKLAR		2.233.694	1.993.315



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR	Dipnot		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		768.887	834.509
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	184.234	92.288
Ticari Borçlar	9	433.496	280.530
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	30	234.894	161.495
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	198.602	119.035
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	38.108	49.860
Diğer Borçlar	10	3.820	272.754
Ertelenmiş Gelirler	28	24.492	129.317
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28	41	9.760
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	84.696	-
ARA TOPLAM		768.887	834.509
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		768.887	834.509
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		243.524	248.807
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	170.958	138.762
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	72.566	110.045
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		243.524	248.807
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.012.411	1.083.316
ÖZKAYNAKLAR		1.221.283	909.999
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.221.283	909.999
Ödenmiş Sermaye	22	1.000.000	500.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	22	24.114	(8.049)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	108.468	108.468
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	22	9.580	464.183
Net Dönem Karı veya Zararı		79.121	(154.603)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.221.283	909.999
TOPLAM KAYNAKLAR		2.233.694	1.993.315



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 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	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Hasılat	23	8.139.106	5.767.186
Satışların Maliyeti	23	(6.532.799)	(4.989.898)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.606.307	777.288
Genel Yönetim Giderleri	24	(1.599.111)	(1.005.512)
Pazarlama Giderleri		-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	69.412	48.468
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	25	(17.430)	(46.574)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		59.178	(226.330)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	26	-	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		59.178	(226.330)
Finansman Gelirleri	27	62.331	47.991
Finansman Giderleri	27	(65.300)	(27.953)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		56.209	(206.292)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		22.912	51.689
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	28	(5.691)	(10.930)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	28	28.603	62.619
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		79.121	(154.603)
DÖNEM KARI (ZARARI)		79.121	(154.603)
Pay Başına Kazanç	29	39,56	(77)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		79.121	(154.603)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		32.163	3.474
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		41.234	4.343
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(9.071)	(869)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(9.071)	(869)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		32.163	3.474
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		111.284	(151.129)



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAGIMSIZ DENETIMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 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	Birikmiş Karlar	Birikmiş Karlar	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Birikmiş Karlar	Birikmiş Karlar	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar

1.01.2019	500.000	108.468	(11.523)	1.245.784	(781.601)	1.061.128
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	(781.601)	781.601	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	3.474	-	(154.603)	(151.129)
31.12.2019	500.000	108.468	(8.049)	464.183	(154.603)	909.999
01.01.2020	500.000	108.468	(8.049)	464.183	(154.603)	909.999
Sermaye Artırımı	200.000	-	-	-	-	200.000
Transferler	-	-	-	(154.603)	154.603	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	300.000	-	32.163	(300.000)	79.121	111.284
31.12.2020	1.000.000	108.468	24.114	9.580	79.121	1.221.283



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONE EREN DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	Dipnot		
Dönem Karı (Zararı)		79.121	(154.603)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		79.121	(154.603)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		110.574	1.183
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14	65.201	18.776
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9 10	(15.839)	28.574
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(15.839)	28.574
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	18	79.380	15.584
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		79.380	15.584
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	8	1.364	-
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		1.222	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		814	-
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		1.591	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(2.263)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	(19.532)	(61.751)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(5.188)	312.664
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	38.169	48.363
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	118.184
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		38.169	(69.821)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	3.960	19.602
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(341.991)	60.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		345.951	(40.398)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		32.422	3.688
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	172.659	202.818
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		73.399	159.119
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		99.260	43.699
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	18	(11.752)	(48.921)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(268.934)	(19.423)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(268.934)	(19.423)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		31.959	105.094
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(3.671)	1.443
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(3.671)	1.443
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		184.507	159.244
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(4.839)	17.172
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.766)	(277.650)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(1.766)	(277.650)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.766)	(277.650)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		124.142	231.050
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	124.142	231.050
Kredilerden Nakit Girişleri		124.142	231.050
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		302.044	129.816
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		302.044	129.816
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		564.495	434.679
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		866.539	564.495

