

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2022 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 2022 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 2022 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.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi:

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olup toplam 88.421.698 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin muhasebe politikaları ve dipnotlar 31 Aralık 2022 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.

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



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.

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 bulunan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları(Devamı)

- 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.

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 iletmış bulunmaktayız.

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

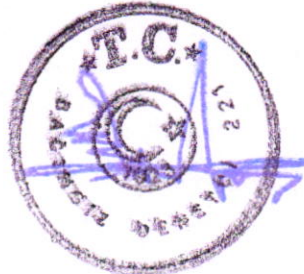
TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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, 27 Mart 2023



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

İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-42

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31.12.2022	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31.12.2021
Dönen Varlıklar		10.893.679	9.196.603
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	7.386.341	4.647.207
Ticari Alacaklar		1.265.991	1.650.074
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	1.265.991	1.650.074
Diğer Alacaklar		1.024.862	1.226.902
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	4-7	--	765.450
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	1.024.862	461.452
Peşin Ödenmiş Giderler	8	568.574	597.254
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	201.812	--
Diğer Dönen Varlıklar	9	446.099	1.075.166
Duran Varlıklar		3.624.741	3.020.566
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	28	21.025	21.605
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	1.196.301	1.606.376
Maddi Duran Varlıklar	10	1.136.078	711.849
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	58.870	26.831
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	26	1.212.467	653.905
TOPLAM VARLIKLAR		14.518.420	12.217.169

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31.12.2022	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.376.444	4.916.982
Finansal Borçlar		54.775	817.651
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	140.736	400.775
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		390.934	396.522
Diğer Finansal Yükümlülükler		49.824	20.354
Ticari Borçlar		1.383.008	884.936
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	1.383.008	884.936
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.830.401	981.404
Diğer Borçlar		1.719.970	1.167.623
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	4,7	26.396	32.967
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	1.693.574	1.134.656
Ertelenmiş Gelirler	15	113.538	270.676
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		692.937	794.119
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	652.937	794.119
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		40.000	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	321	573
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.094.949	3.236.601
Finansal Borçlar	12	--	140.736
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		839.194	1.215.539
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	4.255.755	1.880.326
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		4.255.755	1.880.326
Özkaynaklar		2.047.027	4.063.586
Ödenmiş Sermaye	17	1.050.000	1.050.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	17	(2.880.076)	(1.470.221)
- <i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir</i>		(2.880.076)	(1.470.221)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	602.641	546.746
Geçmiş Yıllar Karları	17	3.358.541	2.899.957
Net Dönem Karı	27	(84.079)	1.037.104
TOPLAM KAYNAKLAR		14.518.420	12.217.169

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR
TABLOSU

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

	Not	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	88.421.698	43.262.789
Satılan Hizmet Maliyeti	20	(64.928.324)	(29.588.235)
BRÜT KAR/(ZARAR)		23.493.374	13.674.554
Genel Yönetim Giderleri	21	(21.862.542)	(12.324.415)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	160.502	544.514
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(1.866.282)	(842.094)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		(74.948)	1.052.559
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	682.719	893.826
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/(ZARARI)		607.771	1.946.385
Finansman Giderleri	25	(258.939)	(339.809)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		348.832	1.606.576
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(432.911)	(569.472)
-Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	26	(593.821)	(644.355)
-Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	26	160.910	74.883
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(84.079)	1.037.104
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	27	(84.079)	1.037.104
Ana Ortaklık Payları	27	(84.079)	1.037.104
Pay Başına Kazanç	27	(0,0801)	0,9877
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,0801)	0,9877
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.409.855)	(823.299)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	16	(1.807.507)	(1.097.732)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	16	397.652	274.433
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(1.409.855)	(823.299)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(1.493.934)	213.805
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		(1.493.934)	213.805
Ana Ortaklık Payları		(1.493.934)	213.805

