

**AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÖZEL HESAP DÖNEMİNE AİT 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. ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinden olan finansal tablo dipnotları da dahil olmak üzere finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen hususlar hariç olmak üzere, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

- Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablosunda görülen ticari borç ve alacaklar için yeterli miktarda doğrulama temin edilememiştir.

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, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Hasılat Şirket'in ilgili özel hesap dönemi kar zarar tablosunda "hasılat" olarak muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 13.474.439 TL tutarında geliri bulunmaktadır. Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir unsurları gayrimenkul değerlendirme hizmetleri satışından elde edilen gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket operasyonların doğası gereği olarak hasılat tutarının çok sayıda işlem sonucu oluşması sebepleriyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır (Not 23).	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'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'ye 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'e 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 uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide olmayan tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere 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, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

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

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

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



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

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 yansıtıp 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 2022 özel 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, 18 Mayıs 2023

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.....	6-44
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	24
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	24
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24
6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25
7. FİNANSAL YATIRIMLAR	25
8. FİNANSAL BORÇLANMALAR	25
9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	26
10.DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27
11.STOKLAR	28
12.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	28
13.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	28
14.MADDİ DURAN VARLIKLAR	29
15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30
16.VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	30
17.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	30
18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	30
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 KAZANÇ	37
30.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38
31.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	38
32.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	44
33.FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	44

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

31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar		2.651.113	2.489.327
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.219.967	912.366
Ticari Alacaklar		129.852	427.242
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	129.852	427.242
Diğer Alacaklar		1.228.213	699.909
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30	1.002.652	500.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	225.561	199.909
Stoklar	11	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	12	65.918	121.757
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		6.008	66.144
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		59.910	55.613
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	21	7.163	328.053
Duran Varlıklar		447.487	518.587
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	9	-	-
Diğer Alacaklar	10	-	-
Maddi Duran Varlıklar	14	266.220	362.298
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	2.730	3.570
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	178.537	152.719
Diğer Duran Varlıklar	21	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		3.098.600	3.007.914

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



**AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.598.296	1.118.151
Kısa Vadeli Borçlanmalar		572.046	514.584
-Banka Kredileri	8	478.559	468.820
-Diğer Finansal Yükümlülükler	8	93.487	45.764
Ticari Borçlar		483.940	423.852
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	30	73.379	116.631
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	410.561	307.221
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	299.650	117.994
Diğer Borçlar		183.781	25.535
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30	162.215	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	21.566	25.535
Ertelenmiş Gelirler	12	11.123	36.186
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		168.529	468.272
Uzun Vadeli Borçlanmalar		13.215	408.754
-Banka Kredileri	8	13.215	408.754
Ticari Borçlar	9	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		152.318	59.518
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	152.318	59.518
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	2.996	-
ÖZKAYNAKLAR		1.379.531	1.421.491
Ödenmiş Sermaye	22	1.000.000	1.000.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		35.771	28.304
-Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	22	35.771	28.304
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22	35.771	28.304
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	108.468	108.468
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	22	284.719	88.701
Net Dönem Karı/Zararı (-)		(49.427)	196.018
TOPLAM KAYNAKLAR		3.098.600	3.007.914

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Kar Ve Zarar Tablosu	Dipnot Ref.	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	23	13.474.439	10.210.959
Satışların Maliyeti (-)	23	(10.723.593)	(8.390.546)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		2.750.846	1.820.413
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(2.859.221)	(1.201.260)
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	24	-	-
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	24	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	63.192	58.773
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(5.236)	(495.713)
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)		(50.419)	182.213
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	-	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı		(50.419)	182.213
Finansman Gelirleri	27	164.779	217.143
Finansman Giderleri (-)	27	(140.959)	(110.831)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		(26.599)	288.525
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(22.828)	(92.507)
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	28	(47.756)	(64.197)
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	28	24.928	(28.310)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		(49.427)	196.018
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı (-)		-	-
Dönem Kârı/Zararı		(49.427)	196.018
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	29	(12,357)	49,005
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/Zararı		(49.427)	196.018
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		9.573	4.190
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		9.573	5.372
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir İlişkin Vergiler		(2.106)	(1.182)
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları, Vergi Etkisi		-	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları, Vergi Etkisi		(2.106)	(1.182)
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		7.467	4.190
Toplam Kapsamlı Gelir		(41.960)	200.208