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 Tatarı 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.SP.K.0.15-134 sayılı yazı ile bildirilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem içinde Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 23 kişidir (31.12.2019: 23 kişi).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şirketin ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL (31.12.2019: 500.000 TL) olup, Şirket'in sermayesi 2.000 adet hisseye bölünmüş paylardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2020	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2019	Ortaklık payı (%)
Samim Cereb	510.000	51,00%	255.000	51,00%
Egemen Beçene	-	0,00%	61.250	12,25%
Erdal Elçi	184.000	18,40%	61.250	12,25%
Tuba Kaynar	183.500	18,35%	61.250	12,25%
Uğur Talay	122.500	12,25%	61.250	12,25%
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	100,00%	500.000	100,00%

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK Karar Organı'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı karar ile açıklanan "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuruda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL)'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca 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 2019 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.

Enflasyon Muhasebesi Uygulamasına Son Verilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Netleştirme / Mahsup

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

-31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

TFRS 2 "Hisse bazlı ödemeler" standardındaki değişiklikler

01 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.

Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"

01 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri"

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

-Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler
UFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"

Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- UFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- UMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- UMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir

UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler"

1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmasıdır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Söz konusu değişikliklerin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Değişen muhasebe politikalarının etkileri

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

TFRS 9, "Finansal araçlar" standardına ilk geçiş

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. 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. TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardına ilk geçiş kapsamında Şirket için önemli bir etki olmadığından finansal tablolarında bu standarda ilişkin düzenleme gerekmemektedir.

TFRS 9 Standardı "basitleştirilmiş yaklaşımı kapsamında, ticari alacakların TFRS 9 Standardı'nda düzenlendiği üzere geçerli sebepler ile değer düşüklüğüne uğramadığının kabul edildiği durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yatırımlar	Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan
Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Borçlanmalar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)
A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardına ilk geçiş

Şirket, "TMS 18 Hasılat" standardının yerini alan "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını 1 Ocak 2018 tarihinden başlayarak uygulamıştır. Bu kapsamda standardın ilk defa uygulanmasının geriye dönük bir etkisi olmadığından, finansal tablolarından herhangi bir kümülatif etki yöntemi düzeltmesi muhasebeleştirilmemiştir.

B. TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayımlanması için 21 Haziran 2021 tarihinde yetki verilmiştir. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

C. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Uygulanan muhasebe politikalarında yakın gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.

D. 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.

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat ve Gelirler

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiği anda muhasebeleştirilir:



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)
E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması, ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Hizmet sunumu

Hizmet sunum sözleşmesinden elde edilen gelir, sözleşmenin tamamlanma aşamasına göre muhasebeleştirilir.

Sözleşmenin tamamlanma aşaması aşağıdaki şekilde belirlenir:

- Elektrik ve mekanik taahhüt işleri, tamamlanma aşamasına göre muhasebeleştirilir. Tamamlanma aşaması, bilanço tarihi itibarıyla geçen sürenin, taahhüdün tamamlanması için tahmin edilen toplam süreye oranı olarak belirlenir,
- Satılan malların fiyatlarına dahil edilen hizmet ücretleri, önceki mal satışlarında sağlanan hizmetlerin sayısı göz önünde bulundurularak, satılan mallara ilişkin sunulan hizmetin toplam maliyetine göre muhasebeleştirilir, ve
- Harcanan süreye bağlı olan sözleşmelerden elde edilen gelir, çalışma saatleri ve doğrudan giderler oluşukça sözleşme ücretleri üzerinden muhasebeleştirilir.

İnşaat sözleşmesi faaliyetleri

İnşaat sözleşmelerine ilişkin sonuçların güvenilir olarak tahmin edilememesi durumunda sözleşmeden elde edilecek gelir, gerçekleştirilen sözleşme giderlerinin tazmin edilebilir kısmı kadar muhasebeleştirilir. Sözleşme giderleri oluşuklarında muhasebeleştirilir.

