

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA**

**FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

**Genel Kurulu'na**

### **Görüş**

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi' nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### **Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'ler") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve diğer mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz denetim kanıtlarının, görüşümüze dayanak oluşturmak için yeterli ve uygun olduğuna inanıyoruz.

### **Kilit Denetim Konuları**

Kilit denetim konuları, meslekî 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.

*Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi*

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)



### **Hasılatın Muhasebeleştirilmesi:**

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olup toplam 46.446.983 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin muhasebe politikaları ve dipnotlar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 2.4 ve 20 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. Hasılat'ın büyük bölümü ekspertiz hizmet gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü ve şirket operasyonlarının doğası gereği çok sayıda işlemden oluşuyor olması nedeniyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

### **Denetimde konunun nasıl ele alındığı:**

Denetim çalışmaları kapsamında aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca, şirket'in hasılat sürecini anlayarak yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımını ve etkinliğini değerlendirdik. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örnekler üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Bilanço tarihinden sonraki satışları ve satış iadelerini inceledik ve cari dönem hasılatı ile ilişkisini değerlendirdik.

Denetimimiz sonucunda kaydedilen hasılatın muhasebeleştirilmesi ve doğruluğu konusunda önemli bir bulgumuz bulunmamaktadır.

### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak 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.

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)





## **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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.
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamalar dâhil olmak üzere genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

*Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi*

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)





Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin ilgili etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

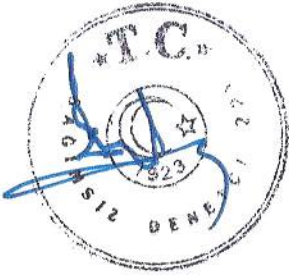
#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ergün Bilen'dir.

Birleşik Ekol Bağımsız Denetim A.Ş.



Ergün Bilen, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Mart 2021

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

**İÇİNDEKİLER****Sayfa No**

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-40</b>

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> <b>31.12.2020</b>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> <b>31.12.2019</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>7.897.086</b>	<b>5.069.088</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	5.828.530	3.386.887
Ticari Alacaklar	6		
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.285.370	768.860
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4-7	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	407.254	765.850
Peşin Ödenmiş Giderler	8	223.237	71.446
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	--	--
Diğer Dönen Varlıklar	9	152.695	76.045
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>3.067.799</b>	<b>1.926.678</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	28	22.185	22.765
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	2.077.538	1.439.767
Maddi Duran Varlıklar	10	623.449	187.055
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	40.038	37.489
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	26	304.589	239.602
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>10.964.885</b>	<b>6.995.766</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> <b>31.12.2020</b>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> <b>31.12.2019</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.013.409</b>	<b>3.290.470</b>
Finansal Borçlar	12	637.392	249.941
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	473.135	934.836
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	325.366	1.307.477
Diğer borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4,7	360.170	14.760
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	496.180	48.802
Ertelenmiş Gelirler	15	162.760	74.608
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		--	252.680
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	552.825	407.367
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		--	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	5.581	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.170.723</b>	<b>1.859.580</b>
Finansal Borçlar	12	2.585.806	1.303.544
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	584.917	556.036
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		--	--
<b>Özkaynaklar</b>		<b>4.780.753</b>	<b>1.845.716</b>
Ödenmiş Sermaye	17	1.050.000	750.000
Aktüeryal Kayıp	17	(646.922)	(623.921)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	382.999	341.738
Geçmiş Yıllar Karları	17	778.417	278.438
Net Dönem Karı	27	3.216.259	1.099.461
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>10.964.885</b>	<b>6.995.766</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR**  
**TABLONU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	20	46.446.983	28.100.262
Satılan Hizmet Maliyeti	20	(30.959.614)	(19.287.715)
<b>BRÜT KAR/(ZARAR)</b>		<b>15.487.369</b>	<b>8.812.547</b>
Genel Yönetim Giderleri	21	(10.824.112)	(7.383.964)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	76.854	232.658
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(581.085)	(275.737)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>		<b>4.159.026</b>	<b>1.385.504</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	487.421	319.887
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/(ZARARI)</b>		<b>4.646.447</b>	<b>1.705.391</b>
Finansman Giderleri	25	(343.435)	(231.939)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>		<b>4.303.012</b>	<b>1.473.452</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri</b>		<b>(1.086.753)</b>	<b>(373.991)</b>
-Dönem Vergi (Gideri)/Geliri		(1.145.253)	(425.781)
-Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	26	58.500	51.790
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>		<b>3.216.259</b>	<b>1.099.461</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>		<b>3.216.259</b>	<b>1.099.461</b>
Ana Ortaklık Payları	27	3.216.259	1.099.461
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>3,0631</b>	<b>1,4659</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		3,0631	1,4659
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(23.001)</b>	<b>(54.875)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	16	(29.488)	(70.353)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	16	6.487	15.478
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>		<b>(23.001)</b>	<b>(54.875)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>		<b>3.193.258</b>	<b>1.044.586</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		<b>3.193.258</b>	<b>1.044.586</b>
Ana Ortaklık Payları		3.193.258	1.044.586

