

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP
DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



Rehber Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

İran Caddesi No:21 Karum İş Merkezi D Blok Kat:4 Daire: 398-399 Kavaklıdere - Çankaya / ANKARA

Tel: 0(312) 490 61 62 (pbx) Fax: 0(312) 490 61 64 Tel: 0(312) 490 13 00 (2 Hat) Fax: 0(312) 490 13 03

Kavaklıdere Vergi Dairesi 7340055266 - Mersis No: 0734005526600019 - Ticaret Sicil No: 48726

rehber@rehberconsulting.com www.rehberdanismanlik.com

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. GENEL KURULU'NA****A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1) Görüş**

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.' (Şirket) 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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 finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Hasılat Gelirin kayıt edilmesi, gelirin zamanında ve doğru bir şekilde tespit edilmesi açısından kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Denetim prosedürlerimiz hasılatın kaydedilmesinin doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Tasarladığımız denetim prosedürlerimizin bir parçası olarak; - Örneklem olarak satış faturaları incelenmiş, - Hasılatın kayıtlara doğru alınıp alınmadığı kontrol edilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin 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 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:

- 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.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, 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 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 ("TTK")'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

3) TTK'nın 398 inci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenmesi gereken Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu, Şirket'in pay senetleri borsada işlem görmediği için Yönetim Kurulu Riskin erken saptanması sistemi ve komitesi kurmamıştır.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran Sorumlu Denetçi Adil ÖNER'dir.

Ankara, 24 Mart 2022/ 2022-17

**REHBER BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

Adil ÖNER, YMM
Sorumlu Denetçi



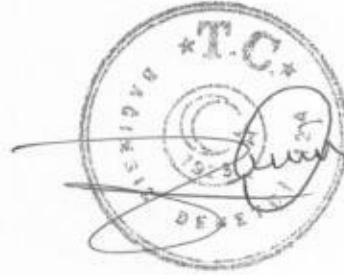
İÇİNDEKİLER**SAYFA**

	FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
	KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
	ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	3
	NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-19
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
NOT 5	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	20
NOT 6	DİĞER ALACAKLAR/ BORÇLAR	20
NOT 7	MADDİ DURAN VARLIKLAR	21
NOT 8	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	21
NOT 9	KULLANIM HAKKI VARLIKLARI/ YÜKÜMLÜLÜKLERİ	22
NOT 10	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 11	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	22-23
NOT 12	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23
NOT 13	ÖZKAYNAKLAR	24-25
NOT 14	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	25
NOT 15	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	25
NOT 16	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	26
NOT 17	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER	26
NOT 18	FİNANSMAN FAALİYETLERİ	26
NOT 19	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	26-27
NOT 20	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	27-28
NOT 21	PAY BAŞINA KAZANÇ	28
NOT 22	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	29
NOT 23	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	29

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar	DİPNOT	613.930	1.164.473
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	313.050	666.777
Ticari Alacaklar		255.880	4.579
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	255.880	4.579
Diğer Alacaklar		18.576	469.233
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	455.418
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	18.575	13.815
Peşin Ödenmiş Giderler	12	12.365	15.250
Diğer Dönen Varlıklar	10	14.059	8.634
Toplam Dönen Varlıklar		613.930	1.164.473
Duran Varlıklar		565.108	30.685
Maddi Duran Varlıklar	7	357.590	11.160
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	62.065	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	145.453	19.525
Toplam Duran Varlıklar		565.108	30.685
Toplam Varlıklar		1.179.038	1.195.158