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

Dipnot Ref.	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazanç / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Karşılıkların Yedekler	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	Ana Ortaklığa ait öz kaynaklar	Toplam
01 Ocak 2020 Bakiyesi	22	500.000	(8.049)	-	108.468	464.183	(154.603)	909.999
Sermaye artırım		200.000	-	-	-	-	200.000	200.000
Transferler		-	-	-	-	-	-	-
Kar dağıtım		-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		300.000	32.163	-	-	79.121	111.284	111.284
31 Aralık 2020 bakiyesi	22	1.000.000	24.114	-	108.468	9.580	1.221.283	1.221.283
01 Ocak 2021 Bakiyesi	22	1.000.000	24.114	-	108.468	9.580	1.221.283	1.221.283
Sermaye artırım		-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	(79.121)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	4.190	-	-	196.018	200.208	200.208
31 Aralık 2021 bakiyesi	22	1.000.000	28.304	-	108.468	88.701	1.421.491	1.421.491
01 Ocak 2022 Bakiyesi	22	1.000.000	28.304	-	108.468	88.701	1.421.491	1.421.491
Sermaye artırım		-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	(196.018)	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	7.467	-	-	(49.427)	(41.960)	(41.960)
31 Aralık 2022 bakiyesi	22	1.000.000	35.771	-	108.468	284.719	1.379.531	1.379.531



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturlar.

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

31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	01 Ocak-31 Aralık 2022	01 Ocak-31 Aralık 2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	450.728	(329.332)
Dönem Karı (Zararı)	(49.427)	196.018
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(49.427)	196.018
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	167.990	41.826
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	110.926	96.621
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	26.362	9.583
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	26.362	9.583
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	100.267	(93.554)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	100.267	(93.554)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	980	(316)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	-	(1.008)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	980	-
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	-	4.786
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	-	(4.094)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(47.723)	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(47.723)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	-	-
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	(22.822)	29.492
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	332.165	(567.135)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	271.028	(139.694)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	271.028	(139.694)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(528.304)	(423.695)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(502.652)	(98.009)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(25.652)	(325.686)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki (Artış) Azalış	-	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	55.839	(111.491)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	60.088	(5.550)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	(43.252)	(118.263)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	103.340	112.713
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	181.656	79.886
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(3.969)	21.715
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	(3.969)	21.715
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(25.063)	11.694
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	320.890	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	320.890	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	450.728	(329.291)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	-	(41)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI	(96.919)	(193.995)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	(96.919)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(189.795)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışlar	-	(4.200)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI	(46.208)	569.154
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	1.019.319
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(46.208)	(450.680)
Alınan Faiz	-	515
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	307.601	45.827
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	307.601	45.827
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	912.366	866.539
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	1.219.967	912.366

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, İçerenköy mah. Değirmen Yolu Cad. Birman İş Merkezi No:23 /17 Ataşehir İstanbul olmuştur. Türkiye Sicil Gazetesi ilan sıra no:94352 ile 2 Mayıs 2023 tarihinde yayımlanmıştır.