Sözleşme hasılatı, inşaat sözleşmelerinin neticesinin güvenilir olarak tahmin edilebildiği ve sözleşmenin kar getirmesinin muhtemel olduğu durumlarda sözleşme dönemi boyunca muhasebeleştirilir. Toplam sözleşme giderlerinin toplam sözleşme hasılatını aşmasının muhtemel olduğu durumlarda, beklenen zarar derhal gider olarak muhasebeleştirilir. Sözleşmelerdeki değişiklikler, talep edilen ödemeler ve teşvik ödemeleri müşterinin kabul ettiği oranda ve güvenilir olarak ölçülebildikleri sürece sözleşme gelirlerine ilave edilir.

Bir inşaat sözleşmesinin gelirinin güvenilir olarak tahmin edilebileceği durumlarda, gelirler inşaat faaliyetinin bilanço tarihindeki tamamlanma oranına göre kayıt edilir. Tamamlanma oranı, bilanço tarihine kadar oluşan inşaat maliyetinin toplam tahmini maliyete oranlanmasına göre hesaplanır. Bu hesaplama, tamamlanma oranının gerçeğe uygun bir biçimde hesaplanmadığı durumlarda geçerli değildir.

İnşaat sözleşmesinin tutarındaki değişiklikler, ek alacak talepleri ve teşvik ödemeleri bu değişikliklerin işveren tarafından onaylanmasının muhtemel olması ve ilgili gelirin güvenilir bir biçimde ölçülebilmesi durumunda proje gelirlerine dahil edilir. İnşaat sözleşme maliyetleri tüm ilk madde - malzeme ve direkt işçilik giderleriyle, sözleşme performansı ile ilgili olan endirekt işçilik, malzeme, tamirat ve amortisman giderleri gibi dolaylı maliyetleri kapsar. Satış ve genel yönetim giderleri oluşukları anda giderleştirilir. Tamamlanmamış sözleşmelerdeki tahmini zararların gider karşılıkları, bu zararların saptandığı dönemlerde finansal tablolara kaydedilir. İş performansı, iş şartları, sözleşme ceza karşılıkları ve nihai anlaşma düzenlemeleri nedeniyle tahmini karlılıkta olan değişiklikler proje sonunda oluşacak maliyet ve gelir tutarlarının revizyonuna sebep olabilir. Bu revizyonlar, saptandığı dönemde finansal tablolara yansıtılır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar, finansal tablolara yansıtılan hasılatın faturalanmamış tutarını; devam eden inşaat sözleşmelerinden borçlar ise finansal tablolara yansıtılan hasılatı aşan fatura tutarını gösterir.

Şirket yönetimi, sözleşme kapsamında olmayan dava konusu olabilecek tazminat kapsamındaki ek alacakları işveren ile söz konusu ek alacak taleplerine ilişkin müzakereler tahsilatın onaylanma safhasına geldiğinde ve yapılacak tahsilatlar güvenilir bir biçimde ölçülebildiğinde, gelir olarak kaydetmektedir.

Faiz geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar:

İşin normal akışı içinde satılmak için elde tutulan, satılmak üzere üretilmekte olan ya da üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıkların gösterildiği kalemdir. Verilen sipariş avansları ilgili stok muhasebeleştirilinceye kadar diğer dönen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Stoklar, maliyet bedeli veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direk işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stoklar finansal tablolarda, kullanımları veya satış sonucu elde edilmesi beklenen tutardan daha yüksek bir bedelle izlenemez. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır (Not 11).

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabi tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır (Not 14).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlık

Demirbaşlar

Faydalı Ömür

4-7 yıl

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlık

Yazılımlar

Faydalı Ömür

5 yıl

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 dahil 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 sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Not 13).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil 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.

Şirket'in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralamalar

Finansal Kiralama

Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca konsolide gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen özellikli varlıklar (amaçlandığı şekilde kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlığı ifade eder) söz konusu olduğunda, ilgili varlığın satın alınması, inşası ve üretimi ile doğrudan ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları dönemde giderleştirilir. Şirket yönetimi tarafından borçlanma maliyetleri aktifleştirilmemekte olup dönem kar ve zararı ile ilişkilendirilmektedir.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır.

Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Şirket'u kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
 - Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir

Finansal Araçlar

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 olmamasına göre değişir.

(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 yada 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.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyet üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Şirket, bir ya da bir Şirket finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığını gösteren nesnel kanıtların var olup olmadığını her raporlama döneminin sonunda değerlendirir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Bir ya da bir Şirket finansal varlık değer düşüklüğüne uğrarsa, değer düşüklüğünden kaynaklanan zarara, ancak değer düşüklüğüne ilişkin varlığın ilk kayda alınmasından sonra bir kayıp olayı ve bu kayıp olayının finansal varlıkların geleceğe ait tahmini nakit akışları üzerinde bir etkisinin olduğuna dair bir ya da daha fazla olayın sebep olduğu nesnel bir kanıt varsa katlanılır.

Şirket, değer düşüklüğü zararına ilişkin tarafsız kanıtını göstermek amacıyla kullandığı bu kriter şunları içermektedir:

- İhraç edenin veya taahhüt edenin önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Sözleşmenin ihlal edilmesi, örneğin faiz veya anapara ödemelerinin yerine getirilememesi veya ihmal edilmesi;
- Borçlunun içinde bulunduğu finansal sıkıntıya ilişkin ekonomik veya yasal nedenlerden ötürü, alacaklının, borçluya, başka koşullar altında tanımayacağı bir ayrıcalık tanıması;
- Borçlunun, iflas veya başka tür bir finansal yeniden yapılanmaya gireceği ihtimalinin yüksek olması;
- Finansal zorluklar nedeniyle söz konusu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması; veya
- Portföy içindeki her bir finansal varlık itibarıyla tespiti mümkün olmamakla birlikte, bir Şirket finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmelerinden itibaren anılan varlıkların gelecekteki tahmini nakit akışlarında ölçülebilir bir azalış olduğuna işaret eden gözlemlenebilir veri bulunması. Bu tür bir veri aşağıdakileri içerir:
 - Portföydeki borçluların ödeme durumlarında olumsuz anlamda değişiklikler yaşanması ve
 - Portföydeki varlıkların geri ödenmemesi ile ilişkili bulunan ulusal veya yöresel ekonomik koşullar

Şirket öncelikle, değer düşüklüğüne ilişkin tarafsız göstergenin bulunup bulunmadığını değerlendirir.

Krediler ve alacaklar sınıfı için zararın tutarı varlıkların defter değeri ile geleceğe ait tahmini nakit akışlarının finansal varlıkların orijinal efektif faiz oranı kullanılarak indirgenmiş bugünkü değeri arasındaki fark ile ölçülür. Varlıkların defter değeri düşürülür ve meydana gelen zarar kar veya zarar tablosunda kayda alınır. Eğer bir kredi ya da vadeye kadar tutma amacıyla yapılan bir yatırım değişken faiz oranına sahipse, değer düşüklüğü zararının hesaplanmasında kullanılacak olan indirgeme oranı da sözleşmede belirlenmiş cari efektif faiz oranıdır. Yararlı bir yol olarak, Şirket değer düşüklüğünü, gözlemlenebilir piyasa fiyatını kullanarak bir aracın gerçeğe uygun değerini temel alarak ölçebilir.

Eğer izleyen dönemde, değer düşüklüğü zararının miktarı azalırsa ve bu azalış değer düşüklüğünün anlaşılmasından sonra meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilirse (borçlunun kredi notunda iyileştirme olması gibi), daha önce kayda alınmış değer düşüklüğünün iptali kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömürü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler (Not 9).

Kur Değişiminin Etkileri

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir.

Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır (Not 29).

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Raporlama dönemi sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (raporlama dönemi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama dönemi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 32).



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)
E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir (Not 20).

