

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



Rehber Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Turan Güneş Bulvarı Galip Erdem Caddesi No: 43 Çankaya / ANKARA

Tel: 0 (312) 490 61 62 (pbx) Fax: 0 (312) 490 61 64

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

rehber@rehberconsulting.com www.rehberconsulting.com

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.

GENEL KURULU'NA

A- FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

1) Görüş

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2022 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 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS/TFRS'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.

Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak KGK tarafından yayınlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar ile ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca 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.



Rehber Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Turan Güneş Bulvarı Galip Erdem Caddesi No: 43 Çankaya / ANKARA

Tel: 0 (312) 490 61 62 (pbx) Fax: 0 (312) 490 61 64

Seğmenler Vergi Dairesi 7340055266 - Mersis No: 0734005526600019 - Ticaret Sicil No: 48726
rehber@rehberconsulting.com www.rehberconsulting.com

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 Hasılat, mülkiyete ait önemli risklerin ve getirilerin alıcıya aktarıldığı, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin rayiç değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Dönemsellik ilkesi gereği satışların doğru dönemde kaydedilip kaydedilmediği önem arz etmektedir.	Denetim prosedürlerimiz hasılatın kaydedilmesinin doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. • Şirket'in hasılat sürecine ilişkin olarak satış ve teslimat prosedürleri incelenmiştir. • Maddi doğrulama prosedürlerinde gelirin faturalanmış ama kazanılmamış olduğu durumların var olup olmadığı değerlendirilmiştir. • Örneklem yöntemiyle seçilen satışların dönemsellik ilkesi gereği doğru dönemde kayıtları alınıp alınmadığı test 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 meslekî 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 yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumludur. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Rehber Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Turan Güneş Bulvarı Galip Erdem Caddesi No: 43 Çankaya / ANKARA

Tel: 0 (312) 490 61 62 (pbx) Fax: 0 (312) 490 61 64

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

rehber@rehberconsulting.com www.rehberconsulting.com



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, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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'nun ("TTK") 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket ana sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nin 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nin 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. Ayrıca tarafımızdan böyle bir komite kurulmasını gerektiren herhangi bir duruma da rastlanmamıştır.

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

Ankara, 27.03.2023 2023-23

REHBER BAĞIMSIZ DENETİM
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Adil ÖNER
Sorumlu Denetçi

Rehber Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Turan Güneş Bulvarı Galip Erdem Caddesi No: 43 Çankaya / ANKARA

Tel: 0 (312) 490 61 62 (pbx) Fax: 0 (312) 490 61 64

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

rehber@rehberconsulting.com www.rehberconsulting.com

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

	FINANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
	KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
	ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
	NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2	FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-19
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
NOT 5	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
NOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	20
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	20
NOT 8	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	20
NOT 9	MADDİ DURAN VARLIKLAR	21
NOT 10	KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	22
NOT 11	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	22-23
NOT 12	ÖZKAYNAKLAR	23-24
NOT 13	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	24
NOT 14	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	24-25
NOT 15	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	25
NOT 16	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLERİ	25
NOT 17	FINANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ	25
NOT 18	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	26
NOT 19	KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER	27
NOT 20	PAY BAŞINA KAZANÇ	27
NOT 21	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	27
NOT 22	FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	27-28
NOT 23	FINANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	28
NOT 24	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	28
NOT 25	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	28

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
	Dipnot		
Dönen Varlıklar		642.412	613.930
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	570.865	313.050
Ticari Alacaklar		32.848	255.880
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	32.848	255.880
Diğer Alacaklar		10.119	18.575
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	10.119	18.575
Peşin Ödenmiş Giderler	7	21.594	12.365
Diğer Dönen Varlıklar	8	6.986	14.059
Duran Varlıklar		929.639	565.108
Maddi Duran Varlıklar	9	343.324	357.590
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	422.376	62.065
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	163.939	145.453
Toplam Varlıklar		1.572.052	1.179.038

