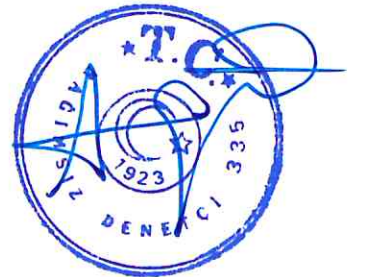


Sayı: YMM-680-550/2020-071

30 Mayıs 2020

**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK – 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE  
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Eksen Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi  
Genel Kurulu'na**

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Sınırlı Olumlu Görüş

**Eksen Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2019** 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.

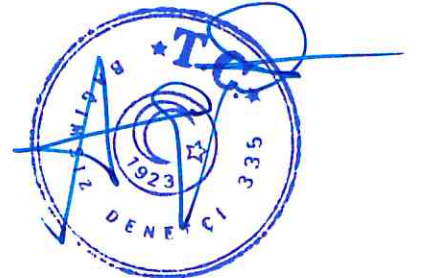
Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirketin **31 Aralık 2019** tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

**31 Aralık 2019** tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda yer alan "*nakit ve nakit benzerleri (bankalar), ticari alacaklar, diğer alacaklar, kredi yükümlülükleri, ticari borçlar ve diğer borçlar*" tutarlarına ilişkin olarak dış teyit (BDS-505) çalışması yapılmış ancak mutabakat cevaplarının tamamı rapor tarihi itibarıyla sonuçlandırılmamıştır. Şirketin cari hesapları nezdinde yapılan alternatif çalışmalar ve uygulanan prosedürler sonrasında varlıkların ve yükümlülüklerin dönem sonu finansal tablo tutarları teyit edilememiş veya doğrulanamamıştır. Bu nedenle söz konusu hesaplar için tatmin edici bir kanaate ulaşılamamıştır.

Görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edememekle birlikte varsa tespit edilmemiş yanlışlıkların finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkilerinin önemli olabileceği ancak yaygın olmayabileceği sonucuna varılmıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim 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. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallara* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile 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, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Bu hususların bir sonucu olarak, kaydedilmiş ve kaydedilmemiş alacak hesapları ile kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akış tablosunu oluşturan unsurlar için herhangi bir düzeltme yapılmasının gerekli olup olmadığı tespit edilememiştir.

### 3. Diğer Bilgiler; Finansal Tablolar ile Bu Tablolara İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu Dışındaki Bilgiler

Diğer bilgilere ilişkin sorumluluk şirket yönetimine aittir. Finansal tablolara ilişkin verilen görüşümüz diğer bilgileri kapsamamakta olup, söz konusu bilgilere ilişkin tarafımızca herhangi bir güvence sonucu bildirilmemektedir.

Finansal tablolara ilişkin yaptığımız bağımsız denetimle bağlantılı olarak sorumluluğumuz diğer bilgileri incelemektir. Yaptığımız bu inceleme kapsamında diğer bilgilerin; finansal tablolarla veya denetim sırasında elde etmiş olduğumuz bilgilerle önemli ölçüde tutarsızlık gösterip göstermediği veya bu bilgilerin önemli yanlışlık içerip içermediği ya da bu bilgilerin önemli yanlışlık içerdiğine işaret eden durumların mevcut olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmektedir.

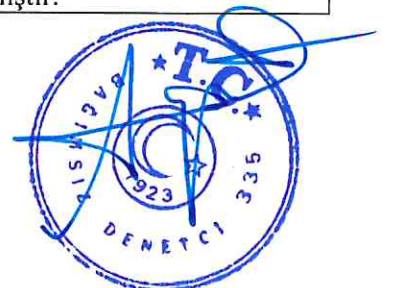
Yapmış olduğumuz çalışmaya dayanarak, diğer bilgilerin önemli bir yanlışlık içerdiği sonucuna varmamız hâlinde, bu durumu raporlamamız gerekmektedir.

### 4. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz.

Tarafımızca; *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Satışların Maliyetinin Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Şirketin 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "satışların maliyeti" kaleminin tutarı <b>1.318.900 TL</b>'dir.</p> <p>Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait gerçekleşen satış işlemlerine istinaden finansal tablolara yansıtılmış olan satışların maliyetinin gerçeğe uygun ve tam olarak hesaplanmasının karmaşık bir alan olduğu ve bu hesaplamaların önemli hata ve yanlışlıklar içerebilmesinin mümkün olması sebebi ile satışların maliyetinin kayıtlara alınması denetimimiz açısından kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra Şirketin satışların maliyetinin doğrulanması amacıyla; hizmetin alınması, maliyet kaydedilmesi, muhasebe kayıtlarına alınmasına ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Satışların maliyetinin doğru tutarda muhasebeleştirilmiş olup olmadığını tespit etmek amacıyla detay testler uygulanmıştır. Bu kapsamda, tapu ve harç giderleri, değerlendirme hizmet giderleri hesaplarına ait işlemler ilgili belgeler ve faturalarıyla birlikte kontrol edilmiştir. Ayrıca personel ücret ve giderleri hesabı, ücret bordroları ile sosyal güvenlik kurumuna yapılan bildirimler uygunluk yönünden doğrulama yapılarak değerlendirilmiş ve hesaplamalara baz olan veriler kontrol edilmiştir.</p>



“TFRS 16 Kiralamalar” Standardının Uygulanması ve Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>TFRS 16 Kiralamalar Standardı (“TFRS 16”) 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.</p> <p>Yeni standardın uygulanması ile birlikte, Şirketin finansal tablolarında <b>182.796 TL</b> tutarında kullanım hakkı varlıkları ve kiralama yükümlülükleri oluşmuştur. (Not: 16 )</p> <p>Şirket, TFRS 16’ya ilk geçişte basitleştirilmiş geçiş uygulamasını kullanmayı tercih etmiş ve önceki yıl için karşılaştırılabilir tutarları yeniden düzenlememiştir.</p> <p>TFRS 16’nın uygulanması sonucunda muhasebeleştirilen tutarlar finansal tablolar açısından önemli seviyededir ve muhasebe politikasının belirlenmesi hususu Şirket yönetiminin seçimlerine bağlıdır.</p> <p>Kullanım hakkı varlıkları ve ilgili kiralama yükümlülükleri hesaplaması yönetimin önemli tahmin ve varsayımlarını içermektedir. Bununla birlikte, Şirketin <b>31 Aralık 2019</b> tarihli finansal tablolarında yer alan notlar, TFRS 16’nın uygulanmasından önemli ölçüde etkilenmektedir.</p> <p>Bu sebepler dikkate alındığında, TFRS 16’nın ilk kez uygulanmasının finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin notlar üzerindeki etkileri denetimimiz bakımından önemli bir konu olarak belirlenmiş ve kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>- Uyguladığımız denetim prosedürleri, önemli iç kontrollerin test edilmesi ve detay testlerin kombinasyonundan oluşmaktadır.</p> <p>-TFRS 16 Standardına geçiş süreciyle ilgili olarak finansal raporlamayı etkileyen önemli süreçler süreç sahipleri ile görüşülmüş ve sürece ilişkin önemli kontrollerin tasarım, uygulama ve işleyişleri değerlendirilmiştir.</p> <p>-Şirket yönetiminin TFRS 16’ya geçiş süreci sırasında hazırlanmış olduğu çalışmalara ilişkin yönetimle görüşmeler yapıp değerlendirmeleri alınmıştır.</p> <p>-Şirket yönetiminden temin edilen kontrat listelerinin tamlığı test edilmiştir ve kira kontratı olarak tanımlanan sözleşmelerin TFRS 16 kapsamında olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-TFRS 16 kapsamına giren kira kontratlarını dikkate alarak; kira tutarları üzerinden faiz oranı ve kira artış oranı vb. girdiler kullanılıp hesaplanarak finansal tablolarda muhasebeleştirilen, kullanım hakkı varlıkları ve ilgili kiralama yükümlülükleri örneklem yöntemiyle seçilerek yeniden hesaplanmıştır.</p> <p>-TFRS 16 uygulamasına ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamaların kontrol edilmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>