Koşullu Varlıklar

Şirkette geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanması beklediği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet bağışları, bağışların alınacağına ve Şirket'in uymakla yükümlü olduğu şartları karşıladığına dair makul bir güvence olduğunda gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır (Not 19). Maliyetlere ilişkin devlet bağışları, karşılayacakları maliyetlerle eşleştikleri ilgili dönemler boyunca tutarlı bir şekilde gelir olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklara ilişkin devlet bağışları, ertelenmiş devlet bağışları olarak cari olmayan borçlar altında sınıflandırılır ve faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman uygulanarak kar veya zarar tablosuna alacak kaydedilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir (Not 28). Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Dönem vergi gideri, raporlama dönemi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında, hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mali tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya raporlama dönemi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Başlıca geçici farklar, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farktan, hâlihazırda vergiden indirilemeyen/vergiye tabi gider karşılıklarından ve kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından doğmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir (Not 18).

Nakit Akış 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 akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Temettüleri

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

F. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) TFRS 15 "Hasılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değer maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)



4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

(31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Kasa	73.843	52.897
Bankalar	792.696	511.598
-Vadeli mevduat	624.158	356.292
-Vadesiz mevduat	168.538	155.306
Toplam	866.539	564.495

31 Aralık 2020 itibariyle Mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle nakit akış tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Nakit ve Nakit Benzerleri	866.539	564.495
Eksi: Bloke Mevduatlar	-	-
Toplam	866.539	564.495

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Borçlar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Banka Kredileri	184.234	92.288
Toplam	184.234	92.288

<u>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Banka Kredileri	170.958	138.762
Toplam	170.958	138.762

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

31.12.2019				
<u>Para Birimi</u>	<u>Ağırlıklı Etkin</u>	<u>Yabancı Para</u>	<u>Kısa Vadeli</u>	<u>Uzun Vadeli</u>
	<u>Faiz Oranı (%)</u>	<u>Bakiye</u>		
TL	9,58-16,51%	231.050	92.288	138.762
Toplam		231.050	92.288	138.762

Kredilerin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	184.233	92.288
1-2 yıl içerisinde ödenecek	151.242	80.120
2-3 yıl içerisinde ödenecek	19.717	58.641
Toplam	355.192	231.050



9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alicılar	303.508	340.086
Gerçekleşmemiş finansman gelirleri (-)	(1.591)	-
Şüpheli ticari alacaklar	15.839	38.396
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(15.839)	(38.396)
Toplam	301.917	340.086

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar için hesaplanan tahakkuk etmemiş finansman giderleri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için yıllık % 14,54, Usd için yıllık % 2,82, Euro için yıllık %1,84 olup alacakların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 15 gündür.

Şüpheli ticari alacaklar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 15.839 TL (31.12.2019:38.396TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı karşılık	38.396	9.822
Dönem içerisinde ayrılan karşılık	(25.342)	28.574
TFRS 9 kapsamında ayrılan karşılık	2.785	-
Eksi, dönem içinde tahsil edilen	-	-
Dönem sonu karşılık	15.839	38.396

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

b) Ticari Borçlar:

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar	199.639	119.035
Gerçekleşmemiş finansman giderleri (-)	(2.263)	-
İlişkili şirketlere borçlar	236.120	159.095
Ortaklara borçlar	-	2.400
Toplam	433.496	280.530

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar için hesaplanan tahakkuk etmemiş finansman giderleri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için yıllık % 14,54, Usd için yıllık % 2,82, Euro için yıllık %1,84 olup borçların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 15 gündür.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)



10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Verilen depozito ve teminatlar	12.603	23.654
Ortaklardan alacaklar	401.991	60.000
Diğer	108.059	522.622
Toplam	522.653	606.276

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	-	271.049
Diğer çeşitli borçlar	3.820	1.705
Toplam	3.820	272.754

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

11. STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Gelecek aylara ait giderler	-	25.083
Ticari mal alımı için verilen avanslar	10.266	17.605
Toplam	10.266	42.688

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Alınan sipariş avansları	24.492	129.317
Toplam	24.492	129.317

