



YKY

BAĞIMSIZ DENETİM
ve
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Adres : Üsküp Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

GENEL KURULU'NA

A- FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

1) Görüş

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) 31 Aralık 2024 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 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (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.



**YKY**

BAĞIMSIZ DENETİM
VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
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. Örnekleme 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 / TFRS'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:

Amaçımız, 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.



Adres : Üsküp Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr



YKY

BAĞIMSIZ DENETİM
ve
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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 şüphecililiğimizi 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 sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



Adres : Üsküp Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr



YKY

BAĞIMSIZ DENETİM
VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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 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 DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 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, TTK'nin 378'inci maddesi birinci paragrafının son kısmına istinaden düzenlenmemiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran Sorumlu Denetçi **İbrahim GÖÇMEN**'dir.

Ankara, 26.03.2025

YKY BAĞIMSIZ DENETİM
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

İbrahim GÖÇMEN
Sorumlu Denetçi



Adres : Üskü� Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
FINANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-20
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	21
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	21-22
NOT 7 STOKLAR	22
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER	22
NOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	23-24
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	25
NOT 12 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ	25
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	25-26
NOT 14 TAAHHÜTLER	26
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	26-27
NOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	27
NOT 17 FAALİYET GİDERLERİ	27-28
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	28
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER	28
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ	29
NOT 21 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	29
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	30-31
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ	31
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31
NOT 25 FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	32-34
NOT 26 FINANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	34
NOT 27 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	35
NOT 28 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	35
NOT 29 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	35
NOT 30 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	35



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	DİPNOT	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Dönen Varlıklar		1.563.700	1.881.776
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.148.504	1.255.140
Ticari Alacaklar		--	153.680
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	--	153.680
Diğer Alacaklar		258.216	241.845
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6, 24	248.730	141.950
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	9.486	99.895
Peşin Ödenmiş Giderler	8	29.722	35.229
Diğer Dönen Varlıklar	9	127.258	195.881
Duran Varlıklar		2.540.455	3.195.351
Maddi Duran Varlıklar	10	1.370.887	1.280.967
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.169.567	1.910.585
Peşin Ödenmiş Giderler	8	--	3.799
Toplam Varlıklar		4.104.155	5.077.127

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	DİPNOT	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.705.912	2.074.618
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	441.969	371.930
Ticari Borçlar		1.085.141	89.745
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.085.141	89.745
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	115.280	133.258
Diğer Borçlar		--	18.426
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	--	18.426
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	8	88.000	1.375.748
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	(59.704)	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	35.226	85.511
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.000.479	1.180.269
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	515.601	940.072
Uzun Vadeli Karşılıklar		353.179	133.420
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	353.179	133.420
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	131.700	106.776
Özkaynaklar		1.397.764	1.822.240
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	7.904.361	7.904.361
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)		(20.047)	143.944
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar (+/-)	15	(20.047)	143.944
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)	15	(6.677.947)	(5.957.342)
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)	15	(808.603)	(1.268.723)
Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar		4.104.155	5.077.127

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

KAR ZARAR TABLOSU	DİPNOT	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2024 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2023 31.12.2023
Hasılat	16	8.739.475	7.176.380
Satışların Maliyeti (-)	16	(8.771.970)	(6.848.616)
Brüt Kar (Zarar) (+/-)		(32.495)	327.764
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(362.979)	(459.683)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	94.733	24.612
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(41.813)	(188.116)
Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		(342.554)	(295.422)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	691.354	--
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		348.800	(295.422)
Finansman Gelirleri	20	126.467	87.652
Finansman Giderleri (-)	20	(188.353)	(148.374)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	21	(1.012.094)	(680.377)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)		(725.180)	(1.036.521)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)		(83.421)	(232.202)
-Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)	22	(58.497)	--
-Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	22	(24.923)	(232.202)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(808.601)	(1.268.723)
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(808.601)	(1.268.723)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)		(120.198)	8.304
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	29	(120.198)	8.304
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)		(120.198)	8.304
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		(29.936)	13.856
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		(29.936)	13.856
-Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	29	(29.936)	13.856
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)		(150.135)	22.160
Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)		(958.736)	(1.246.563)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak gösterilmiştir.)