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

		Ödenmiş Sermaye	Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı /Zararı	Özkaynaklar
<b>01 Ocak 2019 bakiyesi</b>	17	750.000	(569.046)	299.887	95.953	496.977	1.073.771
Transferler		--	--	41.851	455.126	(496.977)	--
Sermaye artışı		250.000			(250.000)		--
Ödenen Temettümler					(272.641)	--	(272.641)
Toplam kapsamlı gelir		--	(54.875)	--	--	1.099.461	1.044.586
<b>31 Aralık 2019 bakiyesi</b>		750.000	(623.921)	341.738	278.438	1.099.461	1.845.716
<b>01 Ocak 2020 bakiyesi</b>	17	750.000	(623.921)	341.738	278.438	1.099.461	1.845.716
Transferler		300.000	--	41.261	758.200	(1.099.461)	--
Ödenen Temettümler					(279.509)	--	(279.509)
2019 Kurumlar Vergisi İndirimi(%5)					21.288		21.288
Toplam kapsamlı gelir		--	23.001	--	--	3.216.259	3.193.258
<b>31 Aralık 2020 bakiyesi</b>		1.050.000	(646.922)	382.999	778.417	3.216.259	4.780.753

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		01.01.-	01.01.-
	Not	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	27	<b>3.216.259</b>	<b>1.099.461</b>
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>2.110.454</b>	<b>1.095.476</b>
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	19	136.665	67.414
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	16		
-Kıdem tazminatı karşılığı	16	125.175	133.034
-Dava karşılığı	13	--	--
-İzin karşılığı	14	552.825	407.367
-Şüpheli Alacak Karşılığı	6	122.962	76.942
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	86.074	36.728
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	24	1.086.753	373.991
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(1.894.477)</b>	<b>69.039</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(639.472)	(180.620)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4,7	130.155	(174.356)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4,6	(461.701)	538.091
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4,7	600.256	189.584
Ödenen Kıdem Tazminatları	16	(125.782)	(130.559)
Ödenen Vergiler	24	(1.397.933)	(173.101)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</b>		--	--
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10,11	(575.608)	(182.081)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Giriş/Çıkışları</b>		<b>(414.985)</b>	<b>(68.361)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Giriş/Çıkışları	12	387.451	241.008
Ödenen Temettüleri		(279.509)	(272.641)
Ödenen Banka Masrafları	23	(86.074)	(36.728)
Kiralama İle İlgili Nakit Çıkışları		(436.853)	--
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>			
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>3.386.887</b>	<b>1.373.353</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>5.828.530</b>	<b>3.386.887</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

**1.1 Genel Bilgi**

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 03.12.2004 tarihinde kurulmuş olup Şirket'in ana faaliyet konusu; bir ücret karşılığı veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkulün danışmanlık ve ekspertizlik faaliyetleridir. Şirket resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması ve fizibilite çalışması işleriyle uğraşmaktadır.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi Gayrettepe Mahallesi Yıldız Posta Caddesi Evren Sitesi Apt. No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirket'in Beşiktaş/İstanbul merkez olmak üzere, İstanbul/Ataşehir, Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Malatya, İzmir, Konya ve Trabzon'da 11 adet şubesi bulunmaktadır.

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 125 kişi (31.12.2019: 109)'dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar 26.03.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un yasal mevzuata göre düzenlenmiş bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, bu Kanuna tabi gerçek ve tüzel kişilerden TMS'ye göre münferit ve konsolide finansal tablolarını düzenleyecek olanlar KGK tarafından "Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı" ile belirlenmiştir. Söz konusu Karar uyarınca; 660 sayılı KHK'da belirtilen kamu yararını ilgilendiren kuruluşların, 6102 sayılı Kanunun 397 nci maddesi çerçevesinde Bakanlar Kurulu kararıyla bağımsız denetime tabi olanların ve aynı Kanunun 1534 üncü maddesinin ikinci fıkrasında sayılan şirketlerin münferit ve konsolide finansal tablolarını hazırlarken TMS'yi uygulamaları gerekmektedir.

İşletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülmüş; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

**Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 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 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,  
b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,  
c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,  
d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,  
e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,  
f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:  
i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve  
ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.  
g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve  
h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
  - **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- a) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları(Devamı)**

**Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar(Devamı)**

- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu.
- TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
  - TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
  - TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
  - TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
  - TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar(Devamı)**

a) *31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)*

- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

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

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

b) *31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:*

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 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.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.3 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 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

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

#### **Gelirin muhasebeleştirilmesi**

Gelirler tahakkuk esasına göre hizmetlerin teslim edildiği tarihte fatura değerleri üzerinden kayıtlara alınmaktadır. Brüt satışlardan satış indirimlerinin ve iadelerinin düşülmesiyle elde edilen net satışlar finansal tablolara yansıtılmıştır.

Daha önce kayıtlara alınan hasılatla ilgili alacakların tahsilinin şüpheli hale gelmesi durumunda ise, ilgili tutar hasılatın düzeltilmesi suretiyle değil, gider yazılmak suretiyle finansal tablolara alınır.

#### Faiz

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

#### **Stoklar**

Stoklar, net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konutlardan oluşan inşaat binalar, binaların üzerinde buldukları arsalar ve diğer maliyetlerden oluşmaktadır. Stokların maliyeti, toplam maliyetini projeye dahil unsurlara oransal metod kullanılarak dağıtılması sonucu oluşmaktadır.

#### **İlişkili taraflar**

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri, bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in ana ortaklığının yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde yada tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

*Muhasebeleştirme sırasında ölçme*

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir.

*Muhasebeleştirme sonrasında ölçme*

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

*- Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi:*

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.

*- Maliyet Yöntemi:*

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyet değeri; bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarını veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değerini ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda ilk muhasebeleştirme sırasında ilgili varlığa atfedilen bedeli ifade eder.

Maliyet modelinde bir maddi duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir.

Yeniden değerlendirme modelinde; gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak 50 yıl olarak belirlenmiştir.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar**

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

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

Maddi varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

<u>Sabit Kıymet Cinsi</u>	<u>Yıl</u>
Özel Maliyet	2-4
Döşeme ve Demirbaşlar	3-14

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Maddi varlıklarda değer düşüklüğü oluştuğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

#### **Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca haklar ve bilgisayar yazılımlarından oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar aşağıda belirtilen tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanına tabi tutulmuştur.

<u>Sabit Kıymet Cinsi</u>	<u>Yıl</u>
Program ve Lisanslar	3-14



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer sözkonusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

### **Borçlanma maliyetleri**

Özellikli varlığın elde edilmesi, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

### **Banka kredileri**

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda gelir tablosuna kaydedilir.

### **Finansal araçlar**

#### (i) Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

#### (ii) Finansal varlıklar

Finansal varlıklar "alım-satım amaçlı finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır.

#### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Alım-Satım amaçlı finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

*Alım-satım amaçlı finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

*Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar*

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

*Satılmaya hazır finansal varlıklar*

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

*Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, 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.

Bütün finansal varlıklarda (diğer alt başlıklarda tanımlanan alacak ve krediler hariç), değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

*(ii) Finansal yükümlülükler*

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

*Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

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

*Diğer finansal yükümlülükler*

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

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

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

*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 kayıttan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

**Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir.

**Ticari alacaklar**

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti (indirgenmiş maliyet) üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutarı 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.

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde gelir tablosuna yansıtılır.

#### **Ticari borçlar**

Ticari ve diğer borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

#### **Dövizli işlemler**

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	7,3405	5,9402
Avro	9,0079	6,6506

#### **Hisse başına kazanç / (zarar)**

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

#### **Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

### **Sermaye ve temettüleri**

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

### **Kiralama işlemleri**

Şirket'e kiralanan varlığın mülkiyeti ile ilgili bütün risk ve faydaların devrini öngören finansal kiralama, finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, kiralamaya söz konusu olan varlığın rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı esas alınarak yansıtılmaktadır. Finansal kira ödemeleri kira süresi boyunca, her bir dönem için geriye kalan borç bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı üretecek şekilde anapara ve finansman gideri olarak ayrılmaktadır. Finansman giderleri dönemler itibarıyla doğrudan gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Aktifleştirilen kiralanan varlıklar, varlığın tahmin edilen ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

Gelir vergisi gideri, kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

#### Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârden farklılık gösterir.