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

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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem içinde Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 34 kişidir (31.12.2021: 23 kişi).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla şirketin ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL (31.12.2021: 1.000.000 TL) olup, Şirket'in sermayesi 4.000 adet hisseye bölünmüş paylardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermayedarlar	31.12.2022		31.12.2021	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Samim Cereb	51%	510.000	51%	510.000
Erdal Elçi	25%	245.250	25%	245.250
Tuba Kaynar	24%	244.750	24%	244.750
Ödenmiş Sermaye	100%	1.000.000	100%	1.000.000



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

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

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

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL)'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'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 2022 tarihi itibarıyla sona eren finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

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

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

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket Finansal Durum Tablosu'nu (Bilançosu), Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Özsermaye Değişim Tablosu ve Nakit Akış Tablosunu 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.1.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2022 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.1.4 Raporlama Para Birimi

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

2.1.5 Yabancı Para Cinsinden İşlemler

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

2.1.6 Netleştirme / Mahsup

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

2.1.7 İşletmenin Sürekliliği

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

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

(a) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler
- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

(a) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları- Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı - UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması - TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler - TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.4.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

2.4.2 Finansal Yatırımlar

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

(a) İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

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

2.4.3 Finansal Yatırımlar

Değer düşüklüğü

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

2.4.4 Türev Araçlar

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

2.4.5 Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.6 Ticari Alacaklar

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

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

2.4.7 Diğer Alacaklar

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

2.4.8 Stoklar

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

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

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

2.4.9 Peşin Ödenmiş Giderler

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

2.4.10 Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

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

2.4.11 Diğer Dönen/Duran Varlıklar

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.12 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

2.4.13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

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

2.4.14 Maddi Duran Varlıklar

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür 31 Aralık 2022	Faydalı Ömür 31 Aralık 2021
Binalar	10-50 yıl	10-50 yıl
Makine ve teçhizat	3-15 yıl	3-15 yıl
Taşıt araçları	5-7 yıl	5-7 yıl
Demirbaşlar	2-15 yıl	2-15 yıl
Özel maliyetler	5 yıl	5 yıl

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

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

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

2.4.15 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlık	Faydalı Ömür 31 Aralık 2022	Faydalı Ömür 31 Aralık 2021
Haklar	3-15 yıl	3-15 yıl

2.4.16 Kiralamalar

Faaliyet Kiralaması

Kiracı Durumunda Şirket

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kiraya Veren Durumunda Şirket

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

2.4.17 Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

2.4.18 Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

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

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

2.4.19 Borçlanmalar

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

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

2.4.20 Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.21 Diğer Finansal Yükümlülükler

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

2.4.22 Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

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

2.4.23 Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

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

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

2.4.24 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

2.4.25 Diğer Borçlar

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

2.4.26 Devlet Teşvik ve Yardımları

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.27 Ertelenmiş Gelirler

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

2.4.28 Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

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

2.4.29 Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Cari dönem vergisi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

2.4.30 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar

Karşılıklar

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

2.4.31 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

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

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

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Emeklilik planları

Şirket'in emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

Koşullu varlık ve borçlar

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

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

2.4.32 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

2.4.33 Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

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

2.4.34 Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

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

2.4.35 Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

2.4.36 İlişkili taraflar

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

2.4.37 Özkaynaklar

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

2.4.38 Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

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

2.4.39 Geri Alınmış Paylar (-)

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.40 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.44 Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları

Net dönem kârı dışındaki birikmiş kâr/zararlar bu kalemdede netleştirilerek gösterilir. Özleri itibariyle birikmiş kâr/zarar niteliğinde olan -dolayısıyla kısıtlanmamış olan- olağan üstü yedekler de birikmiş kâr sayılır ve bu kalemdede gösterilir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.45 Nakit Akım Tablosu

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

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

2.4.46 Esas Faaliyetler

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

Hasılat/Gelir Kaydedilmesi

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

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

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

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

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

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Satışların Maliyeti

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

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

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

2.4.48 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

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

2.4.49 Yatırım Faaliyetleri

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

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

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

2.4.50 Finansal Gelirler/Finansal Giderler

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

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.4.51 Hisse Başına Kazanç

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

2.4.52 Kur Değişiminin Etkileri

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

2.4.53 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)



6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Kasa	22.570	23.738
Bankadaki nakit		
- Vadesiz mevduatlar	850.602	326.924
- Vadeli mevduatlar	346.795	561.704
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	-
Toplam	1.219.967	912.366

31 Aralık 2022 itibariyle Mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle nakit akış tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.219.967	912.366
Eksi: Bloke Mevduatlar	-	-
Toplam	1.219.967	912.366