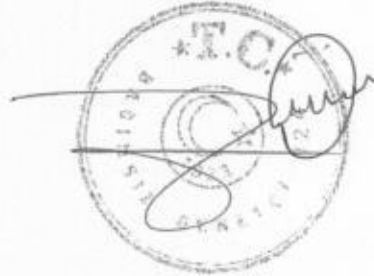


ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler		344.214	82.038
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	9	48.697	--
Ticari Borçlar		28.337	33.828
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	28.337	33.828
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	62.722	2.967
Diğer Borçlar		48.563	--
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,23	48.563	--
Ertelenmiş Gelirler	12	23.297	26.620
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	132.598	18.623
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		344.214	82.038
Uzun Vadeli Yükümlülükler		50.650	26.581
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	9	18.019	--
Uzun Vadeli Karşılıklar		32.631	26.581
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11	32.631	26.581
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		50.650	26.581
Öz kaynaklar		784.174	1.086.539
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir(+/-)		49.446	34.811
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar(+/-)	13	49.446	34.811
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	13	94.150	94.150
Geçmiş Yıllar Karları/ Zararları(+/-)	13	(42.422)	(139.235)
Dönem Net Karı/ Zararı(+/-)		(317.000)	96.813
Toplam Öz kaynaklar		784.174	1.086.539
Toplam Kaynaklar		1.179.037	1.195.158

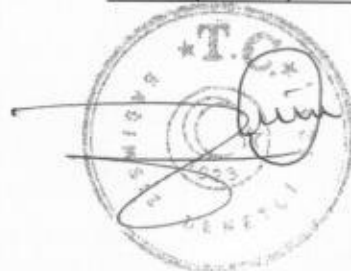


ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK -31 ARALIK 2021 VE 2020 İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Hasılat	14	1.496.746	1.096.524
Satışların Maliyeti(-)	14	(1.463.856)	(1.081.825)
BRÜT KAR(ZARAR)(+/-)		32.890	14.699
Genel Yönetim Giderleri(-)	15	(62.725)	(28.868)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	4.132	88.325
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	16	(495.592)	(25.828)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)(+/-)		(521.296)	48.328
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	91.307	--
Finansman Gideri(Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)(+/-)		(429.989)	48.328
Finansman Gelirleri	18	42.399	74.695
Finansman Giderleri(-)	18	(24.226)	(24.852)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı)(+/-)		(411.817)	98.171
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri(Geliri)(+/-)		94.817	(1.358)
Dönem Vergi Gideri/ Geliri(+/-)	19	(31.111)	(5.394)
Ertelenmiş Vergi Gideri/ Geliri(+/-)	19	125.928	4.036
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı(Zararı)(+/-)		(317.000)	96.813
Dönem Net Karı(Zararı)(+/-)		(317.000)	96.813
DİĞERKAPSAMLIGELİR		18.380	18.719
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi(+/-)		14.721	14.974
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları(		14.721	14.974
Kayıpları), Vergi Öncesi(+/-)		14.721	14.974
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi(+/-)	22	14.721	14.974
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler(+/-)		3.659	3.745
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer		3.659	3.745
Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler(+/-)		3.659	3.745
Ertelenmiş Vergi Gideri/ Geliri(+/-)	22	3.659	3.745
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir(+/-)		18.380	18.719
		(298.620)	115.532



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
1 OCAK -31 ARALIK 2021 VE 2020 İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

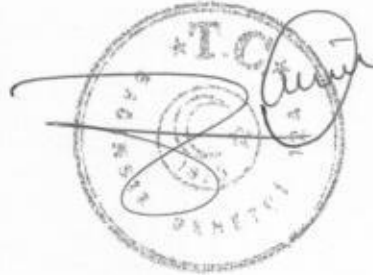
	Ödenmiş Sermaye	Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	Dönem Net Karı / Zararı	Özkaynaklar Toplamı
Dönem Başı Bakiyeler - 01.01.2021	1.000.000	34.811	-	(139.235)	96.813	1.086.539
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	1.000.000	34.811	-	(139.235)	96.813	1.086.539
Transferler		14.635	-	96.813	(96.813)	14.635
Dönem Net Kârı (Zararı)					(317.000)	(317.000)
Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)	-	14.635	-	96.813	(413.813)	(302.365)
Dönem Sonu Bakiyeler -31.12.2021	1.000.000	49.446	-	(42.422)	(317.000)	784.174