#### Ertelenen vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır. Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış veya önemli ölçüde yasalaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)**

**2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devam)**

*Ertelenen vergi (devam)*

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket’in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki kurumlar vergisi ile döneme ait ertelenen vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının makul değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

**Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

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

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder. Aktüeryal kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

**Nakit akış tablosu**

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

**Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)**

**2.5 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar**

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

*Ertelenmiş finansman gelir/gideri:*

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır. Vadeli alım ve satımlar dolayısıyla dönem içerisinde alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerisinde yer alan finansman gelir ve giderlerinin tutarı, alınan ticari alacak ve borçların ilgili döneme ait devir hızları kullanılarak etkin faiz yöntemine göre tahmini bazda hesaplanmış ve finansman gelir ve giderlerine sınıflandırılmıştır.

Vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan ve dönem içinde oluşan alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerdiği tahakkuk etmemiş finansman gelir ve gider tutarları ortalama ticari alacak ve borç devir hızlarını kullanmak suretiyle yaklaşık olarak tesbit edilmektedir.

*Faydalı ömür:*

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

*Kıdem tazminatı:*

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

*Dava karşılıkları:*

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak karşılık ayrılmaktadır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

**2.6 Bilanço tarihindeki önemli olaylar**

Şirket yönetim kurulu 22.01.2020 tarihinde toplanarak Özalper Mahallesi Kemal Tahir Sokak No:3/1 Yeşilyurt/Malatya adresinde şube açılmasına karar vermiştir.

Şirket'in 3.9.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile merkez adresinin Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76 Daire:14 Beşiktaş/İstanbul adresinden Gayrettepe Mahallesi Yıldız Posta Caddesi Evren Sitesi Apt. No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul adresine taşınmasına karar verilmiş ve 4.9.2020 tarihinde tescil edildiği ilan olunmuştur.

Şirket yönetim kurulu 1.7.2020 tarihinde toplanarak şirketin Kayışdağı Caddesi Serdar Sokak No:1/12 Ataşehir/İstanbul adresinde bulunan irtibat bürosunun Küçükbakkalköy Mahallesi Dilek Sabancı Caddesi Tasarım Kent Sitesi No:19 Daire:1 Ataşehir/İstanbul adresine taşınmasına karar vermiştir.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Şirket'in hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu ve bu bilgilerin, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği kısımları bulunmaktadır. Bölümlere göre raporlama yoktur (31.12.2019: Yoktur).

**NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI**

a) İlişkili taraflar ile olan alacak ve borçların ayrıntısı aşağıdaki gibidir;

<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Selda Akay	--	6.152
Cüneyt Özfıfaiođlu	90.000	--
Deniz Arslan	90.000	--
Gökhan Çebi	90.000	--
Halil Dönmez	--	8.079
A.Ozan Firuzbay	90.170	528
<b>Toplam</b>	<b>360.170</b>	<b>14.760</b>

İlişkili taraflara diğer borçlar, ortaklara olan huzur hakkı ve prim borçlarından oluşmaktadır.

b) İlişkili taraflara yapılan satışlar ile ilişkili taraflardan alınan faiz, kira ve benzerleri yoktur. (31.12.2019: Yoktur).

c) Şirket'in ilişkili taraflardan alışları ile ilişkili taraflara ödenen faiz, kira ve benzerleri yoktur. (31.12.2019: Yoktur).

**NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	780.983	1.138.514
- Vadeli mevduat	3.354.247	1.153.840
Likit fonlar	1.693.300	1.094.533
<b>Toplam</b>	<b>5.828.530</b>	<b>3.386.887</b>

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranları, Halkbank(%16,50) ve Halkbank(%17,50) olup vade tarihi 32 gündür. Şirketin yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31.12.2019: %10,75)

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Ticari alacaklar	1.285.370	768.860
Şüpheli ticari alacaklar	122.962	76.942
	<b>1.408.332</b>	<b>845.802</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-122.962	-76.942
<b>Toplam</b>	<b>1.285.370</b>	<b>768.860</b>

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	1.01.2019
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	76.942	28.932
Şüpheli alacak karşılığı iptali/tahsilat	--	--
Karşılıktaki artış (Not 23)	46.020	48.010
<b>Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı</b>	<b>122.962</b>	<b>76.942</b>

Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 29'da açıklanmıştır.