<b>Hasılatın Muhasebeleştirilmesi</b>	<b>Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı</b>
<p>Şirketin 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan “<i>hasılat</i>” kaleminin tutarı 1.619.314 TL'dir.</p> <p>Şirketin başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru gayrimenkul değerlendirme ve ekspertiz hizmet bedelleridir.</p> <p>Şirket, tarafından ticareti yapılan ürünlerin kontrolünü müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe) hasılatı finansal tablolara alır.</p> <p>Şirketin faaliyetlerinin niteliği ve operasyonlarının büyüklüğü gereği, hasılat tutarının doğru bir şekilde belirlenmesi ve ilgili olduğu raporlama döneminde finansal tablolara alınması önemli ölçüde yönetim muhakemesi gerektirmesi nedeniyle, hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra Şirketin hasılatının doğrulanması amacıyla; hizmetin verilmesi, hasılat kaydedilmesi, fatura edilmesine ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>-Şirketin ana faaliyeti kapsamındaki gelirlerine ilişkin sürecin anlaşılması ve değerlendirilmesine ilişkin çalışma yapılmıştır.</p> <p>-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik oluşturulan iç kontrollerin tasarımı, uygulaması ve işleyişinin etkinliği değerlendirilmiş, analitik incelemeler yapılmış, detay testler uygulanmıştır.</p> <p>-Hizmetin verilmesine paralel olarak hasılatın doğru tutarda ve doğru zamanda muhasebeleştirilmesine ilişkin örneklem bazında çalışma yapılmış; satış gelirlerinin ve tahakkuklarının, müşteri hesabına işlenmesi, fatura kesilmesi, tahsilatlar ve bunların muhasebeleştirilmesi aşamaları kontrol edilmiş ve doğrulanmıştır.</p>

##### **5. Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata veya hile ve usulsüzlükten kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini 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, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

##### **6. 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



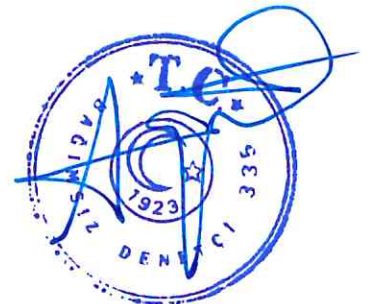
güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları 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 şüphecilüğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta, 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 içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminlerinin 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.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletme faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir.
- Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, yürütülmesinden ve gözetiminden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını yönetime bildirmekteyiz.



Bağımsızlığa ilişkin ilgili etik hükümlere uygunluk sağladığımızı yönetime bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri yönetime iletmış bulunmaktayız.

Yönetime 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.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

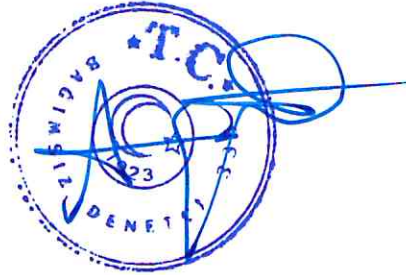
- a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu **30/05/2020** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin **1 Ocak - 31 Aralık 2019** hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- c) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- d) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine göre Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporu hakkında denetçi raporu **30.05.2020** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ahmet GÜNDÜZ' dür.

**İstanbul, 30 Mayıs 2020**

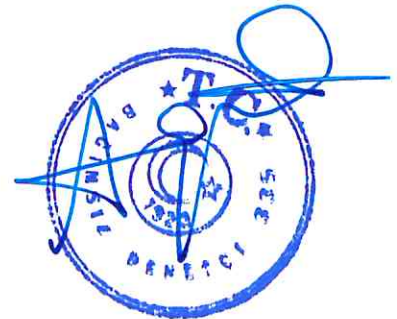
**AG YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK  
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

**AHMET GÜNDÜZ**  
Sorumlu Denetçi



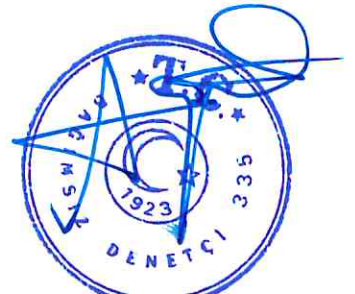
**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**



## İÇİNDEKİLER

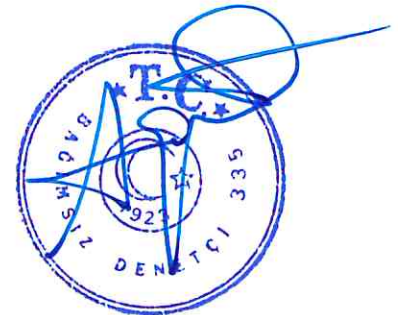
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU – VARLIKLAR</b> .....	<b>1</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU – YÜKÜMLÜLÜKLER</b> .....	<b>2</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU – ÖZKAYNAKLAR</b> .....	<b>2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR</b> .....	<b>6-51</b>
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	32
NOT 4 FİNANSAL BORÇLAR.....	32
NOT 5 DİĞER FİNANSAL BORÇLAR .....	33
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	33
NOT 7 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	34
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	34
NOT 9 STOKLAR.....	35
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	35
NOT 11 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR .....	35
NOT 12 DÖNEM KÂRI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....	35
NOT 13 KARŞILIKLAR .....	35
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	36
NOT 15 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VADELİ VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 16 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	38
NOT 17 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....	38
NOT 18 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	39
NOT 19 SERMAYE.....	39
NOT 20 KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER.....	39
NOT 21 KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER .....	40
NOT 22 GEÇMİŞ YIL KÂRLARI / ZARARLARI.....	40
NOT 23 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	40
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	41
NOT 25 PAZARLAMA GİDERLERİ .....	42
NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	42
NOT 27 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	43
NOT 28 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....	43
NOT 29 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER.....	43
NOT 30 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	43
NOT 31 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	43
NOT 32 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ .....	44
NOT 33 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR.....	45
NOT 34 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	45
NOT 35 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	46
NOT 36 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	51
NOT 37 AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR.....	51