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

13.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

14.MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2019	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	31.12.2019	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
------------------	----------------	----------	----------	----------------

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2019	Giriş	Çıkış	31.12.2019
Taşıtlar	-	254.503	-	254.503
Demirbaşlar	35.441	23.147	-	58.588
Toplam	35.441	277.650	-	313.091

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2019	Giriş	Çıkış	31.12.2019
Taşıtlar	-	12.725	-	12.725
Demirbaşlar	25.826	4.280	-	30.106
Toplam	25.826	17.005	-	42.831

Net Tutar	9.615	-	-	270.260
------------------	--------------	----------	----------	----------------

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

	Süre (Yıl)
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-7



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemindeki maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.12.2019	Giriş	Çıkış	31.12.2020
Haklar	27.452	-	-	27.452
Toplam	27.452			27.452
Birikmiş Amortismanlar	31.12.2017	Giriş	Çıkış	31.12.2018
Haklar	27.452	-	-	27.452
Toplam	27.452			27.452
Net Tutar	-			-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2019	Giriş	Çıkış	31.12.2019
Haklar	27.452	-	-	27.452
Toplam	27.452			27.452
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2016	Giriş	Çıkış	31.12.2017
Haklar	25.682	1.770	-	27.452
Toplam	25.682			27.452
Net Tutar	1.770			-

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Haklar	5

16.VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

17.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)



18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	27.293	36.227
Personele borçlar	-	13.633
Personel ücretine ilişkin gelir vergisi stopajı	10.815	-
Toplam	38.108	49.860

Kısa Vadeli Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
İzin Karşılığı	84.696	-
Toplam	84.696	-

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

Uzun Vadeli Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	72.566	110.045
Toplam	72.566	110.045

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Açılış bakiyesi	110.045	92.001
Hizmet maliyeti	25.447	21.959
Faiz maliyeti	2.438	3.927
Parasal (kazanç) / kayıp	(24.130)	(3.500)
Ödenen tazminatlar	(41.234)	(4.342)
Kapanış bakiyesi	72.566	110.045

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 % 10,04 beklenen maaş artış oranı ve % 13,72 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,34 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31 Aralık 2019: Sırasıyla % 7,90, %11,70 ve % 3,52).



18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yıllık iskonto oranı (%)	3,34	3,52
Emeklilik olasılığı (%)	88,64	77,27

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 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Aralık 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117,17 TL (31.12.2019: 6.379,86 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla (41.234) TL (31.12.2019:(4.342) TL) tutarındaki tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıp, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Toplam giderin tamamı (2019: Tamamı), genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

19.DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

20.BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket'in, özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31.12.2019: Bulunmamaktadır).

21.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
İş avansları	81.614	1.375
Personel avansları	-	576
Toplam	81.614	1.951

Diğer Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)



22.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye:

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>
Samim Cereb	510.000	51,00%	255.000	51,00%
Egemen Beçene	-	0,00%	61.250	12,25%
Erdal Elçi	184.000	18,40%	61.250	12,25%
Tuba Kaynar	183.500	18,35%	61.250	12,25%
Uğur Talay	122.500	12,25%	61.250	12,25%
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	100,00%	500.000	100,00%

Şirket kayıtlı sermayesi 1.000.000 TL'dir (31.12.2019: 500.000TL). Bu sermayenin her biri 250 TL nominal bedelli 2.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

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

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	24.114	(8.049)
Toplam	24.114	(8.049)

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Yasal yedekler	108.468	108.468
Özel Fonlar	-	-
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.

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Geçmiş Yıl Karı / Zararları (-)		
Geçmiş yıllar karları / zararları (-)	9.580	464.183
Toplam	9.580	464.183

Yıl içinde Geçmiş Yıl Karı Zararı hesabında aşağıdaki işlemler gerçekleşmiştir;

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Geçmiş Yıl Karı / Zararları Hareket Tablosu		
1 Ocak(Açılış)	464.183	1.245.784
Önceki Dönem Karı(Zararı)	(154.603)	(781.601)
Ödenen Temettü	(300.000)	-
31 Aralık (Kapanış)	9.580	464.183



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

Kar Dağıtım

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.