Özkaynak Değişim Tablosu	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)	Dönem Net Karı / Zararı (+/-)	Özkaynaklar Toplamı
Önceki Dönem						
Düzeltilmelerden Önceki Dönem Başı Bakiyeler 01.01.2023	1.000.000	7.904.361	123.026	(5.198.384)	(1.250.493)	2.578.510
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler 01.01.2023	1.000.000	7.904.361	123.026	(5.198.384)	(1.250.493)	2.578.510
Transfer			20.918	(1.250.493)	1.250.493	20.918
Dönem Net Karı (Zararı)					(1.268.723)	(1.268.723)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış				491.535		491.535
Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)			20.918	(758.958)	(18.230)	(756.270)
Dönem Sonu Bakiyeler -31.12.2023	1.000.000	7.904.361	143.944	(5.957.342)	(1.268.723)	1.822.240

Özkaynak Değişim Tablosu	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)	Dönem Net Karı / Zararı (+/-)	Özkaynaklar Toplamı
Cari Dönem						
Düzeltilmelerden Önceki Dönem Başı Bakiyeler 01.01.2024	1.000.000	7.904.361	143.944	(5.957.342)	(1.268.723)	1.822.240
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler 01.01.2024	1.000.000	7.904.361	143.944	(5.957.342)	(1.268.723)	1.822.240
Transfer			(163.991)	(1.268.723)	1.268.723	(163.991)
Dönem Net Karı (Zararı)					(808.603)	(808.603)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış				548.118		548.118
Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)			(163.991)	(720.605)	460.120	(424.476)
Dönem Sonu Bakiyeler -31.12.2024	1.000.000	7.904.361	(20.047)	(6.677.947)	(808.603)	1.397.764



Şirketin finansal tabloları bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK -31 ARALIK 2024 VE 2023 DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	(515.392)	1.035.102
Dönem Karı/Zararı	(808.603)	(1.268.723)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	215.174	1.481.688
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	24.923	232.205
Finansman Giderleriyle İlgili Düzeltmeler	(12.551)	(3.812)
Faiz Gelirleriyle İlgili Düzeltmeler (+/-)	51.452	2.105
Ticari Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	154.553	(75.986)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	52.717	(381.522)
Ticari Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) İle İlgili Düzeltmeler	1.043.028	(39.920)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) İle İlgili Düzeltmeler	(1.434.457)	1.112.240
Amortisman ve İfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	115.750	663.811
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	219.758	(27.434)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	78.037	822.137
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	661.813	(998.087)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	21.800	--
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	--	(225.031)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	513.546	--
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	--	(860.708)
Alınan Faiz	126.467	87.652
C.Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(542.785)	(148.374)
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	(354.432)	--
Ödenen Faiz (-)	(188.353)	(148.374)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış(Azalış) (A+B+C)	(396.363)	(111.359)
D.Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	--	--
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi (+/-)	--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)	(396.363)	(111.359)
E.Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	1.255.140	1.358.071
F.Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi(+/-)	289.727	8.428
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)	1.148.504	1.255.140

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKETİN 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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şirket hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Yılmaz GÜNEY	42,00%	420.000	20,00%	200.000
Pelin ŞEKERCİ	23,00%	230.000	23,00%	230.000
Enis ARMAĞAN			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
	%100	1.000.000	%100	1.000.000

Personel Sayısı

31.12.2024 tarihinde personel sayısı 7 kişidir. (31.12.2023 9 kişidir)

Finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2024 dönemine ait finansal tablolar yönetim kurulu tarafından 25.03.2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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 4 Temmuz 2024 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2024 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır. "

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.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. Şirket'in cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44378	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	%156

Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar, borçlanmalar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve sermaye kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir. Parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.