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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
01 Ocak 2021 bakiyesi	17	1.050.000	(646.922)	382.999	778.417	3.216.259	4.780.753
Transferler		--	--	163.747	3.052.512	(3.216.259)	--
Ödenen Temettüleri		--	--	--	(988.235)	--	(988.235)
2019 Kurumlar Vergisi İndirimi(%5)		--	--	--	57.263	--	57.263
Toplam kapsamlı gelir		--	(823.299)	--	--	1.037.104	213.805
		1.050.000	(1.470.221)	546.746	2.899.957	1.037.104	4.063.586
31 Aralık 2021 bakiyesi							
01 Ocak 2022 bakiyesi	17	1.050.000	(1.470.221)	546.746	2.899.957	1.037.104	4.063.586
Transferler		--	--	55.895	981.209	(1.037.104)	--
Ödenen Temettüleri		--	--	--	(555.556)	--	(555.556)
2020 Kurumlar Vergisi İndirimi(%5)		--	--	--	32.931	--	32.931
Toplam kapsamlı gelir		--	(1.409.855)	--	--	(84.079)	(1.493.934)
		1.050.000	(2.880.076)	602.641	3.358.541	(84.079)	2.047.027
31 Aralık 2022 bakiyesi							

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2022 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.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI			
		4.769.447	978.782
Dönem Karı/Zararı	27	(84.079)	1.037.104
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		2.005.508	1.819.454
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10,11	762.693	632.859
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler			
-Kıdem tazminatı karşılığı	16	910.419	437.263
-Dava karşılığı	13	40.000	--
-İzin karşılığı	14	(141.182)	241.294
-Şüpheli Alacak Karşılığı	6	--	(66.882)
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	667	5.448
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	26	432.911	569.472
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.848.018	(1.877.776)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	384.083	(364.703)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4,7	657.976	(2.116.136)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	498.071	411.801
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4,7	2.244.206	1.075.227
Ödenen Kıdem Tazminatları	16	(342.497)	(239.610)
Ödenen Vergiler	26	(593.821)	(644.355)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
		(808.306)	(297.409)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10,11	(808.306)	(297.409)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
		(1.222.007)	(1.862.696)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Giriş/Çıkışları	12	(181.382)	180.259
Ödenen Temettüleri	17	(555.556)	(988.235)
Ödenen Faizler	23	(667)	(5.448)
Kiralama İle İlgili Nakit Çıkışları	18,19	(484.402)	(1.049.272)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ			
		2.739.134	(1.181.323)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	4.647.207	5.828.530
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	7.386.341	4.647.207

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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 ve Trabzon’da 10 adet şubesi bulunmaktadır.

Şirket’in 31.12.2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 135 kişi (31.12.2021: 130)’dir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar 24.03.2022 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 düzeltilme 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 ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu/özkaynak 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 2022 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 2022 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 ileriki 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 seyretilmiş 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 2022 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 kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar 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 kiralayanlar 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 etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar 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 vergiyeye 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 2022 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 etkinsizliğinin 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 2022 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 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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)

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Söz konusu standart değişikliklerin uygulanmasının gelecek dönemlerde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmekte olup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayan diğer standartlar , değişiklikler ve yorumlar Şirket faaliyetleri ile ilgili olmadığından listelenmemiştir.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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 gerçekleştirilebilir 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 2022 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, olduğu 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 2022 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 2022 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 tutarıdan 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.

(i) 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 değerlenmesi 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 2022 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 2022 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 çıkarır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.

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.

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

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.

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 azalır, 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. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası’na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	18,6983	12,9775
Avro	19,9349	14,6823

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.

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

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.

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 itibariyle 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 kârdan farklılık gösterir.

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

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 yasallaşmış 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 yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış 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.

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.

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

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.

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 amortismanına 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.

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

2.6 Bilanço tarihindeki önemli olaylar

Şirket’in, Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Diyarbakır Şubesi ünvanlı şubesinin 09.12.2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile Medya Mahallesi 627. Sokak Umut3 Apartmanı Blok No:1 İç Kapı No:2 Kayapınar/Diyarbakır adresine taşınmasına karar verilmiştir.

Şirket’in, Konya Ticaret Sicil Müdürlüğü’ne 59129 sicil numarası ile kayıtlı, İhsaniye Mahallesi Vatan Caddesi No:15/506 Selçuklu/Konya adresinde bulunan Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Konya Şubesi ünvanlı şubesinin 09.12.2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile kapatılmasına karar verilmiştir.