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 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 dağıtımı 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- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Yurtiçi satış gelirleri	8.140.190	5.665.671
Diğer satış gelirleri	-	101.515
Toplam Gelirler	8.140.190	5.767.186
Satış iskontosu (-)	(1.084)	-
Satış gelirleri, net	8.139.106	5.767.186
 Satışların Maliyeti (-)		
I-Satılan hizmet maliyeti	(6.532.799)	(4.989.898)
	(6.532.799)	(4.989.898)
 Brüt Satış Karı / Zararı (-)	1.606.307	777.288



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.599.111)	(1.005.512)
Toplam	(1.599.111)	(1.005.512)

<u>Genel yönetim giderleri (-)</u>	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Personel giderleri	959.910	374.354
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	115.362	88.391
Noter gideri	13.037	13.359
Haberleşme giderleri	13.879	6.391
Ulaşım giderleri	52.248	64.709
Bakım ve onarım gideri	20.534	13.430
Kira giderleri	118.909	51.061
Kargo giderleri	8.680	12.784
Kırtasiye giderleri	17.132	14.207
Amortisman giderleri	65.201	18.775
Vergi, resim ve harçlar	44.127	25.895
Büro giderleri	29.828	6.527
Diğer	140.264	315.629
Toplam	1.599.111	1.005.512

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Giderleri ve Pazarlama Giderleri bulunmamaktadır (31.12.2019: Bulunmamaktadır).

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

<u>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</u>	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	38.396	-
Reeskont faiz gelirleri	2.263	-
Teşvik Gelirleri	25.283	-
Diğer olağan dışı gelir ve kârlar	3.470	47.456
Diğer olağan gelir ve kârlar	-	1.012
Toplam	69.412	48.468

<u>Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)</u>	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Reeskont faiz giderleri	(1.591)	-
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(13.054)	(28.574)
TFRS 9 Değer Düşüklüğü Karşılığı	(2.785)	-
Diğer olağan dışı gider ve zararlar	-	(18.000)
Toplam	(17.430)	(46.574)



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

26. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Kambiyo karları	35.659	8.283
Menkul kıymet satış kârları	26.672	-
Faiz gelirleri	-	39.708
Toplam	62.331	47.991

Finansman giderleri (-)

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Kambiyo zararları	(9.683)	-
Finansman giderleri	(55.617)	(27.953)
Toplam	(65.300)	(27.953)

28. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Dönen Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	-	4.880
Toplam	-	4.880

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü	5.691	21.860
Eksi: Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	(5.650)	(12.100)
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	41	9.760

Vergi Karşılığı

	31.12.2020	31.12.2019
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	(5.691)	(10.930)
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	28.603	62.619
Toplam	22.912	51.689

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. 2020 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (2019:%22).



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

28.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir. (2019:22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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 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 muhasebeleştirmektedir. 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 (2019 :%22-%20).

	Kümüle Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ertelenen Vergi Varlıkları				
Ertelenmiş finansman geliri	1.591	-	350	-
Şüpheli Alacak Karşılığı	16.779	39.336	3.691	8.654
Döneme ait gider yansıtması	525.500	525.475	115.610	115.605
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	138.496	63.145	30.469	13.892
Faiz Tahakkuku	2.693	1.879	592	413
İzin karşılığı	84.696	-	18.633	-
Kıdem tazminatı karşılığı	72.566	110.045	15.965	24.210
Toplam	842.321	739.880	185.310	162.774
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Bankalar-vadeli mevduat faiz geliri	(1.677)	-	(369)	-
Faiz Tahakkuku	-	(431)	-	(95)
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(10.150)	-	(2.233)	-
Ertelenmiş finansman gideri	(2.263)	-	(497)	-
Toplam	(14.090)	(431)	(3.099)	(95)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	828.231	739.449	182.211	162.679
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			19.532	61.750
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm				
Kazançları/Kayıplarından mahsup edilen tutar			9.071	869
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			28.603	62.619