İşlevsel ve Sunum Para Birimi

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

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. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

2.1 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 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan tahminlerle tutarlıdır.

2.2 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.Yeni Düzenlenmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.



a) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı artırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir. Şirketi'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir. Şirketi'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır. Şirketi'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar Açıklamalar;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarının dengeler.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliğin, 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 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 aktif gelecekte yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktif indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıl için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır. (31.12.2023 ertelenmiş vergi aktifini 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 tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolara 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 özli itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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.
 - (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.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir 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 katlanılan diğer maliyetleri içerir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek 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 ayırdıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 başlandıktan 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 faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Taşıtlar
Demirbaşlar

5 Yıl
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 amortismanına 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 ölçülebilir olması.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 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.

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

5520 sayılı ve 13 Haziran 2006 tarihli Kurumlar Vergisi Kanunu 21 Haziran 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. 7456 Sayılı "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21 inci maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılı kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi oranı 2024 yılı için %25'dir (2023: %25). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Zararlar Kanun'da öngörülen şartların sağlanması koşuluyla gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden % 25 oranında * (2023 yılları için % 25 oranında) geçici vergi ödenmektedir.

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.



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.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz 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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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.

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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 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 gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.



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.
- 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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 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:

- 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 tablolara 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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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.

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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT 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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	1.129.519	563.807
Banka	18.985	691.333
-Vadesiz Mevduatlar	18.985	691.333
	<u>1.148.504</u>	<u>1.255.140</u>

NOT 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	--	153.680
-Alıcılar	--	154.552
-Alıcılar Reeskontu (-)	--	(872)
-Şüpheli Ticari Alacaklar	9.000	--
-Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(9.000)	--
	<u>--</u>	<u>153.680</u>

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.085.141	89.745
-Satıcılar	1.134.308	91.280
-Satıcılar Reeskontu (-)	(49.167)	(1.535)
	<u>1.085.141</u>	<u>89.745</u>

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

NOT 6 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	248.730	141.950
-Ortaklardan Alacaklar	260.000	144.379
-Ortaklardan Alacaklar Reeskontu (-)	(11.270)	(2.429)
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9.486	99.895
-Verilen Depozito ve Teminatlar	2.302	5.323
-Vergi Dairesinden Alacaklar	7.184	96.572
	<u>258.216</u>	<u>241.845</u>



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	--	18.426
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Çeşitli Borçlar	--	18.740
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Çeşitli Borçlar Reeskontu (-)	--	(314)
	--	18.426

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

NOT 7 – STOKLAR

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle Stokları bulunmamaktadır.

NOT 8– PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Aylara Ait Giderler	19.440	28.241
İş Avansları	10.282	6.988
	29.722	35.229
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Avanslar	--	3.799
	--	3.799
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan Sipariş Avansları	88.000	1.375.748
	88.000	1.375.748

NOT 9 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle Diğer Dönen Varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	127.258	138.129
Personel Avansları	--	57.752
	127.258	195.881
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	35.226	85.511
	35.226	85.511



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarda gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2024 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	1.400.040	1.806.575	946.974	4.153.588
Alımlar	459.582	200.767		660.349
Transferler				
Çıkışlar	(682.150)			(682.150)
31 Aralık 2024 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	1.177.472	2.007.342	946.974	4.131.787
Birikmiş Amortisman				
1 Ocak 2024 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	(1.088.954)	(1.341.746)	(441.921)	(2.872.620)
Dönem Gideri	(181.877)	(199.159)	(189.395)	(570.430)
Transferler				
Çıkışlar	682.150			682.150
31 Aralık 2024 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	(588.681)	(1.540.904)	(631.316)	(2.760.901)
31 Aralık 2024 İtibarıyla Net Defter Değeri	588.791	466.438	315.658	1.370.887