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

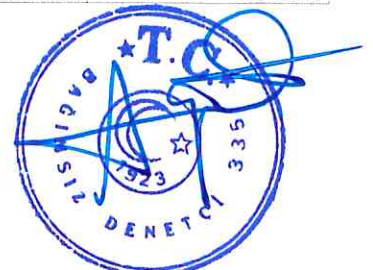
Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2019	31.12.2018
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>645.010</b>	<b>283.138</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	14.824	83.828
Ticari alacaklar	6	236.242	64.114
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		236.242	64.114
Diğer alacaklar	8	335.442	65.534
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		335.286	63.078
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		156	2.456
Peşin ödenmiş giderler	10	58.502	64.796
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		58.502	64.796
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	11	-	4.866
<b>Ara Toplam</b>		<b>645.010</b>	<b>283.138</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>645.010</b>	<b>283.138</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>232.362</b>	<b>201.893</b>
Maddi duran varlıklar	14	222.773	177.817
Taşıtlar		-	67.814
Mobilya ve demirbaşlar		64.764	98.075
Özel maliyetler		11.772	11.928
Faaliyet kiralmasına konu varlıklar	16	146.237	-
Ertelenmiş vergi varlığı	17	9.589	24.076
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>232.362</b>	<b>201.893</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>877.372</b>	<b>485.031</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2019	31.12.2018
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>414.279</b>	<b>296.135</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	-	45.370
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		-	45.370
Banka kredileri		-	45.370
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	89.343	103.256
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		89.343	103.256
Banka kredileri		89.343	103.256
Diğer finansal yükümlülükler	5	27.029	28.680
Diğer muhtelif finansal yükümlülükler		27.029	28.680
Ticari borçlar	6	103.899	17.128
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		103.899	17.128
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	7	30.455	43.922
Diğer borçlar	8	21.025	24.892
İlişkili taraflara diğer borçlar		-	4.369
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		21.025	20.523
Ertelenmiş gelirler	10	57.261	-
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		57.261	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	12	644	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	84.623	32.887
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		84.623	32.887
<b>Ara Toplam</b>		<b>414.279</b>	<b>296.135</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>414.279</b>	<b>296.135</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>165.174</b>	<b>185.073</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		-	89.343
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		-	89.343
Banka kredileri		-	89.343
Uzun vadeli karşılıklar	13	18.937	95.730
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		18.937	95.730
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		146.237	-
İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler		146.237	-
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>165.174</b>	<b>185.073</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>579.453</b>	<b>481.208</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>297.919</b>	<b>3.823</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		297.919	3.823
Ödenmiş sermaye	19	300.000	300.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	20	(8.793)	-
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(8.793)	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(8.793)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	74.261	6.102
Yasal yedekler		6.338	6.102
Diğer kısıtlanmış yedekler		67.923	-
Geçmiş yıllar karları veya zararları	22	(207.569)	(294.247)
<b>Net dönem karı veya zararı</b>		<b>140.020</b>	<b>(8.032)</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>297.919</b>	<b>3.823</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>877.372</b>	<b>485.031</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2019	31.12.2018
Hasılat	23	1.619.314	1.426.650
Satışların maliyeti	23	(1.318.900)	(1.317.569)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		300.414	109.081
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>300.414</b>	<b>109.081</b>
Genel yönetim giderleri (-)	24	(182.298)	(68.218)
Pazarlama giderleri (-)	25	(18.010)	(18.225)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	26	418.273	9.996
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	27	(304.666)	(34.916)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>213.713</b>	<b>(2.282)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	28	14.653	28.713
Yatırım faaliyetlerinden giderler	29	(16.829)	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>211.537</b>	<b>26.431</b>
Finansman gelirleri	30	16.541	31.267
Finansman giderleri	31	(43.042)	(56.672)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>185.036</b>	<b>1.026</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	32	(45.016)	(9.058)
Dönem vergi gideri/geliri		(50.439)	(9.058)
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		5.423	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>140.020</b>	<b>(8.032)</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>140.020</b>	<b>(8.032)</b>
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		140.020	(8.032)
Ana ortaklık payları		140.020	(8.032)
Pay Başına Kazanç	33	467	(27)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		467	(27)
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>140.020</b>	<b>(8.032)</b>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(8.793)	42.739
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(11.273)	53.424
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		2.480	(10.685)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		2.480	(10.685)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		2.480	(10.685)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>(8.793)</b>	<b>42.739</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>131.227</b>	<b>34.707</b>
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		131.227	34.707
Ana Ortaklık Payları		131.227	34.707



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

Açıklama	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>205.085</b>	<b>(107.882)</b>
Dönem Karı/Zararı	140.020	(8.032)
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)	140.020	(8.032)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	105.005	55.585
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	33.247	8.354
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	10.200	44.347
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	-	44.347
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	10.200	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	14.366	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(16.541)	-
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	(15.150)	-
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	46.057	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	45.016	2.884
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	2.176	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklı kayıp (kazanç) ile ilgili düzelt.	2.176	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	102.589	(107.153)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(182.328)	(31.471)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	(182.328)	(31.471)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	2.300	(2.456)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	2.300	(2.456)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	6.294	(44.653)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	86.771	(5.451)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	86.771	(5.451)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	(76.793)	(8.995)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(12.965)	(46.704)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	(12.965)	(46.704)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11.204	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	268.106	32.577
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	24.076	(310)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	244.030	32.887
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(142.529)	(48.282)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	5.510	(4.866)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	(148.039)	(43.416)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>	<b>152.765</b>	<b>28.713</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	191.760	28.713
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	191.760	28.713
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(38.995)	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(38.995)	-
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>	<b>(426.854)</b>	<b>143.206</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	66.019
Kredilerden nakit girişleri	-	37.339
Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	-	28.680
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(150.277)	(131.318)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(148.626)	(131.318)
Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları	(1.651)	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	-	208.505
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış	(276.577)	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış(Azalış)	(69.004)	64.037
<b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	(69.004)	64.037
<b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>83.828</b>	<b>19.791</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>14.824</b>	<b>83.828</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

Dönem	Açıklama	Sermaye	Diğer Sermaye Yedekleri	Yasal Yedekler	Özel Fonlar	Geçmiş Yıllar Karları	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	Tanımlanmış Fayda Planları Yenisinden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Dönem Net Karı	Dönem Net Zararı (-)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynaklar
2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş	<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2018)</b>	300.000	-	4.190	-	-	-	(42.739)	794	-	(13.068)	(13.068)
	Düzeltilmelerden Sonraki Tutar	-	-	-	-	142.095	(161.823)	-	-	-	(19.728)	(19.728)
	Transferler	-	-	1.912	-	794	-	-	(794)	-	1.912	1.912
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	42.739	-	(8.032)	34.707
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.032)	(8.032)	(8.032)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	42.739	-	-	42.739	42.739
<b>Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2018)</b>		300.000	-	6.102	-	142.889	(437.136)	-	-	(8.032)	3.823	3.823
2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş	<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2019)</b>	300.000	-	6.102	-	142.889	(437.136)	-	-	(8.032)	3.823	3.823
	Düzeltilmelerden Sonraki Tutar	-	-	-	-	(22.463)	117.173	-	-	-	94.710	94.710
	Transferler	-	-	236	-	-	(8.032)	-	-	8.032	236	236
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	(8.793)	140.020	-	131.227
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	(8.793)	140.020	-	(8.793)	(8.793)
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	67.923	-	-	-	-	-	67.923	67.923
<b>Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2019)</b>		300.000	-	6.338	67.923	120.426	(327.995)	(8.793)	140.020	-	297.919	297.919



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Eksen Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (Şirket) faaliyet konusu; her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile gemi, makine teçhizat ve donanımların belli bir tarihteki muhtemel değerinin yerinde inceleme suretiyle bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi, değerlendirme hizmetlerinin yapılması ve ekspertiz raporu ile raporlanmasıdır.

Şirket 01 Şubat 2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil memurluğundan 763560 sicil numarası ile Eksen Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi adıyla kurulmuş olup, 01 Şubat 2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil memurluğundan tescil edilerek 07 Şubat 2011 tarih 7746 sayılı Türkiye ticaret sicili gazetesinde yayımlanmıştır.

Şirket'in merkezi; Büyükşehir Mah. Cumhuriyet Cad, No:1 Ekinoks Plaza E-2 Blok Kat:8 D:56 Beylikdüzü/İSTANBUL adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35.maddesine göre sermaye piyasasında faaliyette bulunabilecek sermaye piyasası kuruluşlarından olup SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Şirket aynı zamanda Bankacılık mevzuatı uyarınca BDDK tarafından Bankalarda Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkili Kuruluş olarak da yetkiye sahiptir.

Şirket değerlendirme hizmeti ile ilgili yetki belgelerini, 06.05.2011 tarih ve 340-01-469 sayılı onay ile Sermaye Piyasası Kurulundan, 14.03.2013 tarih ve 140-109-6698 sayılı onay ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulundan almıştır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklık Yapısı	Cari Dönem	31.12.2019	Önceki Dönem	31.12.2018
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Erol AYDIN	141.000	47%	-	0%
Gürkan ÖZBAY	75.000	25%	75.000	25%
Selçuk ERDOĞAN	48.000	16%	30.000	10%
Murat CENGİZ	30.000	10%	30.000	10%
Ali Rıza TOPSAKAL	6.000	2%	6.000	2%
Tolga KOT	-	0%	75.000	25%
Halil İbrahim TOPSAKAL	-	0%	60.000	20%
Gülfem ALKAN	-	0%	24.000	8%
<b>Toplam</b>	<b>300.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000</b>	<b>100%</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2018 finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 04.05.2019 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Hisse senetlerine herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Şirketin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı 16'dır.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

İlişikteki finansal ve dipnotlar, Şirket'in 31.12.2019 tarihli finansal tablo ve dipnotlarını içermektedir.