Ticari alacaklar'ın yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Satıcılar	459.130	923.810
Diğer ticari borçlar	14.005	11.026
<b>Toplam</b>	<b>473.135</b>	<b>934.836</b>

Ticari borçlar'ın yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

**NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR/BORÇLAR**

Şirket'in diğer alacakları ve borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer alacaklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verilen depozito ve teminatlar	70.568	88.642
KDV iade alacağı	--	677.208
Diğer Alacaklar	336.686	--
	<b>407.254</b>	<b>765.850</b>
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>407.254</b>	<b>765.850</b>



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR/BORÇLAR (Devamı)**

<b>Diğer borçlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	496.180	48.802
Ortaklara huzur hakkı ve prim borçları (Not 4)	360.170	14.760
<b>Toplam</b>	<b>856.350</b>	<b>63.562</b>

**NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

Şirket'in peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Hesap Kodu</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verilen Sipariş Avansları	142.138	1.404
Gelecek Aylara Ait Giderler	81.099	70.042
<b>Toplam</b>	<b>223.237</b>	<b>71.446</b>

**NOT 9 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Hesap Kodu</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Gelir Tahakkukları	31.869	-
İş Avansları	120.826	75.045
Personel Avansları	-	1.000
<b>Toplam</b>	<b>152.695</b>	<b>76.045</b>

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1.01.2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Maliyet</b>				
Taşıtlar	--	117.662		117.662
Döşeme ve demirbaşlar	818.529	293.861	--	1.112.390
Özel maliyetler	63.606	142.980	--	206.586
	<b>882.135</b>	<b>554.503</b>	<b>--</b>	<b>1.436.638</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Taşıtlar	--	5.295		5.295
Döşeme ve demirbaşlar	641.167	100.065	--	741.232
Özel maliyetler	53.913	12.749	--	66.662
	<b>695.080</b>	<b>118.109</b>	<b>--</b>	<b>813.189</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>187.055</b>			<b>623.449</b>
<b>Önceki Dönem</b>	<b>1.01.2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Maliyet</b>				
Özel maliyetler	56.196	7410	--	63.606
Döşeme ve demirbaşlar	682.158	136.371	--	818.529
	<b>738.354</b>	<b>143.781</b>	<b>--</b>	<b>882.135</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Özel maliyetler	51.259	2.654	--	53.913
Döşeme ve demirbaşlar	582.485	58.682	--	641.167
	<b>633.744</b>	<b>61.336</b>	<b>--</b>	<b>695.080</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>104.610</b>			<b>187.055</b>



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1.01.2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Maliyet</b>				
Program ve lisanslar	103.800	21.105	--	124.905
	<b>103.800</b>	<b>21.105</b>	<b>--</b>	<b>124.905</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>				
Program ve lisanslar	66.311	18.556	--	84.867
	<b>66.311</b>	<b>18.556</b>	<b>--</b>	<b>84.867</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>37.489</b>			<b>40.038</b>
<b>Önceki Dönem</b>	<b>1.01.2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Maliyet</b>				
Program ve lisanslar	65.500	38.300	--	103.800
	<b>65.500</b>	<b>38.300</b>	<b>--</b>	<b>103.800</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>				
Program ve lisanslar	60.813	5.498	--	66.311
	<b>60.813</b>	<b>5.498</b>	<b>--</b>	<b>66.311</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>4.687</b>			<b>37.489</b>

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 12 – FİNANSAL BORÇLAR**

Şirketin kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Hesap Kodu</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	250.772	239.350
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	370.520	--
Diğer Mali Borçlar	16.100	10.591
<b>Toplam</b>	<b>637.392</b>	<b>249.941</b>

Şirketin uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Hesap Kodu</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.044.294	1.303.544
Uzun Vadeli Krediler	541.512	--
<b>Toplam</b>	<b>2.585.806</b>	<b>1.303.544</b>

Finansal borçlar'ın yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır. (31.12.2019: Yoktur)

**NOT 13 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****13.1 Dava ve İhtilaflar**

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in konu edildiği dava ve ihtilaflar hakkında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

**13.1.1 Şirket tarafından açılan davalar:**

Şirket'in bir adet alacak davası açılmış olup ilgili dava ile ilgili karşılık ayrılmıştır.

**13.1.2 Şirket aleyhine açılmış davalar:**

Şirket'in takip ettiği herhangi bir dava bulunmamaktadır.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 13 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

**13.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler**

Şirket'in verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	1.260.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>1.260.000</b>

	31.12.2020	31.12.2019
Ziraat Bankası	--	60.000
Halkbankası	--	200.000
Vakıfbank	--	1.000.000
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>1.260.000</b>

**NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR VE KISA VADELİ KARŞILIKLAR**

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları ve kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Kodu	31.12.2020	31.12.2019
Personele Borçlar	147.791	406.025
Ödenecek vergi ve fonlar	--	619.364
Ödenecek SSK	177.575	282.089
<b>Toplam</b>	<b>325.366</b>	<b>1.307.477</b>