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		346.278	344.214
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	10	80.877	48.697
Ticari Borçlar		54.856	28.337
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	54.856	28.337
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	22.372	62.722
Diğer Borçlar		10.788	48.563
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,21	—	48.563
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	10.788	—
Ertelenmiş Gelirler	7	128.810	23.297
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	48.574	132.598
Uzun Vadeli Yükümlülükler		431.548	50.650
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	10	363.933	18.019
Uzun Vadeli Karşılıklar		67.615	32.631
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vade Karşılıklar	11	67.615	32.631
Özkaynaklar		794.227	784.174
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)		51.714	49.446
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar (+/-)	12	51.714	49.446
Kardan ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12	94.150	94.150
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)	12	(359.422)	(42.422)
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)	12	7.785	(317.000)
Toplam Kaynaklar		1.572.052	1.179.037

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
	Dipnot		
Hasılat	13	2.108.921	1.496.746
Satışların Maliyeti(-)	13	(1.748.336)	(1.463.856)
BRÜT KAR(ZARAR)(+/-)		360.585	32.890
Genel Yönetim Giderleri(-)	14	(196.592)	(62.725)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	6.503	4.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	15	(73.657)	(495.592)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)(+/-)		96.840	(521.296)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16	1.242	91.307
FİNANSMAN GİDERİ (GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)(+/-)		98.082	(429.989)
Finansman Gelirleri	17	2.763	42.399
Finansman Giderleri(-)	17	(68.832)	(24.226)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI (ZARARI)(+/-)		32.013	(411.817)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ (GELİRİ)(+/-)		(24.228)	94.817
Dönem Vergi Gideri/ Geliri(+/-)	18	(42.714)	(31.111)
Ertelenmiş Vergi Gideri/ Geliri(+/-)	18	18.486	125.928
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET KARI (ZARARI)(+/-)		7.785	(317.000)
DÖNEM NET KARI (ZARARI)(+/-)		7.785	(317.000)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		5.927	18.380
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi(+/-)		5.405	14.721
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları(Kayıpları), Vergi Öncesi(+/-)		5.405	14.721
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi(+/-)	19	5.405	14.721
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler(+/-)		522	3.659
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler(+/-)		522	3.659
Ertelenmiş Vergi Gideri/ Geliri(+/-)	19	522	3.659
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR(+/-)		5.927	18.380
		13.712	(298.620)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	Dönem Net Karı / Zararı	Özkaynaklar Toplamı
CARİ DÖNEM						
Dönem Başı Bakiyeler - 01.01.2022	1.000.000	49.446	94.150	(42.422)	(317.000)	784.174
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	1.000.000	49.446	94.150	(42.422)	(317.000)	784.174
Transferler	-	2.268	-	(317.000)	317.000	2.268
Dönem Net Karı (Zararı)	-	-	-	-	7.785	7.785
Dönem Sonu Bakiyeler -31.12.2022	1.000.000	51.714	94.150	(359.422)	7.785	794.227
ÖNCEKİ DÖNEM						
Dönem Başı Bakiyeler -01.01.2021	1.000.000	34.811	94.150	(139.235)	96.813	1.086.539
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	1.000.000	34.811	94.150	(139.235)	96.813	1.086.539
Transferler		14.635	-	96.813	(96.813)	14.635
Dönem Net Karı (Zararı)	-	-	-	-	(317.000)	(317.000)
Dönem Sonu İtibarıyla Bakiyeler 31.12.2021	1.000.000	49.446	94.150	(42.422)	(317.000)	784.174



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
1 OCAK -31 ARALIK 2022 VE 1 OCAK-31 ARALIK 2021 DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ
TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	335.973	26.024
Dönem Net Kârı (Zararı)	7.785	(317.000)
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Düzeltmeler		
Faiz Gelirleriyle İlgili Düzeltmeler (-)	(1.142)	1.142
Ticari Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	224.230	(252.677)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6.300	448.117
Ticari Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) İle İlgili Düzeltmeler	26.373	(5.643)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) İle İlgili Düzeltmeler	(20.272)	223.583
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	112.476	52.606
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	-	6.050
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	(2.434)	2.965
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	(17.344)	(133.120)
Toplam Düzeltmeler	328.188	343.024
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(456.252)	(446.467)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	38.514
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	(69.334)	(499.615)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	(386.918)	14.635
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	378.094	66.716
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	378.094	66.716
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)	257.815	(353.727)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)	257.815	(353.727)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	313.050	666.777
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	570.865	313.050



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 düzenlemektir.

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 2022 itibarıyla 6 kişi, 31 Aralık 2021 itibarıyla 6 kişidir.