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

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **TFRS'ye uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II -14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

#### **Finansal tabloların onaylanması:**

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından **29 Nisan 2020** tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına **Gürkan ÖZBAY** ve **Erol AYDIN** tarafından imzalanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

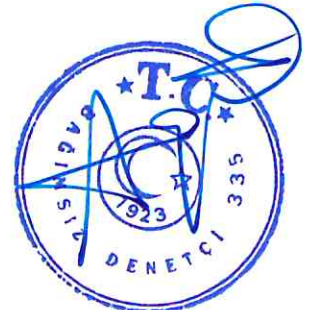
Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerden taşınan türev finansal araçlar hariç tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

#### **Geçerli para birimi**

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

## 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları hazırlanırken, TFRS 16'nın ilk uygulaması haricinde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

Şirket ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır.

Bunun yanı sıra, 1 Ocak 2019'dan itibaren diğer bazı standart değişiklikleri de yürürlüğe girmiştir. Ancak bu değişikliklerin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Şirket, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Şirket, TFRS 16'yı ilk geçişin etkisini kümülatif olarak 1 Ocak 2019 tarihinde dağıtılmamış karlara yansıtıldığı, kısmi geriye dönük yaklaşımı kullanarak uygulamıştır. Buna göre, 2018 için TMS 17 ve ilgili yorumlar kapsamında sunulan karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

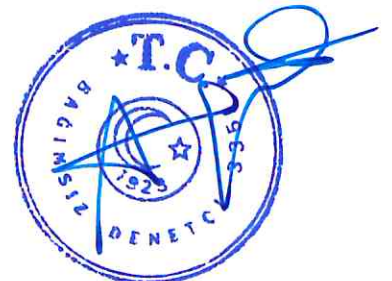
### a. Kiralama Tanımı

Daha önce, Şirket tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi"ne göre karar verilmekte iken Şirket artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir. TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemini içermektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Şirket, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak; eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirilmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı daha önceden TMS 17 ve TFRS Yorum 4'ü uygulamak suretiyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir. Bu nedenle, TFRS 16 kapsamındaki kiralama tanımı yalnızca 1 Ocak 2019 tarihinde veya sonrasında yapılan veya değişikliğe uğrayan sözleşmelere uygulanmıştır.

### b. Kiracı olarak

Şirket gayrimenkul ve taşıt kiralamaktadır.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Kiracı olarak, Şirket daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın artık TFRS 16 uyarınca, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

**Daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar**

Daha önce, Şirket, gayrimenkullerini ve taşıtlarını TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır.

Geçiş sırasında, TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için, kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür. Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdakilerden birine göre ölçülmüştür:

- Kiralamanın fiilen başladığı tarihten bu yana uygulanıyormuş gibi, ancak kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş defter değeri üzerinden ya da
- İlk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden.

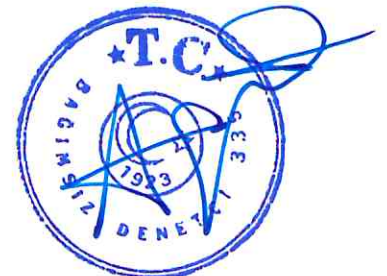
Şirket, kullanım hakkı varlıklarını TFRS 16'ya geçiş tarihinde değer düşüklüğü testine tabi tutmuş ve kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne dair herhangi bir gösterge olmadığı sonucuna varmıştır.

Şirket, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için TFRS 16'yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.

- 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi olan kiralamalar için kullanım hakkı varlıklarını ve borçlarını muhasebeleştirmek için kısa vadeli kiralamalar muafiyetini uygulamıştır.
- Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa vadeli düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.
- İlk uygulama tarihinde kullanım hakkı varlığını ölçerken başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dahil edilmemiştir.
- Sözleşmenin uzatma veya sonlandırma seçenekleri içermesi durumunda, kiralama süresi belirlenirken bunlara ilişkin Yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

**c. Kiraya veren olarak**

Şirket'in, kiralama sözleşmesi haricinde kiraya veren olduğu kiralama sözleşmeleri için TFRS 16'ya geçiş konusunda herhangi bir düzeltme yapması gerekmemektedir.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**d. Finansal tablolara etkileri**

**i. Geçiş etkisi**

TFRS 16'ya geçiş sırasında, Şirket ek kiralama yükümlülükleri dahil olmak üzere ilave kullanım hakkı varlıklarını geçiş etkisi aşağıda özetlenmiştir.

	<b>1 Ocak 2019</b>
Kullanım hakkı varlıkları (Kira)	144.177
Kullanım hakkı varlıkları (Taşıt)	38.619
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>182.795</b>
Kira yükümlülüğü	146.237
Cari dönem giderler	36.558
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>182.795</b>

Şirket, kiralama borçlarını ölçerken, 1 Ocak 2019 tarihindeki alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir. 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla uygulanan ağırlıklı ortalama oran Türk Lirası cinsinden kira sözleşmeleri için %14'dür.

**ii. Cari dönem etkisi**

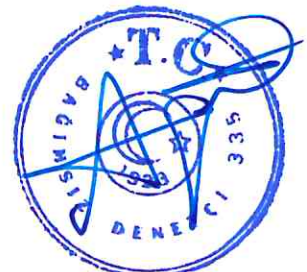
Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Şirket, 31 Aralık 2019 itibarıyla 36.558 TL tutarında kullanım hakkı itfasını ve kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmiştir.

Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket, faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl boyunca, Şirket bu kiralamalardan 36.558 TL değerinde amortisman gideri ve 6.041 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

TFRS 16'nın FAVÖK üzerindeki 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl için etkisi 42.599 TL'dir.

**2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Şirket'in cari hesap döneminde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

## **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

### **2.4.1 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

#### ***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler***

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

#### **Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)**

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

#### **TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı**

KGK tarafından 7 Haziran 2019'da "önemli tanımı" değişikliği yayımlanmıştır (TMS 1 ve TMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, "önemli" tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşiğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının TFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. Yenilenen önemli tanımına "bilgilerin gizlenmesi" ifadesi eklenmiş ve bu ifadenin bilgilerin verilmemesi ve yanlış verilmesi ile benzer sonuçlara sebep olabileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu değişiklikte birlikte önemli tanımında kullanılan terminoloji, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve 'de (2018 Sürümü) kullanılan terminoloji ile uyumlu hale getirilmiştir. TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler 'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı**

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla "işletme" tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. TFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından Eylül 2019'da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7'yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Şirket, yukarıda belirtilen istisnaları, Gösterge Faiz Oranı Reformundan doğrudan etkilenen tüm korunma ilişkilerine uygulayacaktır. Bu değişikliklerin yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

**2.4.2 Hasılat**

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

**Aşama 1: Sözleşmenin Tanımlanması**

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir. Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**Aşama 2: Edim Yükümlülüklerinin Tanımlanması**

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

- (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
- (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar.

Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

**Aşama 3: İşlem Bedelinin Belirlenmesi**

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

**Önemli Finansman Bileşeni**

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Şirket, satışlarından finansman bileşenini ayırarak muhasebelemektedir.

**Değişken Bedel**

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

**Aşama 4: İşlem Bedelinin Edim Yükümlülüklerine Dağıtımı**

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

**Aşama 5: Hasılatın Muhasebeleştirilmesi**

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır.

Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayrılmaktadır.

### **Sözleşme Değişiklikleri**

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirerek muhasebeleştirir.

Hasılat, ürünlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim, ciro primi, komisyonların, nakliye ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir. Şirket'in satışlarını vadeli yapması ve vade boyunca faiz almaması veya piyasa faizinin daha altında bir faiz haddini uygulaması ve böylelikle işlemin etkin bir finansman işlemi içeriyor olması durumunda, satışın karşılığının makul değeri, alacakların bugünkü değerine indirgenmesi suretiyle bulunur. Alacakların nominal değeri ile bu şekilde bulunan makul değer arasındaki fark, faiz geliri olarak "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi"ne göre ilgili dönemlere yansıtılır.