Dönem Başı Bakiyeler -01.01.2020	500.000	16.092	-	179.296	(139.379)	556.009
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	500.000	16.092	-	179.296	(139.379)	556.009
Transferler		18.719	-	(139.379)	139.379	112.869
Dönem Net Kârı (Zararı)					96.813	96.813
Sermaye Artırımı	500.000					500.000
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)				(179.152)		(179.152)
Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)	500.000	18.719	-	(318.531)	236.192	530.530
Dönem Sonu İtibariyle Bakiyeler 31.12.2020	1.000.000	34.811	-	(139.235)	96.813	1.086.539



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
1 OCAK -31 ARALIK 2021 VE 2020 DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	26.024	(324.022)
Dönem Net Kârı (Zararı)	(317.000)	96.813
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Düzeltmeler		
Faiz Gelirleriyle İlgili Düzeltmeler (-)	1.142	13.445
Ticari Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	(252.677)	(4.610)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	448.117	(481.366)
Ticari Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) İle İlgili Düzeltmeler	(5.643)	14.111
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) İle İlgili Düzeltmeler	223.583	36.121
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	52.606	18.605
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	6.050	129
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	2.965	339
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	(133.120)	(17.609)
Toplam Düzeltmeler	343.024	(420.835)
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	--	--
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(446.466)	18.763
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	38.514	46
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	(499.615)	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	14.635	18.717
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	66.716	415.000
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	415.000
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	66.716	--
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)	(353.727)	109.741
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)	(353.727)	109.741
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	666.777	557.036
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	313.051	666.777



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 01 Nisan 2008 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makina, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemektedir.

Şirket'in faaliyette bulunduğu adres Mustafa Kemal Mahallesi 2133 sokak No:2 Kat: 2 Daire: 5 Çankaya / ANKARA'dır

Şirket'in bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 31 Aralık 2021 itibarıyla 6 kişi, 31 Aralık 2020 itibarıyla 7 kişidir.

31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021		31.12.2020	
Ortaklar	Pay Oranı (%)	Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Tutarı (TL)
Yılmaz GÜNEY	20,00%	200.000	--	--
Pelin ŞEKERCİ	23,00%	230.000	--	--
Enis ARMAĞAN	22,00%	220.000	--	--
Pınar MÜFTÜOĞLU	22,00%	220.000	--	--
Muhammet ÖLÇER	1,00%	10.000	25,00%	250.000
Necdet DEMİRCİ	10,00%	100.000	35,00%	350.000
İsmail YAVUZ	--	--	5,00%	50.000
Hüseyin KÖSEGİL	--	--	10,00%	100.000
Mehmet Aydın ERİŞ	--	--	10,00%	100.000
Deniz Naz ÖZLÜK	1,00%	10.000	10,00%	100.000
Çetin ÇAKAR	1,00%	10.000	5,00%	50.000
TOPLAM	100%	1.000.000	100%	1.000.000

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Finansal tabloların hazırlanma ilkeleri****Uygunluk Beyanı**

Finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("THP") gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır.

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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Söz konusu düzeltmeler genel olarak ertelenmiş vergiler, kıdem tazminatı, maddi duran varlık amortismanlarının ekonomik ömürlerine ve kıst esasına göre ayrılması, karşılıkların muhasebeleşmesi, ticari alacak ve borçların reeskonta tabi tutulmasından oluşmaktadır.

İşlevsel ve sunum para birimi

Finansal tablolar, Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi olan TL kullanılarak sunulmuştur.

Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolardaki tutarları yeniden ifade etme işleminin uygulanmasını gerektiren objektif koşulların gerçekleşmemiş olması ve SPK'nın varolan verilere dayanarak ileride de bu koşulların gerçekleşme emarelerinin büyük ölçüde ortadan kalktığını öngörmesi sebebiyle, finansal tablolar en son 31 Aralık 2004 itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) yeniden ifade etme işlemine tabi tutulmuştur. Şirket 2008 yılında kurulmuştur.

İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Mali Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal Tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışı eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönem ile karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin açıklamalar yapılmaktadır.

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Şirket, benzer nitelikteki işlemleri, olayları ve durumları tutarlı olarak finansal tablolara alır, değerler ve sunar. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket, muhasebe politikalarını bir önceki dönem ile tutarlı olarak uygulamıştır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan tahminlerle tutarlıdır.



2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

2.3.1. Yeni düzenlenmiş standartlar ve yorumlar

a. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. İlgili değişikliğin Şirket'e etkisi yoktur.
- **TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

b. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 16 'Kiralamalar COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.



- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

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

- a) Ertelenmiş vergi aktifleri gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifleri indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıl için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktiflerini kayıtlara almıştır.
- b) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda varsayımlarda bulunmuştur.

Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi

Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir.

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Hizmet gelirleri hizmetin verildiği dönemde gelir kaydedilir.

Satışların içerisinde finansman maliyeti bulunması durumunda, makul bedel, gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman maliyeti içerisinde yer alan zımni faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Gerçek değerleri ile nominal değerleri arasındaki fark, tahakkuk esasına göre faiz geliri olarak değerlendirilir.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak gösterilmiştir.

İlişkili taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) 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:
- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) 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.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde 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.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Maddi duran varlıklar

Bütün maddi duran varlıklar başlangıç olarak maliyet değerinden kaydedilmektedir. Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı düşüldükten ve eğer var ise değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir.

Maddi varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi varlığın kullanımına başladıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi masraflar, oluştukları döneme gider kaydedilmektedir. Yapılan harcamalar ilgili maddi varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, bu süreçte kullanılan metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydalar ile paralel olup olmadığına dikkat edilmektedir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.

Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Taşıt araçları

5 yıl

Döşeme ve demirbaşlar

3-10 yıl

Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar faaliyet gelirleri ve giderleri kalemleri altında muhasebeleştirilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini, yeni ürün geliştirilmesine ilişkin proje maliyetlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Maddi olmayan varlıklar maliyet değerinden kaydedilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerinden birikmiş itfa payı ve eğer varsa değer düşüklüğü indirilerek yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar iktisap edildikleri tarihten sonra 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanı tabi tutulur. Maddi olmayan varlıkların aktifleştirilebilmesi için ilgili varlığın işletmeye gelecekte sağlayacağı ekonomik fayda tespit edilebilir olmalı ve varlığın maliyeti güvenilir bir şekilde ölçülebilmelidir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Araştırma ve geliştirme giderleri

Araştırma masrafları, oluştuğu dönem içerisinde gelir tablosuna kaydedilir.

Geliştirme faaliyetleri (ya da Şirket içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınırlar:

- Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,
- Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,
- Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,
- Varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,
- Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve
- Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilen olması.

Diğer geliştirme giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme gideri sonraki dönemde aktifleştirilemez. Aktifleştirilen geliştirme gideri, ürünün ticari üretiminin başlaması ile beklenen ömür olan 5 yıl içerisinde, doğrusal amortisman yöntemi uygulanarak itfa edilmektedir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.

Yatırım, araştırma ve geliştirme teşvikleri

Tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların Şirket tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin Şirket tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara alınır. Teşvik, bir gider ile ilişkili olması durumunda bu teşvikin karşılayacağı giderler ile eşleşecek şekilde gelirleştirilir. Teşvikin bir varlık ile ilişkili olması durumunda ise bu gelir ertelenmiş gelir olarak bilançoya kaydedilir.

Yatırım, araştırma ve geliştirme teşvikleri, Şirket'in teşvik talepleri yetkili makamlar tarafından onaylandığı zaman tanımlanır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenmiş vergi karşılıklarının tamamıdır.