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa vadeli borçlanmalar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Banka Kredileri	478.559	468.820
Diğer Finansal Yükümlülükler	93.487	45.764
Toplam	572.046	514.584

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Banka kredileri	13.215	408.754
Toplam	13.215	408.754



8.FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Para Birimi	31 Aralık 2022			
	Ağırlıklı Etkin	Yabancı Para	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
	Faiz Oranı (%)	Bakiye		
TL	9,85-22,93 %	478.559	478.559	-
Toplam		478.559	478.559	

Para Birimi	31 Aralık 2021			
	Ağırlıklı Etkin	Yabancı Para	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
	Faiz Oranı (%)	Bakiye		
TL	9,85-22,93%	877.574	468.820	408.754
Toplam		877.574	468.820	408.754

Kredilerin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	478.559	468.820
1-2 yıl içerisinde ödenecek	-	277.112
2-3 yıl içerisinde ödenecek	-	131.643
3-4 yıl içinde ödenecek	-	-
4-5 yıl içinde ödenecek	-	-
5-10 yıl içinde ödenecek	-	-
Toplam	478.559	877.574

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alıcılar	130.639	429.765
Gerçekleşmemiş finansman gelirleri (-)	(787)	(2.523)
Şüpheli ticari alacaklar	-	26.362
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-	(26.362)
Toplam	129.852	427.242

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar için hesaplanan tahakkuk etmemiş finansman giderleri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için yıllık % 19,27 Usd için yıllık % 4, 63 Euro için yıllık %3,17 olup alacakların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 15 gündür.



9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli ticari alacaklar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ticari alacak karşılığı ayrılmamıştır. (31.12.2021: 26.362 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Dönem başı karşılık	26.362	15.839
Dönem içerisinde ayrılan karşılık	-	7.111
TFRS 9 kapsamında ayrılan karşılık	-	3.412
Eksi, dönem içinde tahsil edilen	(26.362)	-
Dönem sonu karşılık	-	26.362

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

b) Ticari Borçlar:

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Ticari borçlar	413.000	309.035
Gerçekleşmemiş finansman giderleri (-)	(2.439)	(2.503)
	410.561	307.221
İlişkili şirketlere borçlar (*)	73.379	117.320
Toplam	483.940	423.852

(*) Bayel Proje Danışmanlık İnş.Taah.Ltd.Şti. Mesa İnşaat Turz.San.Tic.Ltd.Şti.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar için hesaplanan tahakkuk etmemiş finansman giderleri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı TL için yıllık % 19,27, Usd için yıllık %4,63 Euro için yıllık %3,17 olup borçların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 15 gündür.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Verilen depozito ve teminatlar	23.026	15.646
Ortaklardan alacaklar	202.535	500.000
Diğer	1.002.652	184.263
Toplam	1.228.213	699.909

10.DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Çeşitli Borçlar	1.941	1.908
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	23.627
Ertelenmiş Vergi Borçları	19.625	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 37)	162.215	-
Toplam	183.781	25.535

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

11.STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

12.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	59.911	41.942
Ticari mal alımı için verilen avanslar	-	13.671
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	6.008	66.144
Toplam	65.918	121.757

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları	11.123	36.186
Toplam	11.123	36.186

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

13.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)



14.MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Taşıtlar	404.011	-	-	404.011
Demirbaşlar	162.308	14.008	-	176.317
Toplam	566.319	14.008	-	580.328
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Taşıtlar	136.953	80.802	-	217.755
Demirbaşlar	67.070	29.283	-	96.353
Toplam	204.022	110.085	-	314.107
Net Tutar	362.298	-	-	266.220

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Taşıtlar	254.503	149.508	-	404.011
Demirbaşlar	122.022	40.286	-	162.308
Toplam	376.525	189.794	-	566.319

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Taşıtlar	63.626	73.327	-	136.953
Demirbaşlar	44.406	22.664	-	67.070
Toplam	108.032	95.991	-	204.022
Net Tutar	268.493	-	-	362.298