### **2.4.3 Stoklar**

Stoklar elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini, riskten korunma muhasebesine konu türev finansal araçlardan kaynaklanan kur farklarını ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Üretimi gerçekleşmiş mamul ve yarı mamullerde maliyet, normal üretim kapasitesine uygun oranda genel üretim giderlerini de içerir. Stokların birim maliyeti hareketli ortalama yöntemi ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

#### 2.4.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini yararlı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile yararlı ömürden kısa olanı üzerinden amortisman tabi tutulur. Arazi amortisman tabi değildir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir.

	Faydalı Ömür (Yıl)
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	10-20
Binalar	4-50
Makine, tesis ve cihazlar	3-20
Motorlu taşıtlar	5-10
Demirbaşlar	5-10

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, kayıtlı değer ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Her bilanço tarihinde, varlıkların hurda değer ve faydalı ömürleri ve amortisman yöntemleri gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

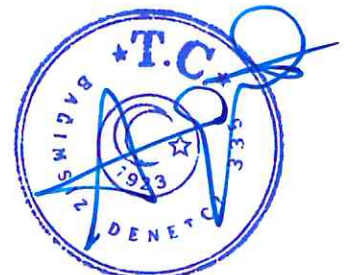
Maddi duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları aktifleştirilmektedir.

Yedek parça değişimleri ve işçilik maliyetlerini içeren büyük kapsamlı bakım onarım harcamaları aktifleştirilir ve bir sonraki büyük kapsamlı bakım arasındaki ortalama kullanım ömürleri içinde amortisman tabi tutulur.

#### 2.4.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım haklarını, bilgi sistemlerini, özel satış haklarını, lisans değerlerini, arge geliştirme giderlerini ve diğer tanımlanabilir hakları içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, ifade edilen elde etme maliyetinden kayda alınır.

	Faydalı Ömür (Yıl)
Aktifleştirilen geliştirme giderleri	5-10
Haklar	5
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3-10



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Amortisman, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini yararlı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa yöntemleri, yararlı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

#### **Araştırma ve Geliştirme**

Araştırma faaliyetleri kapsamında yapılan harcamalar gerçekleştikleri zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Geliştirme harcamaları, sadece söz konusu maliyetler güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa, ürün veya sürecin geliştirilmesi teknik ve ticari olarak elverişli ise, gelecekte ekonomik fayda sağlanması muhtemel ve Şirket'in bu varlığı satma veya kullanma amacıyla geliştirmeyi tamamlama niyeti ve yeterli kaynağı varsa aktifleştirilebilir. Aksi halde gerçekleştikleri zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmasını müteakip, geliştirme maliyetleri maliyetinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

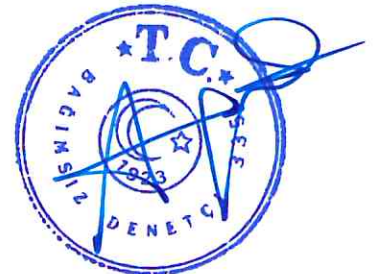
#### **2.4.6 Nakit ve Nakit Benzeri Değerler**

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli nedenle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır.

Şirket, vadesi 3 ayın üzerindeki vadeli mevduatları finansal yatırımlar olarak finansal durum tablosunda göstermektedir.

#### **2.4.7 Ticari Alacaklar**

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilmiştir. Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemez bir gecikme yaşanacağı muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminlerini de içeren müşteri derecelendirme modeli dikkate alınmaktadır.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Vadesi 1 yıldan uzun olan ticari alacaklar duran varlıklar altında muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa söz konusu tutar, cari dönemde gelir olarak yansıtılır.

#### **2.4.8 Vade Farkı Finansman Gelir/ (Giderleri)**

Vade farkı finansman gelir/ (giderleri) vadeli alış ve satışlardan dolayı yüklenilen gelir/(giderleri) ifade eder. Bu çeşit gelir/ (giderler) dönem içindeki vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan gelir ve gideri vade süresince esas faaliyetlerden gelir /(giderler) hesaplarına dahil edilirler.

#### **2.4.9 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Gelir vergisi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, 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. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

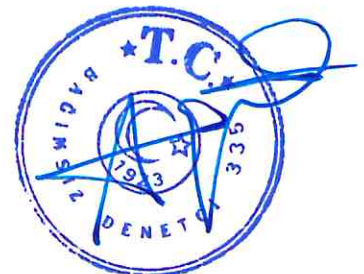
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş 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.

Vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Şirket'in iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

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

Ertelenmiş 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 ertelenmiş 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.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ertelenmiş 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. Ertelenmiş 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.

Ertelenmiş 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.

#### **Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi**

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

#### **2.4.10 Alınan Krediler ve Borçlanma Maliyetleri**

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 maliyetleri, özellikli varlıkların iktisabı veya inşası ile ilişkilendirildikleri takdirde, özellikli varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Özellikli varlıklar amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlıkları ifade eder. Diğer kredi maliyetleri olduğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

#### **2.4.11 Ticari Borçlar**

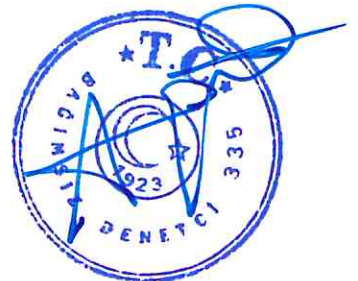
Ticari borçlar, işletmenin olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Vadesi 1 yıldan uzun olan ticari borçlar uzun vadeli yükümlülükler altında muhasebeleştirilir.

#### **2.4.12 Yabancı Para Çevirimi**

Finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin yıl sonu döviz kurları ile çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri nakit akım korunması olarak değerlendirilip etkinliği ölçüsünde özkaynak kalemi altında takip edilenler dışında kar veya zarar tablosuna dahil edilir.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Krediler, nakit ve nakit benzeri ile ilgili kur farkı gelir ve giderleri, gelir tablosunda “finansman gelirleri/giderleri”, diğer finansal tablo kalemleri ile ilgili kur farkı gelir ve giderleri ise gelir tablosunda “esas faaliyetlerden gelir/(gideri)” altında gösterilmiştir.

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

Karşılıklar, Şirket’in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranının vergi öncesi oran olması şarttır. Söz konusu iskonto oranı, gelecekteki nakit akımlarının tahminiyle ilgili riski içermez.

**2.4.14 Çalışanlara sağlanan faydalar**

**Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar**

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket’in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

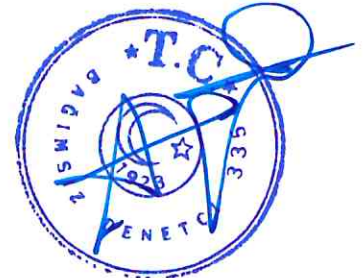
**İzin hakları**

Türkiye’de geçerli İş Kanunu’na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

**Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar**

Türkiye’deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket’in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. İlgili dipnotta açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**2.4.15 Özkaynak kalemleri**

Adi hisseler ödenmiş sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş karlardan indirilmek suretiyle kaydedilir.