Dönem vergi gideri, bilanço tarihi itibarıyla Türkiye'de yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Şirket'in faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar vergisi, ve gelir vergisine ilişkin yükümlülükler için finansal tablolarda tahmini karşılık ayrılmıştır. Cari dönem vergisi, Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinden vergisel açıdan kabul edilmeyen giderler ve istisnalar dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden %25 oranında * (2018-2019-2020 yılları için %22 oranında) geçici vergi ödenmektedir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla hali hazırda yürürlükte olan vergi oranları kullanılır.

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

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri finansal tablolarda net gösterilmektedir

Çalışanlara sağlanan faydalar Tanımlanan fayda planı: Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, finansal tablolardaki kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu" nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihi itibarıyla iskonto edilmiş değerini kayıtlara almıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Dövizli işlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, yıl sonunda geçerli olan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") döviz alış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir.

Karşılıklar

Karşılıklar bir işletmenin geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa ve bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkması olası ise ve gerçekleşecek yükümlülüğün miktarı güvenilir bir şekilde tahmin edilebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtabilecek şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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 şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

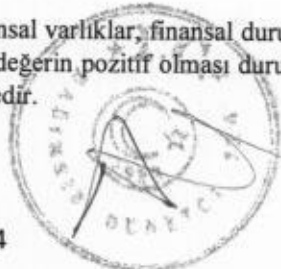
Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: itfa edilmiş maliyet ve gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasaya kota olmayan ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri raporlama tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklarda, 12 aydan uzun ise duran varlıklarda gösterilirler. Şirket'in ticari alacakları ve nakit ve nakit benzerleri bu kategoriye sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların tahakkuk eden faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihinde T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir. Vadeli mevduat hesapları, bilanço tarihi itibarıyla, tahakkuk etmiş faizlerini de içermektedir.

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan ticari alacaklar ile ticari alacaklar içine sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmektedir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Ticari alacakların tahsil edilemeyeceğinin muhtemel olması halinde ticari alacaklar için bir karşılık kayda alınır. Karşılık, müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler. Şüpheli alacak karşılığı, belirlendiği dönemde gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

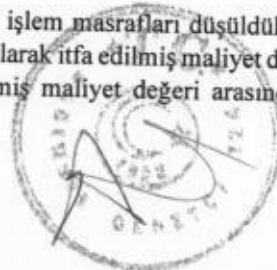
Ticari borçlar

Ticari borçlar, makul değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş tutarlardan muhasebeleştirilir.

Krediler

Kısa ve uzun vadeli banka kredileri, anapara ve bilanço tarihi itibarıyla tahakkuk eden faiz giderlerinin toplanması sonucu oluşan değerleri ile kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları düşüldükten sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile itfa edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kredi dönemi



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.

süresince finansman maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Özellikle varlıkların ediniminin finansmanı dışındaki sebeplerle katlanılan borçlanma maliyetleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları Şirket tarafından, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur.

Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

Şirket, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıtlarından çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri, ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıtlarından çıkartır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Yabancı para cinsinden finansal varlık ve borçlar

Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı geliri ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleşmektedir.

Kiralamalar

Şirket - kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - ii. Şirket' kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- d) Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme yönetim tarafından gözden geçirilmektedir. Cari dönemde yapılan değerlendirmeler sonucunda, uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının kiralama süresine dahil edilmesi nedeniyle oluşan kiralama yükümlülüğü veya varlık kullanım hakkı bulunmamaktadır.

Hisse başına kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve öz sermaye enflasyon düzeltmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse, ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kamuya 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 sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekte, bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olayların olması halinde ise önemli olması durumunda ilgili dönemde açıklamaktadır.

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki varlıklar, her bir bilanço tarihinde söz konusu varlığın değer kaybına uğradığına dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirilir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak gösterilmiştir.)

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı gelir tablosuna kayıt edilir.

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri, faiz giderleri, kur farkı giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir.

Özellikli varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Özellikli varlıklar, kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklardır.

Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas 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.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduat ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.5 Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücret KDV dahil 10.266,00 TL'dir. Bağımsız denetim kuruluşu tarafından verilen diğer güvence hizmetleri, vergi danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim dışı diğer hizmetler bulunmamaktadır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

<u>Nakit Ve Nakit Benzerleri</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Kasa	27.210	22.220
Bankadaki nakit	285.840	644.557
Vadesiz mevduatlar	59.698	140.253
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	226.142	504.304
	313.050	666.777

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in bloke mevduatı bulunmamaktadır.

5- TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

31.12.2021 tarihi itibarıyla şirketin ticari alacakları ve ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

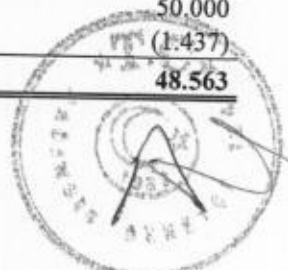
<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Alıcılar	257.256	4.610
Alacak reeskontu (-)	(1.376)	(31)
	255.880	4.579

<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Satıcılar	28.489	34.058
Borç reeskontu (-)	(152)	(230)
	28.337	33.828

NOT 6 - DİĞER ALACAKLAR /BORÇLAR

<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Ortaklardan alacaklar	--	455.418
Diğer çeşitli alacaklar	16.274	11.591
Diğer alacak reeskontu (-)	--	(78)
Verilen depozito ve teminatlar	2.302	2.302
	18.576	469.233

<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Ortaklara Borçlar	50.000	--
Diğer Borç Reeskontu (-)	(1.437)	--
	48.563	--



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarda gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir;

	Taahhütler	Döşeme Ve Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	105.204	106.736		211.940
Alımlar	140.000	49.702	201.300	391.002
Çıkış	(38.514)			(38.514)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	206.690	156.438	201.300	564.428
Birikmiş Amortisman				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(104.669)	(96.112)		(200.781)
Dönem gideri	(23.869)	(7.283)	(13.420)	(44.572)
Çıkış	38.514			38.514
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(90.024)	(103.395)	(13.420)	(206.839)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	116.666	53.043	187.880	357.590

	Taahhütler	Döşeme ve Demirbaşlar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	105.204	105.008	210.213
Alımlar	--	1.728	1.728
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	105.204	106.736	211.941
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(94.451)	(87.725)	(182.176)
Dönem gideri	(10.218)	(8.387)	(18.605)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(104.669)	(96.112)	(200.781)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	535	10.624	11.160

NOT 8 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**Maddi olmayan duran varlıklar**

Kuruluş örgütlenme giderleri

31 Aralık 2021**31 Aralık 2020**

-	-
-	-



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 9 –KULLANIM HAKKI VARLIKLARI/YÜKÜMLÜLÜKLERİ**Kullanım Hakkı Varlıkları**

Nev'i	Kullanım Hakkı Varlığı	(Birikmiş Amortisman)	Net Değer
Ofis	108.613	(46.548)	62.065
	108.613	(46.548)	62.065

Kullanım Hakkı Yükümlülükleri

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan

	31.12.2021
Kısa Vadeli Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	48.697
Uzun Vadeli Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	18.019
	66.716

Kiralama Yükümlülükleri Vade Analizleri

	31.12.2021
1 yıl içerisinde ödenecek	48.697
2 yıl içerisinde ödenecek	18.019
	66.716

NOT 10 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Diğer Dönen Varlıklar**

Personel avansları

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
14.059	8.634
14.059	8.634

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Ödenecek vergi ve fonlar

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
132.598	18.623
132.598	18.623

NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar:**

Personele Borçlar

Ödenecek sosyal güvenlik primleri

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
56.752	--
5.970	2.967
62.722	2.967



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığı:

Önceki dönem Kıdem tazminatı karşılıkları
Cari dönem kıdem tazminatı karşılığı

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	26.710
32.631	(129)
32.631	26.581

Şirket çalışanların yıllık izinlerin tamamını ilgili hesap dönemi içerisinde kullanılmakta o nedenle kullanılmamış izin karşılığı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık brüt maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 8.284,54 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Kıdem Tazminatı Hareketi