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2020	31.12.2019
İzin Karşılıkları	552.825	407.367
<b>Toplam</b>	<b>552.825</b>	<b>407.367</b>

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Gider Tahakkukları	5.581	--
<b>Toplam</b>	<b>5.581</b>	<b>--</b>

**NOT 15 – ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket’in ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Hesap Kodu</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Alınan Sipariş Avansları	56.698	74.608
Gelecek Aylara Ait Gelirler	106.062	--
<b>Toplam</b>	<b>162.760</b>	<b>74.608</b>

**NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.717,17 TL (31 Aralık 2019: 6.380,00 TL) tavan ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir;

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %14,60 enflasyon oranı ve %19,62 iskonto oranı varsayımına göre, % 4,38 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2019: 3,95) İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Açılış bakiyesi</b>	556.036	483.208
Ödemeler	(125.782)	(130.559)
Faiz maliyeti	25.622	19.080
Cari hizmet maliyeti	99.553	113.954
Aktüeryal (kazanç) /kayıp	29.488	70.353
<b>Yıl sonu itibariyle karşılık</b>	<b>584.917</b>	<b>556.036</b>

Aktüeryal kazanç/kayıp'a gelir tablosuna ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp	(29.488)	(70.353)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	6487	15.478
<b>Toplam</b>	<b>(23.001)</b>	<b>(54.876)</b>

**NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR**

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerde toplam 1.050.000 adet paya ayrılmıştır (31.12.2019: 1 TL, 750.000 adet)

	31.12.2020		31.12.2019	
Ortak Adı Soyadı / Unvanı	Ortaklık Payı (%)	Ortaklık Payı (TL)	Ortaklık Payı (%)	Ortaklık Payı (TL)
Halil Dönmez	22%	231.000	22%	165.000
Davut Cüneyt Özrişoğlu	15,6%	163.800	16%	117.000
Gökhan Çebi	15,6%	163.800	16%	117.000
Ali Ozan Firuzbay	15,6%	163.800	16%	117.000
Saadet Selda Akay	15,6%	163.800	16%	117.000
Deniz Arslan	15,6%	163.800	16%	117.000
<b>Sermaye Toplamı</b>	<b>100%</b>	<b>1.050.000</b>	<b>100%</b>	<b>750.000</b>

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

Şirketin kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri 382.999 TL'dir (31.12.2019: 341.738 TL).

**Geçmiş yıl karları / (zararları)**

Şirketin 778.417 TL tutarında geçmiş yıl karı bulunmaktadır (31.12.2019: 278.438 TL kar).

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR(Devamı)**

**Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu**

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla emeklilik planlarından aktüeryal kayıp fonu tutarı 646.922 TL'dir (31.12.2019: 623.921 TL).

UMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

**NOT 18- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2020	Muhasebe politikalarındaki değişimin etkisi	Çıkışlar	İlaveler	31.12.2020
<b>Maliyet</b>					
Binalar	1.727.720	--	(929.147)	1.753.510	2.552.083
	<b>1.727.720</b>	<b>--</b>		<b>1.753.510</b>	<b>2.552.083</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	287.953		(154.858)	341.450	474.545
	<b>287.953</b>	<b>--</b>		<b>341.450</b>	<b>474.545</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.439.767</b>				<b>2.077.538</b>

Şirket, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır.



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 19- KİRALAMA İŞLEMLERİ**

Kiracı durumunda Şirket

*Kiralama sözleşmeleri:*

Kiralama sözleşmesinin kiralama dönemi 1 yıl olup, şirket çalışanlarının kendi araçlarını şirkete kiralaması ile ilgilidir.

Gider olarak muhasebeleştirilen ödemeler:	31.12.2020	31.12.2019
Asgari kira ödemeleri	382.400	357.650
Şarta bağlı kira ödemeleri (*)	1.631.932	944.116
İkincil kiralamaya ilişkin alınan ödemeler	--	--
<b>Toplam (Not:20)</b>	<b>2.014.332</b>	<b>1.301.766</b>

**NOT 20 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Satış gelirleri	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Yurtiçi satışlar	46.446.983	28.100.262
Yurtdışı satışlar	--	--
<b>Brüt satışlar</b>	<b>46.446.983</b>	<b>28.100.262</b>
Satışların maliyeti	(30.959.614)	(19.287.715)
<b>Net satışlar</b>	<b>15.487.369</b>	<b>8.812.547</b>