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 (31.12.2021: Yoktur).

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Selda Akay	--	--
Cüneyt Özrifaioglu	--	178.000
Deniz Arslan	--	178.000
Gökhan Çebi	--	231.450
Halil Dönmez	--	--
A.Ozan Firuzbay	--	178.000
Toplam	--	765.450
İlişkili taraflara diğer borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Selda Akay	--	--
Cüneyt Özrifaioglu	1.443	1.426
Deniz Arslan	23.289	21.252
Gökhan Çebi	1.664	9.027
Halil Dönmez	--	--
A.Ozan Firuzbay	--	1.262
Toplam	26.396	32.967

(*)İlişkili taraflardan alacaklara adet uygulanmıştır. 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. (31.12.2021: Yoktur).

c) Şirket’in ilişkili taraflardan alışları ile ilişkili taraflara ödenen faiz, kira ve benzerleri yoktur. (31.12.2021: Yoktur).

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

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Kasalar	5.558	187
Bankalar	7.380.783	4.647.021
- Vadesiz mevduat	1.003.417	191.014
- Vadeli mevduat	1.037.350	2.497.278
- Likit fonlar	5.340.016	1.958.728
Toplam	7.386.341	4.647.207

(*) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatlarının etkin faiz oranları, Halkbank(%23,00) olup vade tarihleri 30 gündür. Şirketin yabancı para cinsinden vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31.12.2021: %19,00)

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Ticari alacaklar	1.269.933	1.658.116
Şüpheli ticari alacaklar	56.080	56.080
	1.326.013	1.706.154
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(56.080)	(56.080)
Yaşlandırma sonucu oluşan ertelenmiş vade farkı geliri	(3.942)	(8.042)
Toplam	1.265.991	1.650.074

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	56.080	122.962
Şüpheli alacak karşılığı iptali/tahsilat	--	(66.882)
Karşılıktaki artış (Not 23)	--	--
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı	56.080	56.080

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

Ticari alacaklar'ın yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2021: Yoktur).

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

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket’in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Satıcılar	1.309.593	862.797
Diğer ticari borçlar	73.415	24.733
Toplam	1.383.008	884.936

Ticari borçlar’ın yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2020: Yoktur).

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR/BORÇLAR

Şirket’in diğer alacakları ve borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	98.644	81.613
Diğer Alacaklar	923.419	379.839
	1.022.063	461.452
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 4)	-	765.450
Personelden Alacaklar	2.799	-
Toplam	1.024.862	1.226.902

Diğer borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	1.693.574	897.113
Kamuya olan ertelenmiş veya taksitlendirilmiş yükümlülükler	--	237.543
Ortaklara huzur hakkı ve prim borçları (Not 4)	--	32.967
Ortaklara Borçlar	26.396	-
Toplam	1.719.970	1.167.623

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket’in peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Kodu	31.12.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları	285.421	306.845
Gelecek aylara ait giderler	283.153	290.409
Toplam	568.574	597.254

NOT 9 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Şirket’in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Kodu	31.12.2022	31.12.2021
Gelir tahakkukları	17.649	66.654
İş avansları	425.311	1.002.112
Personel avansları	3.139	6.400
Toplam	446.099	1.075.166

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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:

Cari Dönem	1.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Maliyet				
Taşıtlar	117.662	389.215	--	506.877
Döşeme ve demirbaşlar	1.348.476	358.338	--	1.706.814
Özel maliyetler	256.072	8.300	--	264.372
	1.722.210			2.478.063
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	26.474	85.400	--	111.874
Döşeme ve demirbaşlar	879.774	205.099	--	1.084.873
Özel maliyetler	104.113	41.126	--	145.239
	1.010.361			1.341.985
Net kayıtlı değer	711.849			1.136.078

Önceki Dönem	1.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2021
Maliyet				
Taşıtlar	117.662	--	--	117.662
Döşeme ve demirbaşlar	1.112.390	239.136	(3.050)	1.348.476
Özel maliyetler	206.586	49.486	--	256.072
	1.436.638	288.622	(3.050)	1.722.210
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	5.295	21.179	--	26.474
Döşeme ve demirbaşlar	741.232	141.580	(3.038)	879.774
Özel maliyetler	66.662	37.451	--	104.113
	813.189	200.210	(3.038)	1.010.361
Net kayıtlı değer	623.449			711.849