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

	Süre (Yıl)
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-7



15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemindeki maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Haklar	31.652	-	-	31.652
Toplam	31.652	-	-	31.652
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Haklar	28.082	840	-	28.922
Toplam	28.082	840	-	28.922
Net Tutar	3.570		-	2.730
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Haklar	27.452	4.200	-	31.652
Toplam	27.452			31.652
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Haklar	27.452	630	-	28.082
Toplam	27.452			28.082
Net Tutar	-			3.570

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Haklar	5

16.VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

17.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	227.003	79.651
Personele borçlar	24.092	2.488
Personel ücretine ilişkin gelir vergisi stopajı	48.555	35.855
Toplam	299.650	117.994



18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kısa vadeli karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

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

Uzun Vadeli Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	152.318	59.518
Toplam	152.318	59.518

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Açılış bakiyesi	59.518	72.566
Hizmet maliyeti	44.189	18.778
Faiz maliyeti	885	2.009
Parasal (kazanç) / kayıp	(9.573)	(5.372)
Ödenen tazminatlar	57.298	(28.462)
Kapanış bakiyesi	152.318	59.518

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 22,00% beklenen maaş artış oranı ve 22,70% iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık 0,57 %gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31 Aralık 2021: Sırasıyla % 16,00, %20,00 ve % 3,45).

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Yıllık iskonto oranı (%)	0,57%	3,45
Emeklilik olasılığı (%)	78,14%	81,64

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.



18.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Aralık 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40 TL (31.12.2021: 8.284,51 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla (9.573) TL (31.12.2021: (5.372) TL) tutarındaki tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıp, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Toplam giderin tamamı (2021: Tamamı), genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

19.DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

20.BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket'in, özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

21.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İş avansları	-	316.701
Personel avansları	7.163	11.352
Toplam	7.163	328.053

Diğer Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)



22.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye:

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sermayedarlar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Samim Cereb	51%	510.000	51%	510.000
Erdal Elçi	25%	245.250	25%	245.250
Tuba Kaynar	24%	244.750	24%	244.750
Ödenmiş Sermaye	100%	1.000.000	100%	1.000.000

Şirket kayıtlı sermayesi 1.000.000 TL'dir (31.12.2021: 1.000.000TL). Bu sermayenin her biri 250 TL nominal bedelli 4.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	35.771	28.304
Toplam	35.771	28.304

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	108.468	108.468
Toplam	108.468	108.468

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş Yıl Karı / Zararları (-)	284.719	88.701
Geçmiş yıllar karları / zararları (-)		
Toplam	284.719	88.701



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

Yıl içinde Geçmiş Yıl Karı Zararı hesabında aşağıdaki işlemler gerçekleşmiştir;

Geçmiş Yıl Karı / Zararları Hareket Tablosu	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak(Açılış)	88.701	9.580
Önceki Dönem Karı(Zararı)	196.018	79.121
Ödenen Temettü	-	-
31 Aralık (Kapanış)	284.719	88.701

Kar Dağıtımı

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.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırım, 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

<u>Satış Gelirleri (net)</u>	<u>01.01-31.12.2022</u>	<u>01.01-31.12.2021</u>
Yurtiçi satışlar	13.398.916	10.212.812
Diğer	78.534	-
Toplam Satışlar	13.477.450	10.212.812
Satıştan İadeler (-)	3.011	1.853
Satış Gelirleri, net	13.474.439	10.210.959
 <u>Satışların Maliyeti (-)</u>		
I-Satılan hizmet maliyeti	10.723.593	8.390.546
Toplam Maliyet	10.723.593	8.390.546
 Brüt Kar / (Zarar)	2.750.846	1.820.413



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

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.859.221)	(1.201.260)
Toplam	(2.859.221)	(1.201.260)

Genel Yönetim Giderleri (-)