Şirket gelirlerinin yüzde 90'nını kamu ve özel bankalara verilen gayrimenkul değerlendirme ekspertiz işleri oluşturmaktadır. Kalan yüzde %10'unu ise Spk mevzuatı kapsamında yazılan raporlar, kentsel dönüşüm raporları ve özel nitelikli raporlar oluşturmaktadır.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 20 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)**

Satılan hizmet maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Personel giderleri	13.600.461	7.522.716
Ekspertiz giderleri	10.387.903	6.123.261
Belediye giderleri	4.422.790	3.740.613
Kiralama giderleri	2.014.332	1.305.842
Ulaşım, haberleşme, temsil ve konaklama giderleri	525.500	588.797
Fotokopi ve kırtasiye giderleri	8.628	6.486
<b>Toplam</b>	<b>30.959.614</b>	<b>19.287.715</b>

**NOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket'in genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	31.12.2020	31.12.2019
Huzur hakkı giderleri	6.634.416	4.272.738
Personel giderleri	2.509.442	1.159.274
Kıdem tazminatı karşılık gideri	--	44.749
İzin karşılıkları gideri	--	--
Kiralama giderleri	341.450	389.767
Ulaşım , haberleşme, temsil ve konaklama giderleri	226.948	138.468
Fotokopi ve kırtasiye giderleri	60.930	97.303
Amortisman giderleri	137.244	112.696
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	260.607	974.464
Bakım ve onarım giderleri	84.439	50.681
Vergi, harçlar ve noter giderleri	26.986	35.009
Sigorta giderleri	105.846	103
Elektrik, su, doğalgaz giderleri	51.060	40.217
Diğer giderler	384.744	68.492
<b>Toplam</b>	<b>10.824.112</b>	<b>7.383.961</b>



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Şirket'in niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Amortisman giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 31.12.2019</b>
Genel yönetim giderleri	137.244	112.696
<b>Toplam</b>	<b>137.244</b>	<b>112.696</b>

<b>Personel giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 31.12.2019</b>
Brüt ücretler	15.468.824	8.161.648
Yemek giderleri	825.718	520.342
İzin karşılıkları	--	--
Kıdem ve ihbar tazminatları	133.682	44.749
Huzur hakkı ücret gideri	6.634.416	4.272.738
<b>Toplam</b>	<b>23.062.640</b>	<b>12.999.477</b>

<b>Personel Giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 31.12.2019</b>
Satılan Hizmet Maliyeti	13.881.462	7.522.716
Genel Yönetim Gideri	9.181.178	5.476.761
<b>Toplam</b>	<b>23.062.640</b>	<b>12.999.477</b>

**NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER**

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 31.12.2019</b>
Maaş anlaşması promosyon geliri	41.269	--
Teşvik gelirleri	16.237	208.679
Konusu kalmayan karşılıklar	--	--
Kur farkı geliri	16.666	405
Cari dönem reeskont geliri	1.668	--
Diğer	1.014	23.574
<b>Toplam</b>	<b>76.854</b>	<b>232.658</b>

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 31.12.2019</b>
Reeskont giderleri	5.441	--
Kanunen kabul edilmeyen giderler	528.562	226.502
Şüpheli alacak karşılığı	46.020	48.010
Kur farkı gideri	1.062	1.225
<b>Toplam</b>	<b>581.085</b>	<b>275.737</b>

**NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 31.12.2019</b>
Faiz gelirleri	301.392	195.756
Menkul kıymet satış gelirleri	186.029	124.131
<b>Toplam</b>	<b>487.421</b>	<b>319.887</b>

**NOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ**

Şirket'in finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Gideri</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 31.12.2019</b>
Finansman Gideri	(343.435)	(231.939)
<b>Toplam</b>	<b>(343.435)</b>	<b>(231.939)</b>

**NOT 26 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Kurumlar Vergisi**

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2020 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı % 22'dir (2019: %22).



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 26 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ(Devamı)**

**Kurumlar Vergisi(Devamı)**

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

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25’inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

Bilançoya yansıyan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Cari kurumlar vergisi	1.145.253	425.781
Peşin ödenen vergiler	(1.145.253)	(173.101)
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>252.680</b>

Kapsamlı gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(gideri) aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı	(1.145.253)	(425.781)
Ertelenmiş Vergi Geliri	58.500	51.790
<b>Toplam Vergi Gelir / (Gideri)</b>	<b>(1.086.753)</b>	<b>(373.991)</b>

**Ertelenmiş Vergiler**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS/TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranları arsalar, yeraltı ve yerüstü düzenekleri ve binalar için yapılan düzeltmelerde %5, diğer düzeltmelerde ise %22’dir (2019 :%5 - %22)