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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:

Cari Dönem	1.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Maliyet				
Program ve lisanslar	133.692	52.454	--	186.146
				186.146
Birikmiş itfa payı				
Program ve lisanslar	106.861	20.415	--	127.276
				127.276
Net kayıtlı değer	26.831			58.870
Önceki Dönem	1.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2021
Maliyet				
Program ve lisanslar	124.905	8.787	--	133.692
	124.905	8.787	--	133.692
Birikmiş itfa payı				
Program ve lisanslar	84.867	21.994	--	106.861
	84.867	21.994	--	106.861
Net kayıtlı değer	40.038			26.831

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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:

Hesap Kodu	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli krediler	54.775	--
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	390.934	396.522
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	140.736	400.775
Diğer mali borçlar	49.824	20.354
Toplam	636.269	817.651

Şirketin uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Hesap Kodu	31.12.2022	31.12.2021
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	839.194	1.215.539
Uzun vadeli krediler	--	140.736
Toplam	839.194	1.356.275

Finansal borçlar'ın yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır. (31.12.2021: Yoktur)

NOT 13 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

13.1 Dava ve ihtilaflar

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

13.1.1 Şirket tarafından açılan davalar:

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

13.1.2 Şirket aleyhine açılmış davalar:

Şirket'in takip ettiği bir adet işçi alacakları davası ve bir adet zararın tazmini talepli dava bulunmaktadır. Zararın tazmini talepli dava için karşılık ayrılmıştır.

13.2 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirket'in verdiği teminat/rehin/ipotek bulunmamaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

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

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	31.12.2022	31.12.2021
Personele borçlar	687.299	468.795
Ödenecek ssk	2.143.102	512.609
Toplam	2.830.401	981.404
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		
İzin karşılıkları	652.937	794.119
Toplam	652.937	794.119
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Gider tahakkukları	321	573
Toplam	321	573

NOT 15 – ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Kodu	31.12.2022	31.12.2021
Alınan sipariş avansları	105.606	213.679
Gelecek aylara ait gelirler	7.932	56.997
Toplam	113.538	270.676

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 2022 tarihi itibarıyla 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) tavan ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR(Devamı)

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 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık % 9,50 enflasyon oranı ve % 12,70 iskonto oranı varsayımına göre, % 2,92 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2021: 3,42) İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Açılış bakiyesi	1.880.326	584.917
Ödemeler	(342.497)	(239.609)
Faiz maliyeti	123.492	64.285
Cari hizmet maliyeti	786.927	373.001
Aktüeryal (kazanç) /kayıp	1.807.507	1.097.732
Yıl sonu itibarıyla karşılık	4.255.755	1.880.326

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

	31.12.2022	31.12.2021
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	(1.807.507)	(1.097.732)
Ertelenmiş vergi etkisi	397.652	274.433
Toplam	(1.409.855)	(823.299)

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

NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in sermayesi her biri 1 TL nominal değerde toplam 1.050.000 adet paya ayrılmıştır (31.12.2020: 1 TL, 1.050.000 adet).

Ortak Adı Soyadı / Unvanı	31.12.2022		31.12.2021	
	Ortaklık Payı (%)	Ortaklık Payı (TL)	Ortaklık Payı (%)	Ortaklık Payı (TL)
Halil Dönmez	22%	231.000	22%	231.000
Davut Cüneyt Özrifaioğlu	15,6%	163.800	15,6%	163.800
Gökhan Çebi	15,6%	163.800	15,6%	163.800
Ali Ozan Firuzbay	15,6%	163.800	15,6%	163.800
Saadet Selda Akay	15,6%	163.800	15,6%	163.800
Deniz Arslan	15,6%	163.800	15,6%	163.800
Sermaye Toplamı	100%	1.050.000	100%	1.050.000

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirketin kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri 602.641TL’dir (31.12.2021: 546.746 TL’dir).