Açılış Bakiyesi
Cari Hizmet Maliyeti
Faiz Maliyeti
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
26.581	26.710
16.166	14.049
4.519	4.541
(14.634)	(18.719)
32.631	26.581

NOT 12- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Gelecek aylara ait giderler

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
12.365	15.250
12.365	15.250

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Üçüncü taraflardan alınan sipariş avansları

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
23.297	26.620
23.297	26.620



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 13- ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

		31.12.2021		31.12.2020
Ortaklar	Pay Oranı (%)	Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Tutarı (TL)
Yılmaz GÜNEY	20,00%	200.000	--	--
Pelin ŞEKERCİ	23,00%	230.000	--	--
Enis ARMAĞAN	22,00%	220.000	--	--
Pınar MÜFTÜOĞLU	22,00%	220.000	--	--
Muhammet ÖLÇER	1,00%	10.000	25,00%	250.000
Necdet DEMİRCİ	10,00%	100.000	35,00%	350.000
İsmail YAVUZ	--	--	5,00%	50.000
Hüseyin KÖSEGİL	--	--	10,00%	100.000
Mehmet Aydın ERİŞ	--	--	10,00%	100.000
Deniz Naz ÖZLÜK	1,00%	10.000	10,00%	100.000
Çetin ÇAKAR	1,00%	10.000	5,00%	50.000
TOPLAM	100%	1.000.000	100%	1.000.000

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

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

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr 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 paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar

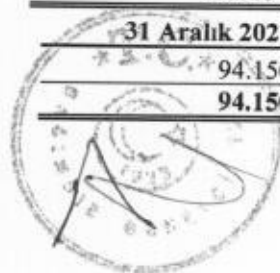
Tanımlanmış fayda planlarına ilişkin dönemde ortaya çıkan

yeniden ölçüm kazançları(kayıpları)

Diğer kapsamlı gelirlere (giderlere) ilişkin vergiler

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	45.787	31.066
	3.659	3.745
	49.446	34.811
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	94.150	94.150
	94.150	94.150



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Geçmiş Yıllar Kar/Zararı

Geçmiş Yıllar Karları

Geçmiş Yıllar Zararları (-)

31 Aralık 2021

31 Aralık 2020

61.237

(42.422)

(200.472)

(42.422)

(139.235)

NOT 14- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Net Satışlar

Yurtiçi Satışlar

**01 Ocak -31Aralık
2021**

**01 Ocak -31Aralık
2020**

1.496.746

1.096.524

1.496.746

1.096.524

Satışların Maliyeti

Satılan Hizmet Maliyeti(-)

**01 Ocak -31Aralık
2021**

**01 Ocak -31Aralık
2020**

(1.463.856)

(1.081.825)

(1.463.856)

(1.081.825)

NOT 15- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Faaliyet giderleri

Genel Yönetim Giderleri

**01 Ocak -31Aralık
2021**

**01 Ocak -31Aralık
2020**

(62.725)

(28.868)

(62.725)

(28.868)

Genel Yönetim Giderleri

Ofis giderleri (-)

Amortisman ve itfa payları (-)

Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (-)

Bakım ve onarım giderleri (-)

Diğer (-)

**01 Ocak -31Aralık
2021**

**01 Ocak -31Aralık
2020**

(23.759)

(6.694)

(36.869)

(18.606)

(1.806)

(654)

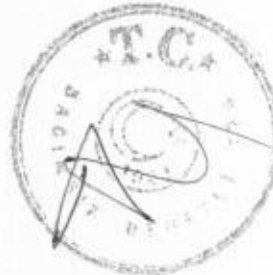
(290)

(1.112)

(62.725)

(1.803)

(28.868)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.