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	520.647	102.212
Ulaşım giderleri	412.294	139.328
Kira giderleri	376.644	175.517
Kanunen kabul edilmeyen giderleri	352.246	-
Personel giderleri	296.162	167.498
Diğer	251.464	334.004
Bakım ve onarım gideri	198.910	18.801
Amortisman giderleri	110.925	96.620
Sigorta giderleri	93.981	-
Büro giderleri	63.639	22.324
Huzur hakkı ödemeleri	48.000	-
Aidat giderleri	46.400	-
Haberleşme giderleri	20.849	14.831
Temsil ağırlama giderleri	20.228	-
Elektrik su ve ısınma giderleri	13.448	-
Kargo giderleri	12.570	9.296
Kırtasiye giderleri	10.445	39.607
Vergi, resim ve harçlar	6.162	74.286
Noter gideri	4.207	6.936
Toplam	2.859.221	1.201.260

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Giderleri ve Pazarlama Giderleri bulunmamaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>	<u>01.01.-31.12.2021</u>
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	-	15.839
Şüpheli diğer alacak karşılık iptalleri	-	940
Reeskont faiz gelirleri	31.071	4.094
Teşvik Gelirleri	5.451	5.276
Diğer gelirler	26.670	32.624
Toplam	63.192	58.773

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>	<u>01.01.-31.12.2022</u>	<u>01.01.-31.12.2021</u>
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(2.601)	(4.786)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (-)	-	(22.950)
TFRS 9 değer düşüklüğü karşılığı	(2.635)	(3.412)
Yapılandırma giderleri	-	(464.565)
Toplam	(5.236)	(495.713)



26.YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

27.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Faiz Gelirleri	143.364	47.330
Menkul Kıymet Satış Karları	-	-
Kambiyo karları	21.415	169.813
Toplam	164.779	217.143

Finansman Giderleri	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Kredi faiz giderleri	-	-
Finansman Giderleri (-)	(140.959)	(110.831)
Toplam	(140.959)	(110.831)

28.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü	-	64.197
Eksi: Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	-	(64.197)
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	-	-

Vergi Karşılığı:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	(47.756)	(64.197)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	24.928	(28.310)
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	(22.828)	(92.507)

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.2022 yılında uygulanan efektif vergi oranı %23’dir (2021:%22).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23’dir. (2021:22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.



28.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019 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 %23 ve %20’dir (2021 :%22-%20).

	Kümüle Geçici Farklar			Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u>				
Ertelenmiş finansman geliri	787	2.523	181	580
Şüpheli alacak karşılığı	-	26.362	-	6.063
Şüpheli alacak karşılığı (tfrs 9)	2.635	-	606	-
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	153.338	123.215	35.268	28.339
Faiz Tahakkuku	3.180	2.200	731	506
Kıdem tazminatı karşılığı	152.318	59.518	35.033	13.689
Döneme ait gider yansıtması	463.991	463.991	106.718	106.718
Toplam	776.249	677.809	178.537	155.895
<u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u>				
Ertelenmiş finansman gideri	(2.875)	(2.503)	(661)	(576)
Bankalar-vadeli mevduat faiz geliri		(1.162)	-	(267)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki fark	(10.150)	(10.150)	(2.335)	(2.334)
Toplam	(13.025)	(13.815)	(2.996)	(3.177)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	763.224	663.994	175.541	152.718
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			22.823	(29.492)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			2.105	1.182
Kazançları/Kayıplarından mahsup edilen tutar				
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			24.928	(28.310)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	90.233	117.361
Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24.929	(28.310)
Aktüeryal kazanç kayıplardan mahsup edilen	2.106	2.106
Dönem sonu ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	117.268	90.233

29.PAY BAŞINA KAZANÇ



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net dönem karı / zararı (-) (TL)	(49.427)	196.018
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	4.000	4.000
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kar / (Zarar)	(12,357)	49,00

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 2022</u>		<u>31 Aralık 2021</u>	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Samim Cereb	-	-	-	102.000
Erdal Elçi	-	250.000	-	110.248
Tuba Kaynar	-	250.000	-	165.243
Uğur Talay	-	-	-	24.500
Toplam (Not 7,8)	-	500.000	-	401.991