Geçmiş yıl karları / (zararları)

Şirketin 3.358.541TL tutarında geçmiş yıl karı bulunmaktadır (31.12.2021: 2.899.957 TL kar).

Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu

Şirket’in 31.12.2022 tarihi itibariyle emeklilik planlarından aktüeryal kayıp fonu tutarı 2.880.076 TL’dir (31.12.2021: 1.470.221 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.

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

NOT 18- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022	Muhasebe politikalarındaki değişimin etkisi	Çıkışlar	İlaveler	31.12.2022
Maliyet					
Binalar	2.460.452	-	-	-	2.460.452
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(854.076)		(410.075)		(1.264.151)
Net kayıtlı değer	1.606.376				1.196.301

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2021	Muhasebe politikalarındaki değişimin etkisi	Çıkışlar	İlaveler	31.12.2021
Maliyet					
Binalar	2.552.083	--	(91.631)	--	2.460.452
	2.552.083	--	(91.631)	--	2.460.452
Birikmiş Amortisman					
Binalar	474.545	--	(30.544)	410.075	854.076
	474.545	--	(30.544)	410.075	854.076
Net kayıtlı değer	2.077.538				1.606.376

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 2022 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:	31.12.2022	31.12.2021
Asgari kira ödemeleri	195.835	237.150
Şarta bağlı kira ödemeleri (*)	4.901.042	1.745.724
İkincil kiralamaya ilişkin alınan ödemeler		--
Toplam (Not:20)	5.096.427	1.982.874

NOT 20 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Satış gelirleri		
Yurtiçi satışlar	88.421.698	43.262.789
Yurtdışı satışlar	--	--
Brüt satışlar	88.421.698	43.262.789
Satışların maliyeti	(64.928.324)	(29.588.235)
Net satışlar	23.493.374	13.674.554

Şirket gelirlerinin yüzde 90'nını kamu ve özel bankalara verilen gayrimenkul değerleme 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 2022 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.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Personel giderleri	33.293.293	12.782.889
Ekspertiz giderleri	16.321.779	8.799.954
Belediye giderleri	5.278.524	3.759.662
Kiralama giderleri	5.096.427	1.982.874
Ulaşım, haberleşme, temsil ve konaklama giderleri	1.847.494	577.191
Kırtasiye ve harç giderleri	3.090.807	1.685.665
Toplam	64.928.324	29.588.235

NOT 21 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	31.12.2022	31.12.2021
Huzur hakkı giderleri	11.573.100	7.793.990
Personel giderleri	6.233.857	2.459.288
Ulaşım , haberleşme, temsil ve konaklama giderleri	396.602	156.186
Fotokopi ve kırtasiye giderleri	120.609	71.572
Amortisman giderleri	762.693	632.859
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.751.054	494.379
Bakım ve onarım giderleri	158.236	83.518
Vergi, harçlar ve noter giderleri	155.891	20.477
Sigorta giderleri	357.861	249.950
Elektrik, su, doğalgaz giderleri	144.906	47.788
Diğer giderler	207.733	314.408
Toplam	21.862.542	12.324.415

(*)Genel yönetim giderlerinin 27.500 TL'si bağımsız denetim sözleşmesi ücretinden oluşmaktadır.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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:

Amortisman giderleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri	762.693	632.859
Toplam	762.693	632.859

Personel giderleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Brüt ücretler	36.814.536	13.890.274
Yemek giderleri	1.802.195	914.617
Kıdem ve ihbar tazminatları	910.419	437.286
Huzur hakkı ücret giderleri	11.573.100	7.793.990
Toplam	51.100.250	23.036.167

Personel giderleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Satılan hizmet maliyeti	33.293.293	12.782.889
Genel yönetim gideri	17.806.957	10.253.278
Toplam	51.100.250	23.036.167

NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Şirket’in esas faaliyetlerden diğer gelirleri giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Maaş anlaşması promosyon geliri	49.065	49.065
Teşvik gelirleri	-	72.928
Konusu kalmayan karşılıklar	-	66.882
Kur farkı geliri	53.874	42.281
Cari dönem reeskont geliri	3.275	2.594
Önceki dönem reeskont iptali	8.042	5.441
Diğer	46.246	305.323
Toplam	160.502	544.514