Yeni hisse senedi ihracıyla ilgili direkt maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

**2.4.16 Pay başına kazanç**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net kardan intifa senedi sahibi payı düşüldükten sonra hesaplanan karın, raporlama boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Türkiye’de şirketler sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve enflasyon düzeltmesi farkları hesabından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

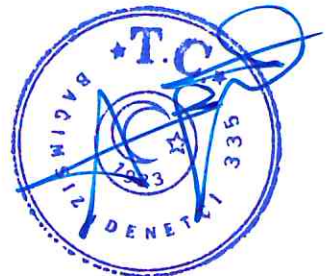
**2.4.17 İlişkili taraflar**

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket’in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket’in aynı grubun üyesi olması halinde,
- (ii) İşletme’nin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- (v) İşletme’nin, Şirket’in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Şirket’in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir),
- (vi) İşletme’nin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**2.4.18 Finansal araçlar**

**i. Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm**

Şirket, ticari alacaklarını oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

**ii. Sınıflandırma ve sonraki ölçüm**

İlk defa finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler-özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedeği sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

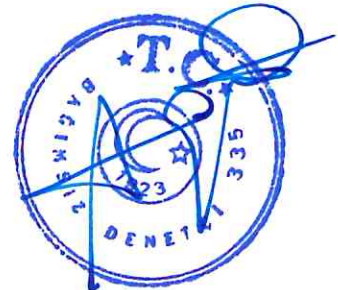
– Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

– Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

– Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

– Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Alım satım amacıyla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

**Finansal varlıklar - İş modelinin değerlendirilmesi**

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

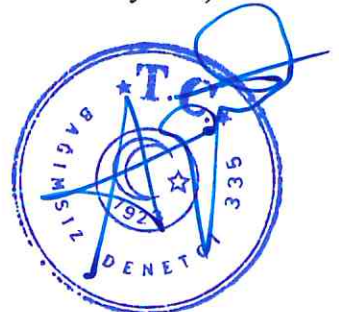
- portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- iş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- iş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- işletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket'in varlıklarını finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Alım satım amacıyla elde tutulan veya gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansı bu esasa göre değerlendirilen finansal varlıklar, GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

**Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi:**

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir. Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler dikkate alır:

- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;
- erken ödeme ve vadesini uzatma imkanı sağlayan özellikleri; ve
- Şirket'in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği).

Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.

Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

**Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar:**

**GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar**

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Riskten korunma aracı olarak tanımlanan türevler için aşağıdaki (v) bölümüne bakınız.

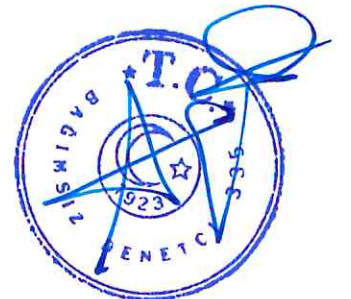
**Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar:**

**İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar**

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

**Finansal yükümlülükler – Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar**

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılama durumunda GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir. Riskten korunma aracı olarak tanımlanan türevler için aşağıdaki (v) bölümüne bakınız.

**iii. Finansal Tablo Dışı Bırakma**

**Finansal Varlıklar**

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

**Finansal yükümlülükler**

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

**iv. Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi**

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

**v. Türev finansal araçlar ve riskten korunma muhasebesi**

TFRS 9 aynı zamanda riskten korunma muhasebesinin risk yönetimi uygulamaları ile uyumlu hale getirilmesini amaçlayan yeni finansal riskten korunma muhasebesi kurallarını da içermektedir. TFRS 9, muhasebe politikası seçiminde TFRS 9'un finansal riskten korunma muhasebesinin kabulünü erteleme ve



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

TMS 39'un korunma muhasebesi hükümlerinin uygulanmasına devam etme seçeneğini sunmaktadır. Şirket, bu kapsamda TMS 39'un korunma muhasebesi hükümlerini uygulamaya devam etmektedir.

Şirket'in türev finansal araçları vadeli döviz alım sözleşmelerinden, vadeli emtia alım sözleşmelerinden ve çapraz kur ve faiz takas sözleşmelerinden oluşmaktadır. Şirket türev finansal araçları (riskten korunma aracı) ile yurt dışı satın alımlarından kaynaklanan nakit akış (riskten korunma kalem) riskinden ve değişken faizli yabancı para kredilerinden kaynaklanan nakit akış (riskten korunma kalem) riskinden korunmaktadır.

Türev finansal araçlar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilir ve izleyen dönemlerde her bir türev finansal araç için ayrı ayrı gerçeğe uygun değer hesaplanmaktadır. Oluşan kar ya da zararın muhasebeleştirme yöntemi, ilgili türev işlemin riskten korunma amaçlı olmasına, böyle ise, riskten korunma kalemin içeriğine göre değişmektedir.

Şirket, işlem tarihinde, riskten korunma aracı ile riskten korunma kalem arasındaki ilişkiyi, Şirket'in risk yönetim amaçları ve riskten korunma işlemleri ile ilgili stratejileri ile birlikte dokümanete etmektedir. Ayrıca Şirket, riskten korunma amaçlı kullanılan türev işlemlerin, riskten korunma kalemin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikleri etkin ölçüde dengeleyebildiğinin değerlendirmesini düzenli olarak dokümanete etmektedir.

Nakit akış riskinden korunma amaçlı türev finansal araçların gerçeğe uygun değer değişikliklerinin etkin olan kısmı özkaynaklar altında muhasebeleştirilir. Etkin olmayan kısmına ilişkin kazanç ve kayıplar doğrudan gelir tablosunda gösterilir.

Değişken faizli borçların riskinden korunma amaçlı vadeli faiz oranı takaslarından etkin olmayan kısmına ilişkin kazanç ve kayıplar gelir tablosunda gösterilir. Riskten korunma kalemlerden kazanç ve kayıplar oluştuğunda (riskten korunma kalem tahmine dayalı bir işlem olduğunda); önceden özkaynaklarda muhasebeleştirilmiş kazanç ve kayıplar ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna aktarılır. Değişken faizli borçların riskinden korunma amaçlı çapraz kur ve faiz swaplarının etkin olan kısmına ilişkin kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosunda gösterilir.

Korunma ilişkisinin (veya bir parçasının) gerekli kıstasları artık karşılamaması, korunma aracının süresinin dolduğu veya satıldığı, feshedildiği veya kullanıldığı durumlarda riskten korunma muhasebesine ileriye yönelik olarak son verilir. Nakit akış riskinden korunma muhasebesine son verilmesi durumunda, riskten korunma fonunda biriken tutar korunma bir tahmini işlem finansal olmayan kalemin kayıtlara alınmasına kadar özkaynaklarda sınıflanmaya devam edilir, finansal riskten korunma maliyeti doğrudan finansal olmayan kalemin başlangıç maliyetine dahil edilir veya diğer nakit akış riskinden korunma araçları için finansal riskten korunma maliyeti korunma gelecekteki tahmini nakit akışlarının kar veya zararı etkilediği dönem veya dönemlerde kar veya zarara sınıflandırılır.

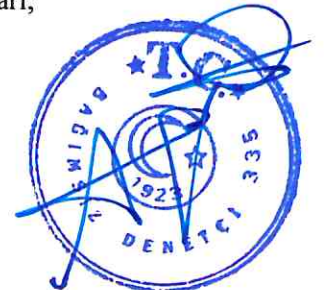
Korunan gelecekteki tahmini nakit akışlarının gerçekleşmesi artık beklenmiyorsa, riskten korunma fonunda biriken tutar ve bu fonun maliyeti derhal kar veya zarara sınıflandırılır.

**vi. Değer düşüklüğü**

**Türev Olmayan Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları**

Şirket aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebelemektedir:

- itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları;



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

– ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir. Ömür boyu BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'lar raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısmıdır.

BKZ'larının ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

### **BKZ'ların ölçümü**

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Şirket, BKZ'ları geçmiş yıl kredi zararları tecrübelerine, müşterilerinin mevcut finansal durum analizlerine ve gelecekle ilgili beklentilerine göre hesaplamıştır. Şirket BKZ oran hesaplamalarını müşterileri için ayrı ayrı gerçekleştirmiştir. Şirket müşterileri için ayrı ayrı değerlendirmede bulunmakta ve gerekli gördüğü durumlarda karşılık ayırmaktadır. Müşterilerin mevcut teminatları sonrası kalan alacakları, ödeme alışkanlıkları, bağımsız kredi derecelendirme firmaları nezdindeki kredi risk skor durumlarını göz önüne alarak şüpheli alacak karşılığı ayırma metodolojisi uygulamıştır.