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 26 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ(Devamı)**

**Ertelenmiş Vergiler(Devamı)**

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	584.917	556.036	128.682	122.328
Şüpheli alacak karşılığı	122.962	76.942	27.052	16.927
Dava Karşılığı	--	--	--	--
İzin karşılığı	552.825	407.367	121.622	89.621
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortisman Düzeltme Farkları	(93.739)	(54.373)	(20.623)	(11.962)
Kiralama İşlemleri	217.528	103.127	47.856	22.688
Ertelenen vergi varlıkları	1.384.493	1.089.099	304.589	239.602
Ertelenen vergi yükümlülükleri	--	--	--	--
<b>Ertelenen Vergi Varlıkları, Net</b>	<b>1.384.493</b>	<b>1.089.099</b>	<b>304.589</b>	<b>239.602</b>

Şirket'in ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlükleri) hareketi tablosu aşağıdaki gibidir;

<b>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlükleri):</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	239.602	172.334
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	58.500	51.790
Aktüeryal kazanç/kayıp	6.487	15.478
<b>31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>304.589</b>	<b>239.602</b>

**Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar**

31.12.2020 tarihi itibariyle, Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları 0 TL'dir.  
(31.12.2019: 0 TL).



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)**

Hisse başına esas kazanç/ (kayıp), hissedarlara ait net karın(zararın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Hissedarlara ait net kar	3.216.259	1.099.461
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	1.050.000	750.000
<b>Hisse başına pay</b>	<b>3,0631</b>	<b>1,4659</b>

**NOT 28 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Kodu	31.12.2020	31.12.2019
Gayrimenkuller	29.000	29.000
Birikmiş Amortismanlar (-)	(6.815)	(6.235)
<b>Toplam</b>	<b>22.185</b>	<b>22.765</b>

(\*) Şirketin Balıkesir /Merkez Mahallesi/ Ege Köyünde her biri 475,60 m<sup>2</sup> olan iki adet deposu bulunmaktadır.

**NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal Risk Yönetimi**

Şirket'in mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan 'net işletme sermayesi ihtiyacı' Şirket'in özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından 'risk yönetimi' büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket'in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Kredi Riski**

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Şirket yönetimi bu riskleri, her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu, ipotek, kefalet ve teminat çekleri ile yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Müşterilere, kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibiliteleri dikkate alınarak limit tanımlanmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket'in politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

31.12.2020	Alacaklar		Bankalardaki	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.285.370	407.254	4.135.230	1.693.300
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	1.285.370	407.254	4.135.230	1.693.300
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	122.962	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(122.962)	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Kredi Riski(Devamı)**

31.12.2019	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	768.860	765.850	2.292.354	1.095.97
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	768.860	765.850	2.292.354	1.095.97
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	76.942	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(76.942)	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--

**Likidite Riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

**31 Aralık 2020**

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I) 3-12 ay arası (II) 1-5 yıl arası (III)		
<b>Türev Olmayan Finansal</b>				--	--
<b>Yükümlülükler</b>	<b>4.552.683</b>	<b>4.552.683</b>	<b>1.966.877</b>		
Finansal Borçlar	3.223.198	3.223.198	637.392	--	2.585.806
Ticari Borçlar	473.135	473.135	473.135	--	--
Diğer Borçlar	856.350	856.350	856.350	--	--



**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Likidite Riski(Devamı)**

**31 Aralık 2019**

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal</b>					
<b>Yükümlülükler</b>	<b>2.551.882</b>	<b>2.551.882</b>	<b>1.248.338</b>	--	--
Finansal Borçlar	1.553.485	1.553.485	249.941	--	1.303.544
Diğer Ticari Borçlar	934.836	934.836	934.836	--	--
Diğer Borçlar	63.561	63.561	63.561	--	--

**Piyasa Riski**

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

**Kur Riski**

Yabancı para riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. 31.12.2019 tarihinde yabancı para cinsinden varlık/ borç yoktur.

**Faiz Oranı Riski**

Şirket'in kullandığı banka kredileri sabit faizli olduğundan dolayı Şirket faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemektedir.

**Sermaye Riski Yönetimi**

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

**NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

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

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

**Finansal varlıklar**

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)(Devamı)**

**Finansal yükümlülükler**

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Krediler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir.

**NOT 31 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ**

Şirket'in diğer kapsamlı gelir/(gider) dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Aktüeryal kazanç/(kayıplar)	(29.488)	(70.353)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	6.487	15.478
<b>Toplam</b>	<b>(23.001)</b>	<b>(54.875)</b>

**NOT 34 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.