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

NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER(Devamı)

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Cari dönem reeskont gideri	3.942	8.042
Önceki dönem reeskont iptali	2.594	1.668
Kanunen kabul edilmeyen giderler	1.819.746	832.032
Şüpheli alacak karşılık gideri	--	--
Kur farkı gideri	--	352
Toplam	1.826.282	842.094

NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Faiz gelirleri	374.975	687.787
Menkul kıymet satış gelirleri	307.744	206.039
Toplam	682.719	893.826

NOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Şirket'in finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Finansman giderleri		
Finansman giderleri	258.939	339.809
Toplam	258.939	339.809

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.

2022 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %23 'tir (2021: %25).

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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 ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23’dir. (2021: %25). 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:

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Cari kurumlar vergisi	593.821	644.355
Peşin ödenen vergiler	(593.821)	(644.355)
Toplam	--	--

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

	31.12.2022	31.12.2021
Cari dönem yasal vergi karşılığı	(593.821)	(644.355)
Ertelenmiş vergi geliri	160.910	74.883
Toplam vergi gelir / (gideri)	(432.911)	(569.472)

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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

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 %23'tir (2021 :%5 - %25).

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	4.255.755	1.880.326	978.824	470.081
Şüpheli alacak karşılığı	56.080	56.080	12.898	14.020
İzin karşılığı	652.937	794.119	150.175	198.530
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortisman				
Düzeltilme Farkları	261.139	(120.588)	60.062	(30.147)
Kiralama İşlemleri	5.685	5.685	1.308	1.421
Dava Karşılığı	40.000	--	9.200	-
Ertelenen vergi varlıkları	5.271.596	2.615.622	1.212.467	653.905
Ertelenen vergi yükümlülükleri	--	--	--	--
Ertelenen vergi varlıkları, net	5.271.596	2.615.622	1.212.467	653.905

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

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlükleri):	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	653.905	304.589
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	236.260	74.883
Aktüeryal kazanç/kayıp	322.302	274.433
31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi	1.212.467	653.905

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

31.12.2022 tarihi itibariyle, Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları 201.812 TL'dir. (31.12.2021: 0 TL).

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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.-	01.01.-
	31.12.2022	31.12.2021
Hissedarlara ait net kar/zarar	(84.079)	1.037.104
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	1.050.000	1.050.000
Hisse başına pay	(0,0801)	0,9877

NOT 28 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Kodu	31.12.2022	31.12.2021
Gayrimenkuller	29.000	29.000
Birikmiş amortismanlar (-)	(7.975)	(7.395)
Toplam	21.025	21.605

(*) Şirketin Balıkesir /Merkez Mahallesi/ Ege Köyünde her biri 475,60 m² 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 2022 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 getirememeye 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:

31.12.2022	Alacaklar		Bankalardaki	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.265.991	1.024.862	2.040.767	5.345.574
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı				
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.265.991	1.024.862	2.040.767	5.345.574
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri				
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı				
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri				
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	56.080			
- Değer düşüklüğü (-)	(56.080)			
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar				

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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)

31.12.2021	Alacaklar		Bankalardaki	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.650.074	1.226.902	2.688.292	1.958.728
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.650.074	1.226.902	2.688.292	1.958.728
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	56.080	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(56.080)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

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 2022

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)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	4.578.441	4.578.441	3.739.247		839.194
Finansal borçlar	1.475.463	1.475.463	636.269	--	839.194
Ticari borçlar	1.383.008	1.383.008	1.383.008	--	--
Diğer borçlar	1.719.970	1.719.970	1.719.970	--	--

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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 2021

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)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	4.226.485	4.226.485	2.870.210		1.356.275
Finansal borçlar	2.173.926	2.173.926	817.651	--	1.356.275
Ticari borçlar	884.936	884.936	884.936	--	--
Diğer borçlar	1.167.623	1.167.623	1.167.623	--	--

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. 31.12.2022 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 2022 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:

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Aktüeryal kazanç/(kayıplar)	(1.807.507)	(1.097.732)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	397.652	274.433
Toplam	(1.409.855)	(823.299)

NOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.