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	79.688	79.794
Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	28.603	-
Aktüeryal kazanç kayıplardan mahsup edilen	9.071	(106)
Dönem sonu ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	142.995	79.688

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

29. PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Net dönem karı / zararı (-) (TL)	79.121	(154.603)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	2.000	2.000
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kar / (Zarar)	39,56	(77,30)

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>	<u>31 Aralık 2020</u>		<u>31 Aralık 2019</u>	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Samim Cereb	-	102.000	-	-
Erdal Elçi	-	110.248	-	-
Tuba Kaynar	-	165.243	-	60.000
Uğur Talay	-	24.500	-	-
Toplam (Not 7,8)	-	401.991	-	60.000

İlişkili Taraflara Borçlar :

<u>İlişkili kuruluşlar</u>	<u>31 Aralık 2020</u>		<u>31 Aralık 2019</u>	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Mesa İnşaat Turz.San.Tic.Ltd.Şti.	53.870	-	-	-
Bayel Proje Danışmanlık	170.677	-	32.450	-
İnş.Taah.Ltd.Şti.	10.346	-	17.749	-
Peksan Mühendislik Ltd.Şti.	-	-	33.265	-
Ertuna Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Mimarlık Tic. Ltd.Şti.	-	-	19.319	-
Afyon Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Mimarlık Ltd.Şti.	-	-	56.312	-
Dama Gayrimenkul Değerleme Tic. Ltd.Şti.	-	-	2.400	-
Samim Cereb	-	-	-	-
Toplam (Not 7,8)	234.893	-	161.495	-



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.

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 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	1.782.989	1.560.376
Kısa vadeli borçlar	768.887	834.509
Dönen varlıklar / Kısa vadeli borçlar	2,32	1,87

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Risk Yönetimi

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam Borçlar	1.012.411	1.083.316
Eksi:Nakit ve nakit benzerleri	866.539	564.495
Net Borç	1.878.950	1.647.811
Toplam Özkaynak	1.221.283	909.999
Toplam Sermaye	1.000.000	500.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	1,54	1,81

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'e finansal bir kayıp oluşturmaya 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 müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

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	522.653	792.696	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	303.508	401.991	522.653	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	-	-	-	-	-	-



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

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalar daki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Alacaklar		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	60000	340.086	-	606.276	511.598	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	60000	340.086	-	606.276	511.598	-
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)	-	38.396	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(38.396)	-	-	-	-
-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.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 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)

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:

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	-	-

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	834.194	834.194	695.432	138.762	-
Finansal Yükümlülükler	231.050	231.050	92.288	138.762	-
Ticari Borçlar	280.530	280.530	280.530	-	-
Diğer Borçlar	272.754	272.754	272.754	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	49.860	49.860	49.860	-	-

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.



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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin 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. 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.

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal Borçlar (Not 9)	355.192	231.050
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 7)	866.539	564.495

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin tamamı sabit faizli kredilerden oluşmaktadır. Bu nedenle, faiz değişimlerine ilişkin olarak herhangi bir faiz oranı riski hesaplaması yapılmamıştır. (31.12.2018: 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. (31.12.2019: Bulunmamaktadır.)



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 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 2020	İtfa 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	İtfa 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	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2019	İtfa 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	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun Değer	Dipnot
Nakit ve nakit benzerleri	-	564.495	-	-	-	564.495	564.495	6
Ticari alacaklar	-	340.086	-	-	-	340.086	340.086	9
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler								
Finansal borçlar	-	92.288	-	-	-	92.288	92.288	8
Ticari borçlar	-	280.530	-	-	-	280.530	280.530	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 değerlendirilir.

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 değerlendirilir.

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

Şirket'in gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkları bulunmamaktadır.

32.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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.

31 Aralık 2019:

31 Aralık 2019 tarihinde 6.379,86 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 6.730,15 TL'ye yükseltilmiştir.

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

Bulunmamaktadır (31.12.2019: Bulunmamaktadır).