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

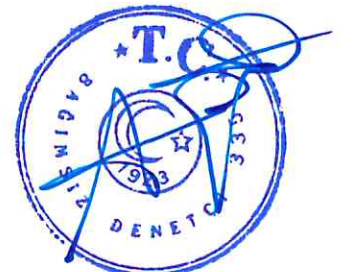
BKZ'lar finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

### **Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar**

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 181 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını;
- borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**Değer düşüklüğünün sunumu**

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

**Kayıttan düşme**

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Şirket, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Şirket kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Şirket'in vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

**2.4.19 Nakit akışın raporlanması**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

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

**2.4.20 Garanti gideri karşılığı**

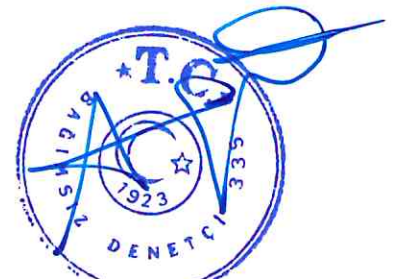
Garanti gideri karşılığı, Şirket'in garanti kapsamında sattığı ürünler ile ilgili, izleyen iki yıl içinde üretim hataları sonucu olabilecek geri dönüşler için ayrılmaktadır.

**2.4.21 Raporlama döneminden sonraki olaylar**

Raporlama döneminden 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.

**2.4.22 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü belirtisi olup olmadığını belirlemek için stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları hariç olmak üzere maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı tahmin



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

edilir. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Artırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

#### **2.4.23 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

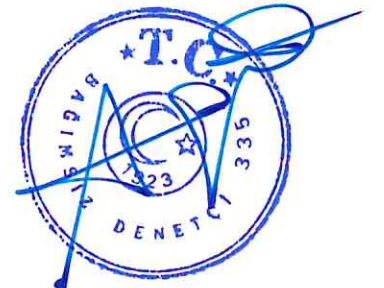
31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

#### **2.4.24 Finansman gelirleri ve finansman giderleri**

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden ve finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır. Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları erken tahsilat komisyon giderlerini ve finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerini içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulayarak faiz gelirini hesaplayan bir işletme, finansal araçtaki kredi riskinin finansal varlık artık kredi-değer düşüklüğüne uğramış olarak nitelendirilmeyecek şekilde iyileşmesi ve bu iyileşmenin tarafsız olarak meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda (borçlunun kredi derecesindeki bir artış gibi), sonraki raporlama dönemlerindeki faiz gelirini brüt defter değerine etkin faiz oranını uygulayarak hesaplar.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

#### **2.4.25 Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)**

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

#### **2.4.26 Bölümlere göre raporlama**

Şirket, her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile gemi, makine teçhizat ve donanımların belli bir tarihteki muhtemel değerinin yerinde inceleme suretiyle bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi, değerlendirme hizmetlerinin yapılması ve ekspertiz raporu ile raporlanması faaliyetlerini yürütmektedir. Şirket’in faaliyet alanı, ürünlerin niteliği ve ekonomik özellikleri, üretim süreçleri, müşterilerin risklerine göre sınıflandırılması ve ürünlerin dağıtımında kullanılan yöntemler benzerdir. Bu nedenle, yönetsel yaklaşım ile de uyumlu olarak Şirket’in operasyonları tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket’in faaliyet sonuçları, bu faaliyete tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

Yönetim finansal tabloları hazırlarken Şirket’in muhasebe politikalarını uygulanmasını ve raporlanan varlıkların, yükümlülüklerin, gelir ve giderlerin miktarlarını etkileyen muhakeme, tahmin ve varsayımlarda bulunmuştur. Gerçek miktarlar tahmini miktarlardan değişiklik gösterebilir.

Tahminler ve ilgili varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Tahminlere yapılan değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilmektedir.

#### **2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları**

##### **Maddi varlıklar ve maddi olmayan varlıkların faydalı ömürleri**

Maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler ve amortisman yöntemi yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

##### **Şüpheli alacak karşılığı**

Şirket, ticari alacaklarını tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ve beklenen kredi zarar hesaplamaları doğrultusunda, söz konusu alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturur. Şirket, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminlerini de içeren bayi derecelendirme modeli dikkate alınmaktadır.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**Türev araçların ve diğer finansal araçların gerçeğe uygun değerleri**

Şirket, aktif bir piyasası olmayan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini piyasa verilerinden yararlanarak muvazaasız benzer işlemlerin kullanılması, benzer enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin referans alınması ve indirgenmiş nakit akım analizlerini kullanarak hesaplamaktadır.

**Diğer karşılıklar**

Karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

**Ertelenen vergi varlığı**

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla teşvikli yatırım belgeleri kapsamında ileriki yıllarda indirimli kurumlar vergisinden yararlanabileceğini tahmin etmektedir. Bununla birlikte, sağlanacak faydanın ne kadar sürede gerçekleşeceğini tahmin edilememesi sebebiyle, Şirket, öngörülebilir 3 yıl için ertelenen vergi varlığını kayıtlarına almıştır.

**Net gerçekleşebilir değer**

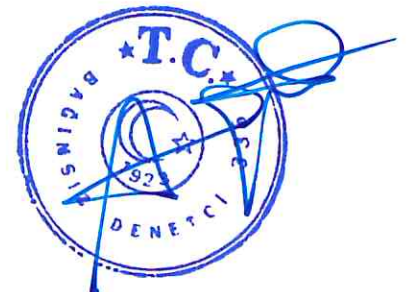
Dipnot 2.4'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, stoklar maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

**İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların geri kazanımı**

Geliştirme faaliyetleri (ya da Şirket içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca bu varlıkların kullanıma veya satışa hazır hale gelebilmesinin teknik olarak mümkün olması, işletmenin bu varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin bulunması, maddi olmayan varlığı kullanma veya satma imkanının bulunması, maddi olmayan duran varlığın muhtemel ekonomik faydayı nasıl oluşturacağını belirli olması, ayrıca, maddi olmayan duran varlığın çıktısının veya maddi olmayan duran varlığın kendisinin bir piyasasının olması veya işletme bünyesinde kullanılacaksa maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir olması, geliştirme safhasını tamamlamak ve maddi olmayan duran varlık kullanmak veya satmak için yeterli teknik, mali ve diğer kaynakların mevcut olması ve geliştirme sürecinde maddi olmayan duran varlıkla ilgili yapılan harcamaların güvenilir bir biçimde ölçülebilir olması halinde kayda alınır.

İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar kayda alınamadıklarında, araştırma harcamaları olarak oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir. Dönem içinde Şirket yönetimi işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların muhtemel ekonomik faydalarının varlığını yeniden tetkik etmiştir. Şirket yönetimi projelerin beklenildiği gibi devam edeceğine inanmaktadır ve yapılan analiz üzerine projelerin benzer ekonomik fayda yaratacağını öngörmektedir.

Yönetim ekonomik fayda azalsa dahi varlıkların kayıtlı bedellerinin geri kazanılmasının söz konusu olduğundan emindir. Bu durum Şirket yönetimi tarafından yakından takip edilmektedir ve yönetim



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

gelecekteki piyasa faaliyetlerinin düzeltme yapılmasını gerektirdiği durumlarda söz konusu düzeltmeleri yapacaktır.

**Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü**

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olup; aktif piyasanın bulunmadığı durumlarda Şirket'in erişiminin olduğu en avantajlı piyasayı ifade eder. Bir borcun gerçeğe uygun değeri yerine getirmeme riskinin etkisini yansıtır.

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir.

Aktif bir piyasanın bulunduğu durumda, Şirket finansal bir varlık ya da yükümlülük için gerçeğe uygun değeri ilgili varlık ya da yükümlülüğün aktif piyasadaki kotasyon fiyatını kullanarak ölçer. Varlık veya yükümlülüğe ilişkin işlemlerin, fiyatlandırma bilgisi sağlamaya yönelik yeterli sıklıkta ve hacimde sürekli gerçekleştiği piyasa aktif olarak kabul edilir.