31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2022	(%)	31 Aralık 2021
Yılmaz GÜNEY	20,00%	200.000	20,00%	200.000
Pelin ŞEKERCİ	23,00%	230.000	23,00%	230.000
Enis ARMAĞAN	22,00%	220.000	22,00%	220.000
Pınar MÜFTÜOĞLU	22,00%	220.000	22,00%	220.000
Muhammet ÖLÇER	1,00%	10.000	1,00%	10.000
Necdet DEMİRCİ	10,00%	100.000	10,00%	100.000
Deniz Naz ÖZLÜK	1,00%	10.000	1,00%	10.000
Çetin ÇAKAR	1,00%	10.000	1,00%	10.000
Nominal Sermaye	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'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("THP") gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2022 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır. "

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup KGK tarafından yayımlanan 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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

İşlevsel ve sunum para birimi

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

Finansal tabloların onaylanması:

01 Ocak- 31 Aralık 2022 dönemine ait finansal tablolar yönetim kurulu tarafından 27.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2021 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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

2.3.1 Yeni düzenlenmiş standartlar ve yorumlar

a. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);**
COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- **TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye 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 edip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;** 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.

Şirket, söz konusu standartların uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri yukarıda belirtilenler haricinde henüz belirlememiş olup, söz konusu farkların finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

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 olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri 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 2022 tarihinde sona eren yıl için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.

- b) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda varsayımlarda bulunmuştur.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

- (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 planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının 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.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklarda maliyet bedeli modeli kullanılmaktadır. Maliyet bedelinden amortisman ve eğer varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülür.

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

Taşıtlar	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 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 normal amortisman yöntemi ile amortisman 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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 ölçülebilir 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.

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 olduğunda 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.

Kurumlar Vergisi oranı %20 iken, 22.04.2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13. madde çerçevesinde, kurumlar vergisi oranı 2021 yılı için %25'e, 2022 yılı için %23'e çıkartılmış, 2023 yılı için ise %20 alınmıştır.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden %23 oranında * (2021 yılı için %25 oranında) geçici vergi ödenmektedir.

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



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

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.

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 yansıtacak 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: itfa edilmiş maliyet şeklinde sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırılmasını satın alındıkları tarihte yapar.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

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 mevduatları 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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 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 çıkartılması

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 gelir 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 bulundurmaktadır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde asli 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 amortisman 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 zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenmesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

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

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- 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:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- 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.

Şirket'in 1 yıl ve daha kısa vadeli ve düşük değerli kiralamaları kolaylaştırıcı uygulamalardan yararlanılarak kapsam dışı bırakılmıştır.

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 açıklanmaktadır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri, faiz giderleri, kur farkı giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikle varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikle bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Özellikle 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.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	86.619	27.210
Bankadaki nakit	484.246	285.840
-Vadesiz mevduatlar	484.246	59.698
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	--	226.142
Toplam	570.865	313.050



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin

2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketinin 2022 yılına ait genel kurul toplantısı 27.03.2023 tarihinde, saat 11.00'da, şirket merkez adresi olan Mustafa Kemal Mahallesi, 2133 Sokak, NO: 2/5 Çankaya/ANKARA adresinde, Ankara Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih ve E-94566553-431.03-00083922502 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Satılmış BATUR'un gözetiminde yapılmıştır.

Genel Kurul toplantısı başlamadan önce yapılan incelemelerde; Genel Kurulun T.T.K.'nun 416.Maddesine göre yapıldığı, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi 09.03.2023 tarih ve 10786 sayılı nüshasında yayınlanmıştır. Hissedarlara ayrıca 13.03.2023 tarihli Taahhütlü Mektup ile bildirildiği anlaşılmıştır. Hazır Bulunanlar Listesi'ne ve gündem maddelerine herhangi bir itirazın olmadığı görülmüştür. Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde; şirket paylarının 1.000.000-TL ve 5.000 adet olan toplam itibari değerinin; itibari değeri 980.000, -TL olan 4.900 payının asaleten toplantıda hazır bulunduğu ve böylece gerek Kanun gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılmaması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı **Yılmaz GÜNEY** tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