İlişkili Taraflara Borçlar :

<u>İlişkili kuruluşlar</u>	<u>31 Aralık 2022</u>		<u>31 Aralık 2021</u>	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Mesa İnşaat Turz.San.Tic.Ltd.Şti.	-	-	53.870	-
Bayel Proje Danışmanlık İnş.Taah.Ltd.Şti.	91.644	-	170.677	-
Peksan Mühendislik Ltd.Şti.	18.001	-	10.346	-
Ertuna Gayrimenkul Değerleme	-	-	-	-
Danışmanlık Mimarlık Tic. Ltd.Şti.	6.986	-	-	-
Afyon Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Mimarlık Ltd.Şti.	-	-	-	-
Dama Gayrimenkul Değerleme Tic. Ltd.Şti.	-	-	-	-
Samim Cereb	-	-	-	-
Toplam (Not 7,8)	116.631	-	234.893	-

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

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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



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

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 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	2.698.869	2.489.327
Kısa vadeli borçlar	1.598.296	1.118.151
Dönen varlıklar / Kısa vadeli borçlar	1,69	2,23

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Toplam Borçlar	1.766.825	1.586.423
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(1.219.967)	(912.366)
Net Borç	546.858	674.057
Toplam Özkaynak	1.379.531	1.421.491
Toplam Sermaye	1.000.000	1.000.000
Borç/ Özkaynak Oranı	0,40	0,47

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.

b.1) Kredi Riski

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

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



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2022 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)****Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:**

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalarda ki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Alacaklar		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	130.639	1.002.652	225.561	1.197.397	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	130.639	1.002.652	225.561	1.197.397	
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)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

(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.

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 dâhil 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 2022	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.490.719	1.490.719	1.081.965	408.754	-
Finansal Yükümlülükler	585.261	585.261	572.046	13.215	-
Ticari Borçlar	483.940	483.940	483.940	-	-
Diğer Borçlar	183.781	183.781	183.781	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	299.650	299.650	299.650	-	-

31 Aralık 2021	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	923.338	923.338	514.584	408.754	-
Ticari Borçlar	423.852	423.852	423.852	-	-
Diğer Borçlar	25.535	25.535	25.535	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	117.994	117.994	117.994	-	-

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.



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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

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.

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Finansal Borçlar (Not 9)	585.261	923.338
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 7)	1.219.967	912.366

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin tamamı sabit faizli kredilerden oluşmaktadır. Bu nedenle, faiz değişimlerine ilişkin olarak herhangi bir faiz oranı riski hesaplaması yapılmamıştır. (31.12.2021: 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. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)



AKADEMİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2022 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 2022	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Maliyet değeri ile değerlenen 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	-	1.219.967	-	-	-	1.219.967	1.219.967	6
Ticari alacaklar	-	130.639	-	-	-	130.639	129.852	9
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	
Finansal yükümlülükler								
Finansal borçlar	-	585.261	-	-	-	585.261	572.046	8
Ticari borçlar	-	413.000	-	-	-	413.000	413.000	9
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	
31 Aralık 2021								
Nakit ve nakit benzerleri	-	912.366	-	-	-	912.366	912.366	6
Ticari alacaklar	-	429.765	-	-	-	429.765	427.242	9
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	
Finansal yükümlülükler								
Finansal borçlar	-	514.584	-	-	-	514.584	514.584	8
Ticari borçlar	-	309.035	-	-	-	309.035	423.852	9
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	

Sirket 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 2022:

31 Aralık 2022 tarihinde 10.848,59 TL TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 15.371,40 TL yükseltilmiştir.

31 Aralık 2021:

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

Şirketin adres değişikliği Türkiye Sicil Gazetesi ilan sıra no:94352 ile 2 Mayıs 2023 tarihinde yayımlanmıştır.

İçerenköy mah. Değirmen Yolu Cad. Birman İş Merkezi No:23 /17 Ataşehir İstanbul olmuştur.

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

Bulunmamaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