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarda gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2023 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	1.400.040	1.581.544	946.974	3.928.557
Alınlar		225.031		225.031
Transferler				
Çıkışlar				
31 Aralık 2023 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	1.400.040	1.806.575	946.974	4.153.588
Birikmiş Amortisman				
1 Ocak 2023 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	(945.376)	(1.214.237)	(252.526)	(2.412.140)
Dönem Gideri	(143.578)	(127.508)	(189.395)	(460.481)
Transferler				
Çıkışlar				
31 Aralık 2023 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	(1.088.954)	(1.341.746)	(441.921)	(2.872.620)
31 Aralık 2023 İtibarıyla Net Defter Değeri	311.086	464.829	505.053	1.280.967



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemlerinde Maddi Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kullanım Hakkı Varlıkları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanım Hakkı Varlıkları - Ofis	1.824.155	2.337.702
Kullanım Hakkı Varlıkları Birikmiş Amortisman (-)	(654.588)	(427.117)
	1.169.567	1.910.585
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	441.969	371.930
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	515.601	940.072
	957.570	1.312.002
Kiralama Yükümlülükleri Vade Analizleri:	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Yıl	441.969	371.930
2 Yıl	515.601	433.893
3 Yıl	--	506.179
	957.570	1.312.002

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele Borçlar	74.310	83.193
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	40.970	50.065
	115.280	133.258
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	353.179	133.420
	353.179	133.420

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık brüt maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 41.828,42 TL (31 Aralık 2023 : 23.489,83 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 büyüklüğü değerinin tahminiyle hesaplanır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayı aşağıdaki şekildedir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Önceki Dönemden Devreden K.T.	92.410	97.622
Cari Hizmet Maliyeti	100.362	62.858
Faiz Maliyeti	40.661	42.221
Aktüeryal Kazanç /Kayıp (Ertelenmiş Vergi)	29.936	(13.857)
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Net Gösterim Rakamı)	89.809	(55.424)
	353.179	133.420

NOT 14- TAAHHÜTLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemlerinde Taahhütleri bulunmamaktadır.

NOT 15- ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Yılmaz GÜNEY	42,00%	420.000	20,00%	200.000
Pelin ŞEKERCİ	23,00%	230.000	23,00%	230.000
Enis ARMAĞAN			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
	%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.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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.

Şirket'in Öz Kaynakları aşağıdaki gibidir;

ÖZ KAYNAKLAR	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	7.904.361	7.904.361
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	(20.047)	143.944
-Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(20.047)	143.944
Geçmiş Yıl Kar Zararları	(6.677.947)	(5.957.342)
-Olağanüstü Yedekler	1.051.505	1.051.505
-Geçmiş Yıllar Karları	8.323.361	2.590.955
-Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(16.052.813)	(9.599.802)
Dönem Net Kar /Zararı	(808.603)	(1.268.723)
	1.397.764	1.822.240

Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(20.047)	143.944
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	9.890	130.088
-Dönemde Ortaya Çıkan Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere (Giderlere) İlişkin Vergiler (+/-)	(29.937)	13.856
	(20.047)	143.944

NOT 16- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yurtiçi Satışlar	8.739.475	7.177.159
Satıştan İadeler (-)	--	(779)
	8.739.475	7.176.380

Satışların Maliyeti	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satılan Mamuller Maliyeti(-)	(8.771.970)	(6.848.616)
	(8.771.970)	(6.848.616)
Brüt Kar (Zarar) (+/-)	(32.495)	327.764

NOT 17- FAALİYET GİDERLERİ

Faaliyet Giderleri (-)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Genel Yönetim Giderleri (-)	(362.979)	(459.683)
	(362.979)	(459.683)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Genel Yönetim Giderleri (-)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ofis Giderleri (-)	(144.508)	(211.051)
Amortisman ve İtfâ Payları (-)	(212.533)	(172.460)
Kıdem Tazminatı Giderleri (-)	--	(69.504)
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmet Giderleri (-)	(5.938)	(6.668)
	<u>(362.979)</u>	<u>(459.683)</u>

Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

31.12.2024 Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti KDV dahil 60.000 TL'dir. Bağımsız denetim kuruluşu tarafından verilen diğer güvence hizmetleri, vergi danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim dışı diğer hizmetler bulunmamaktadır. (31.12.2023 dönemine ait bağımsız denetim ücreti KDV dahil 43.314 TL)

NOT 18- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Reeskont Faiz Gelirleri	51.452	2.105
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	43.280	--
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	--	22.507
	<u>94.733</u>	<u>24.612</u>

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Karşılık Giderleri (-)	(9.000)	--
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(12.551)	(3.812)
Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)	(20.263)	--
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	--	(184.304)
	<u>(41.813)</u>	<u>(188.116)</u>

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden Gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karları	691.354	--
	<u>691.354</u>	<u>--</u>

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri bulunmamaktadır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 20 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faiz Gelirleri	126.467	87.632
	<u>126.467</u>	<u>87.652</u>

Finansman Giderleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(188.353)	(148.374)
	<u>(188.353)</u>	<u>(148.374)</u>

NOT 21 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Net Parasal Pozisyon Kazançları	3.707.264	5.711.875
Net Parasal Pozisyon Kayıpları (-)	(4.719.358)	(6.392.252)
	<u>(1.012.094)</u>	<u>(680.377)</u>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal Durum Tablosu Kalemleri (a)	(975.717)	(560.606)
Peşin Ödenmiş Giderler	3.288	3.911
Maddi / Maddi Olmayan Duran Varlıklar	753.232	1.571.151
Maddi / Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortismanları	(630.977)	(1.252.733)
Verilen Avanslar	(928)	1.340
Kullanım Hakkı Varlıkları	(95.146)	646.966
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanları	(66.459)	(123.747)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	(32.821)	49.304
Geçmiş Yıl Karları	(796.401)	(978.975)
Geçmiş Yıl Zararları (-)	2.950.744	3.435.808
Ödenmiş Sermaye	(2.737.040)	(3.500.280)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(323.209)	(413.351)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri (b)	(36.377)	(119.771)
Hasılat	(833.367)	(1.519.705)
Satıştan İadeler (-)		71
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	802.581	1.364.445
Genel Yönetim Giderleri (-)	34.766	43.956
Faiz Gelirleri	(6.770)	(18.933)
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	(47.192)	(2.665)
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	13.605	13.060
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (a+b)	(1.012.094)	(680.377)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak gösterilmiştir.)
NOT 22-VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

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

5520 sayılı ve 13 Haziran 2006 tarihli Kurumlar Vergisi Kanunu 21 Haziran 2006 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. 7456 Sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21 inci maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılı kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi oranı 2024 yılı için %25’dir (2023: %25). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Zararlar Kanun’da öngörülen şartların sağlanması koşuluyla gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir. (Gelir Vergisi Kanunu Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen stopaj hariç).

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden 2024 yılı için % 25, 2023 %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14. gününe kadar beyan edip 17. günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

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

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

Ertelenmiş Vergi: Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirir.

Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. 31.12.2024 tarihli Finansal Tablolarda Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25’dir. (31.12.2023 de % 25)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak gösterilmiştir.)

Dönem Vergi Geliri/Gideri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)	(58.497)	--
-Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları(-)	(58.497)	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	(24.923)	(232.202)
-Ertelenen Vergi Gider Etkisi(-)	(117.712)	(324.417)
-Ertelenen Vergi Gelir Etkisi	92.789	92.215
	(83.421)	(232.202)

Cari Vergi Yükümlülüğü	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Karı Peşin Ödenen Vergi Ve Diğer Yükümlülükleri (-)	(59.704)	--
	(59.704)	--

Ertelenmiş Vergi Varlık/ Yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış Bakiyesi	(106.776)	125.429
Kıdem Tazminatı Karşılığı	35.256	8.950
Amortisman Düzeltmeleri	(31.527)	(149.083)
Açılış İptal Kayıtları	--	914
Reeskont Ertelenmiş Vergi	(9.725)	361
Matrah Artırımı Ertelenmiş Vergi	--	28.876
TFRS 16 Ertelenmiş Vergi	50.648	(124.365)
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı Ertelenmiş Vergi	2.250	--
Gelecek Aylara Ait Giderler Düzeltmesi Ertelenmiş Vergi	443	--
Diğer Düzeltmeler Ertelenmiş Vergi	(72.268)	--
Enflasyon Düzeltmesi Ertelenmiş Vergi	--	2.143
	(131.700)	(106.776)

NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Net Karı/ Zararı	(808.603)	(1.268.723)
Dönem Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ortalama Adedi	5.000	5.000
Pay Başına Kazanç	(161,72)	(253,74)

NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Dönem sonu itibarıyla ilişkili Taraflardan Alacaklara ilişkin bakiyeleri aşağıda sunulmuştur.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yılmaz GÜNEY	260.000	144.379
Ortaklardan Alacaklar Reeskontu (-)	(11.270)	(2.428)
	248.730	141.950



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)
NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

25.1. 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, üst yönetiminin değerlendirmelerine dayanarak, yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle; temettü politikası çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde temettü dağıtılması ya da yeni hisse ihracı yoluyla sermaye yapısını dengede tutmayı amaçlamaktadır.

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

31.12.2024 ve 31.12.2023 itibarıyla Net Borç/Toplam Sermaye oranı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	2.706.391	3.254.887
Eksi: Hazır Değerler(-)	(1.148.504)	(1.255.140)
Net Borç	1.557.888	1.999.747
Toplam Özsermaye	1.397.764	1.822.240
Toplam Sermaye	1.000.000	1.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye(%)	1,56	2,00

25.2. Kur Riski Yönetimi

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in döviz pozisyonu bulunmamaktadır.

25.3. Piyasa Riski

Faaliyetleri nedeniyle Şirket piyasa riskine maruz kalmamaktadır.

25.4. Faiz Oranı Riski Yönetimi

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

25.5. Fiyat Riski

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 karşılaması yoluyla doğal olarak yönetilmektedir.

25.6. Kredi Riski Yönetimi

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in kredileri uzun vadeli olup, kısa vadede vadesi gelen kredi yükümlülükleri için yeterli varlığı mevcuttur. *



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Cari Dönem 31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski(A+B+C+D+E)	--	--	248.730	9.486	18.985	1.129.519
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	248.730	9.486	18.985	1.129.519
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
*Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
*Vadesi geçmemiş(Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Önceki Dönem 31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski(A+B+C+D+E)	--	153.680	141.950	99.895	691.333	563.807
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	153.680	141.950	99.895	691.333	563.807
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
*Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
*Vadesi geçmemiş(Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

25.7. 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. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Likidite riski güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredi limitlerinin de desteğiyle nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle düşürülmektedir.

31.12.2024

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları Toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan Kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	957.570	957.570	--	441.969	515.601
Banka Krediler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar	1.085.141	1.085.141	--	1.085.141	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	468.458	468.458	--	115.280	353.179
Diğer Borçlar	35.226	35.226	--	35.226	--

31.12.2023

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları Toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan Kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.312.002	1.312.002	--	371.930	940.072
Banka Krediler	--	--	--	--	--
Ticari Borçlar	89.745	89.745	--	89.745	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	266.678	266.678	--	133.258	133.420
Diğer Borçlar	103.937	103.937	--	103.937	--

25.8. Makul (Rayiç) 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 26- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

31 Aralık 2024 bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023 Bulunmamaktadır.)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 27 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir.

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

NOT 28- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31.12.2024 Bulunmamaktadır. (31.12.2023 Bulunmamaktadır.)

NOT 29- DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Diğer Kapsamlı Gelir	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(120.198)	8.304
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(120.198)	8.304
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)	(120.198)	8.304
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(29.936)	13.856
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	(29.936)	13.856
-Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	(29.936)	13.856
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	(150.135)	22.160
Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)	(150.135)	22.160

NOT 30- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2024 Bulunmamaktadır. (31.12.2023 Bulunmamaktadır.)