- 1- Açılış ve saygı duruşu yapıldıktan sonra gündemin diğer maddelerine geçildi.
- 2- Verilen sözlü teklif üzerine Toplantı Başkanlığına, **Yılmaz GÜNEY** ve Yazmanlığa **Enis ARMAĞAN'** in seçilmelerine oy birliği ile karar verildi.
- 3- Divan Kuruluna, Genel Kurul ile ilgili evrakı imzalama yetkisi verilmesi oy birliği ile kabul edildi.
- 4- 2022 yılına ait Yönetim Kurulu faaliyet raporu yönetim kurulu başkanı **Yılmaz GÜNEY** tarafından Genel Kurul'a okundu. Rapor görüşmeye açıldı. Müzakeresinde söz alan olmadı. Oy birliği ile kabul edildi.
- 5- İlgili mevzuat gereği 2022 yılı kayıtlarını denetleyen REHBER Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 2022 yılına ait Denetim Raporu **Bağımız Denetçi** tarafından Genel Kurul'a okundu. Rapor ve hesaplar ayrı ayrı görüşmeye açıldı. Müzakeresinde söz alan olmadı. Yapılan oylamada Denetim Raporu oy birliği ile kabul edildi.
- 6- 2022 yılına ait bilanço ve kar/zarar hesapları, yönetim kurulu başkan yardımcısı **Pelin ŞEKERCİ** tarafından Genel Kurul'a okundu. Okunan rapor ve hesaplar ayrı ayrı görüşmeye açıldı. Müzakeresinde söz alan olmadı. Bilanço ve gelir gider tabloları oybirliği ile kabul edildi.
- 7- 2022 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibralarına geçildi. Yönetim Kurulu üyeleri ayrı ayrı Genel Kurul'un onayına sunuldu. Yapılan oylamada oy birliği ile ibra edildiler. Yönetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmadılar.
- 8- Hisse devri olmadığından bu maddenin görüşülmeden geçilmesine oy birliği ile karar verildi.
- 9- Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliklerine, 3 (Üç) yıl süreyle görev yapmak üzere;
-T.C. No:41599205612 **Yılmaz GÜNEY**,
-T.C. No:34553049766 **Pelin ŞEKERCİ**,
-T.C. No:32572488054 **Enis ARMAĞAN**,
-T.C. No:31114596066 **Pınar MÜFTÜOĞLU**'nun
seçilmesi oy birliğiyle kabul edildi.
- 10- Geçmiş yıllara ait karların dağıtılmayarak, Şirket bünyesinde bırakılması görüşmeye açıldı. Aleyhte söz alan olmadığı için geçmiş yıllara ait karların dağıtılmayarak sermayeye eklenmesine ve sermayeye eklenecek tutarın belirlenmesinde Yönetim Kurulunun yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verildi.



- 11-Yönetim Kurulu üyelerinin 2022 yılı huzur hakkı, ücret, ikramiye, prim ve yıllık kârdan pay ödeme tutarlarının ve ödeme şeklinin belirlenmesi ve bu konularda yönetim kuruluna yetki verilmesine ve Yönetim Kurulu üyelerine, Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği performans sistemine uygun olarak aylık 500.000, -TL'ye kadar ödeme yapılmasına oybirliği ile karar verildi.
- 12-Şirketin, ihtiyacına binaen personel istihdam edilmesi, araç ve gayrimenkul satın alınması ve kiralanması konularında Yönetim Kurulunun yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verildi.
- 13-Şirketin gelişmesine yönelik ihtiyaç duyulan her türlü yazılım, donanım, ekipman ve benzeri kalemlerin satın alınması ve kiralanmasında Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.
- 14-6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat gereği 2023 yılı kayıtlarını denetleyecek "YKY Denetim Kuruluşunun Seçilmesi" Genel Kurulun onayına sunuldu. Yapılan görüşmeler sonucunda SPK Bağımsız Denetim Kuruluşları listesinde yer alan Üsküp Caddesi No:24/5 ÇANKAYA/ANKARA adresinde mukim **YKY Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.** ile sözleşme yapmak konusunda Yönetim Kurulunun yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verildi.
- 15-Dilek ve temennilere geçildi, bu bölümünde söz alan olmadı.
- 16-Genel Kurulda görüşülecek madde kalmadığından ve alınan kararlara itiraz eden ortak bulunmadığından Toplantı Başkanınca toplantıya saat 13.00'da son verildi. 27.03.2023 Çankaya/ANKARA

Bakanlık Temsilcisi

Satılmış BATUR



Toplantı Başkanı

Yılmaz GÜNEY



Tutanak Yazmanı

Enis ARMAĞAN