NOT 16- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

<u>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</u>	<u>01 Ocak -31Aralık</u> <u>2021</u>	<u>01 Ocak -31Aralık</u> <u>2020</u>
Kambiyo karları	--	87.338
Reeskont faiz gelirleri	1.698	230
Diğer gelir ve karlar (-)	2.434	757
	<u>4.132</u>	<u>88.325</u>
 <u>Esas faaliyetlerden diğer giderler</u>	 <u>01 Ocak -31Aralık</u> <u>2021</u>	 <u>01 Ocak -31Aralık</u> <u>2020</u>
Kambiyo satış zararı (-)	--	(12.653)
Kıdem tazminatı faiz yükümlülüğü(-)	--	-
Reeskont faiz giderleri (-)	(1.606)	(109)
*Diğer gider ve zararlar (-)	(493.986)	(13.066)
	<u>(495.592)</u>	<u>(25.828)</u>

* Diğer gider ve zararlar 460.000 TL 'si 7326 sayılı kanun kasa matrah artırımı beyanından kaynaklanmaktadır.

NOT 17 -YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

<u>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık</u> <u>2021</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık</u> <u>2020</u>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı	91.307	-
	<u>91.307</u>	<u>--</u>

NOT 18 FİNANSMAN FAALİYETLERİ

<u>Finansman Gelirleri</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık</u> <u>2021</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık</u> <u>2020</u>
Faiz geliri	42.399	74.695
	<u>42.399</u>	<u>74.695</u>

<u>Finansman Giderleri</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık</u> <u>2021</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık</u> <u>2020</u>
Kısa vadeli borçlanma giderleri	(24.226)	(24.852)
	<u>(24.226)</u>	<u>(24.852)</u>



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 19- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (2020: %22). Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(31.111)	(5.394)
Ertelenmiş vergi geliri/gideri	125.928	4.036
	94.817	(1.358)

Ertelenmiş vergi varlık/ yükümlülükleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış	19.525	15.489
Kıdem tazminatı karşılığı	5.171	4.090
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(286)	2.959
Amortisman düzeltmeleri	598	(536)
Açılış İptal Kayıtları	4.302	-
Reeskont	(20)	(27)
Kuruluş giderleri	--	390
Adat gelirleri	--	(2.840)
Kiralamalar	1.163	--
Matrah Artırımı	115.000	--
	145.453	19.525

NOT 20- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Sermaye Risk Yönetimi**

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Şirket'in sermaye yönetiminin birincil amacı, öz kaynak değerlerini maksimize etmek sağlıklı sermaye yapısının devamlılığını sağlamaktır. Şirket, ekonomik koşulların değişimi ışığında, sermaye yapısını yönetmekte ve düzeltmeler yapmaktadır.

Şirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir).

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yabancı para varlıkları ile yükümlülüklerini dengede tutarak riski yönetmektedir.

Piyasa Riski

Faaliyetleri nedeniyle Şirket piyasa riskine maruz kalmaktadır.

Faiz Oranı Riski Yönetimi

Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskini yönetmektedir.

Fiyat Riski

Şirket, fiyat riskini yönetmektedir. Fiyat riski yabancı para, faiz ve piyasa riskinin bir kombinasyonu olup, Şirket tarafından aynı para biriminden borç ve alacakların, faiz taşıyan varlık ve yükümlülüklerin birbirini karşılama yoluyla doğal olarak yönetilmektedir.

Kredi Riski Yönetimi

Şirketin kredi borcu bulunmamaktadır.

Likidite Risk Yönetimi

Likidite riski bir Şirket'in fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

Makul (Rayıç) Değer

Makul bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

NOT 21-PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Net dönem karı/zararı	(317.000)	96.814
Çıkarılmış adi hisselerin ortalama adedi	5.000	5.000
Pay başına kazanç	(63,40)	19,36



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.

NOT 22 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Karı/Zararı	(317.000)	96.813
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	18.380	18.719
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları(Vergi Öncesi)	14.721	14.974
-Ertelenmiş vergi geliri/Gideri	3.659	3.745
Toplam Kapsamlı Gelir	(298.620)	115.532

NOT 23 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