Aktif piyasada bir kotasyon fiyatı yoksa Şirket ilgili gözlemlenebilir girdilerin kullanımını azami seviyeye çıkaran ve gözlemlenebilir olmayan girdilerin kullanımını asgari seviyeye indiren değerlendirme teknikleri kullanır. Seçilen değerlendirme tekniği, piyasa katılımcılarının bir işlemi fiyatlandırırken dikkate alacakları tüm faktörleri içerir.

Gerçeğe uygun değeri ile ölçülen bir varlık veya borcun bir teklif fiyatı ve alış fiyatı varsa, Şirket varlık ve uzun pozisyonları teklif fiyatından, yükümlülükleri ve kısa pozisyonları ise alış fiyatından ölçer.

İlk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değere ilişkin en iyi gösterge, gerçekleşen işlem fiyatıdır (diğer bir ifadeyle, alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeridir). Şirket, ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer işlem fiyatından farklı olduğunu tespit ederse ve gerçeğe uygun değer, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasadaki kotasyon fiyatıyla veya gözlemlenemeyen girdilerin kullanıldığı bir değerlendirme tekniğine dayanılarak kanıtlanmazsa, ölçümle ilgili olarak önemsiz olması durumunda, finansal araç ilk ölçümünde gerçeğe uygun değerden ölçülür ve gerçeğe uygun değer ile işlem fiyatı arasındaki farkı ertelemek üzere düzeltilir. İlk muhasebeleştirmeyi müteakip, finansal aracın ömrü boyunca uygun bir temelde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ancak, kar veya zararda muhasebeleştirme, değerlemenin tamamen gözlemlenebilir piyasa verileri tarafından desteklendiği sürece veya işlemin kapatıldığı zamana kadar devam eder.

Değerlendirme takımı düzenli olarak gözlemlenemeyen verileri ve değerlendirme düzeltmelerini gözden geçirmektedir. Şayet üçüncü taraf bilgileri, örneğin aracı kote edilmiş fiyatları veya fiyatlandırma servisleri, gerçeğe uygun değeri ölçmek için kullanıldıysa değerlendirme takımı üçüncü taraflardan elde edilen bilgiyi değerlendirme sonuçlarının TFRS'nin gerekliliklerine, gerçeğe uygun değerlemelerin gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinde hangi seviyede sınıflandırılması gerektiği de dahil olmak üzere, uyumu sonucunu desteklemek için gözden geçirir.

Bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçerken Şirket olabildiğince pazarda gözlemlenebilir bilgileri kullanır. Gerçeğe uygun değerlemeler aşağıda belirtilen değerlendirme tekniklerinde kullanılan bilgilere dayanarak belirlenen gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisindeki değişik seviyelere sınıflanmaktadır.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**Seviye 1:** Özdeş varlıklar veya borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatla;

**Seviye 2:** Seviye 1’de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar veya borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) veya dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

**Seviye 3:** Varlık veya borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Şayet bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçmek için kullanılan bilgiler gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin farklı bir seviyesine sınıflandırılabiliriyorsa bu gerçeğe uygun değerlendirme bütün ölçüm için önemli olan en küçük bilginin dahil olduğu gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin aynı seviyesine sınıflandırılır.

### NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit benzerlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kasa	4.899	11.148
Bankalar	9.925	72.680
<b>Toplam</b>	<b>14.824</b>	<b>83.828</b>

Banka mevcutlarının içerisinde blokeli mevduat bulunmamaktadır.

### NOT 4 FİNANSAL BORÇLAR

Finansal Borçlanmaları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

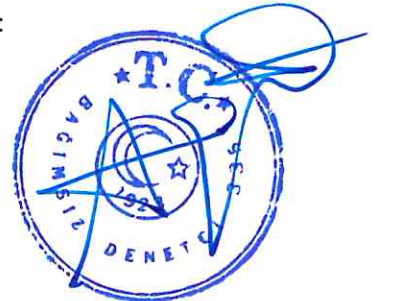
<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Banka Kredileri	-	45.370
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>45.370</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Uzun Vad.Krd.Anap.Taks.Ve Faiz	89.343	103.256
<b>Toplam</b>	<b>89.343</b>	<b>103.256</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Banka Kredileri	-	89.343
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>89.343</b>

Finansal borçlar içerisinde dövizli bakiye bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla banka kredisinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Taksit Vadesi	Taksit Tutarı (TL)	Faiz (TL)	BSMV (TL)	Anapara (TL)	Kalan Anapara (TL)
6.1.2020	10.622	1.170	59	9.393	79.950
6.2.2020	10.622	1.047	52	9.522	70.428
6.3.2020	10.622	923	46	9.653	60.774
6.4.2020	10.622	796	40	9.786	50.988
6.5.2020	10.622	668	33	9.921	41.067
6.6.2020	10.622	538	27	10.057	31.010
6.7.2020	10.622	406	20	10.196	20.814
6.8.2020	10.622	273	14	10.336	10.478
6.9.2020	10.622	137	7	10.479	0
<b>Toplam</b>	<b>95.598</b>	<b>5.958</b>	<b>298</b>	<b>89.343</b>	

**NOT 5 DİĞER FİNANSAL BORÇLAR**

Diğer Finansal Borçlar'ı oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Diğer Mali Borçlar	27.029	28.680
<b>Toplam</b>	<b>27.029</b>	<b>28.680</b>

**NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Ticari alacakları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

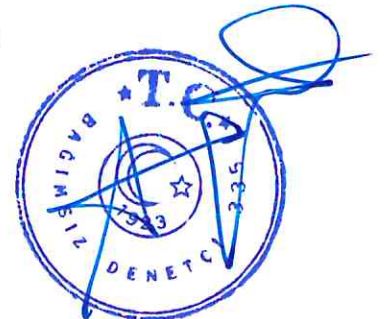
<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Alicılar	236.242	64.114
Şüpheli Ticari Alacaklar	10.200	-
Şüpheli Tic.Al. Karşılığı (-)	-10.200	-
<b>Toplam</b>	<b>236.242</b>	<b>64.114</b>

Alacaklar içerisinde dövizli bakiye mevcut değildir.

Ticari Borçlar'ı oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Satıcılar	75.011	6.729
Diğer Ticari Borçlar	28.888	10.399
<b>Toplam</b>	<b>103.899</b>	<b>17.128</b>

Şüpheli alacaklarda dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir:



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Dönem Başı Tutar	-	-
Dönem içi tahsilatlar/iptaller	-	-
İlaveler	10.200	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>10.200</b>	-
Teminatlı kısım	-	-
<b>Şüpheli alacak karşılıkları</b>	<b>10.200</b>	-

Ticari Borçları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Satıcılar	75.011	6.729
Diğer Ticari Borçlar	28.888	10.399
<b>Toplam</b>	<b>103.899</b>	<b>17.128</b>

Borçların içerisinde dövizli bakiye mevcut değildir.

**NOT 7 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar'ı oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Personele Borçlar	30.455	43.922
<b>Toplam</b>	<b>30.455</b>	<b>43.922</b>

**NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

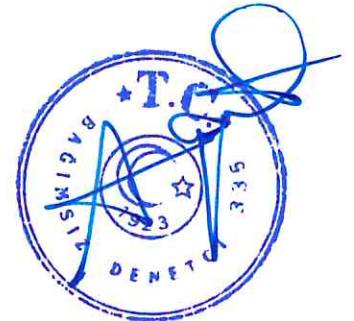
Diğer alacakları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Verilen Depozito Ve Teminatlar	156	2.456
Ortaklardan Alacaklar	335.286	63.078
<b>Toplam</b>	<b>335.442</b>	<b>65.534</b>

Diğer alacaklar içerisinde dövizli bakiye mevcut değildir.

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ortaklara Borçlar	-	4.369
Diğer Çeşitli Borçlar	21.025	20.523
<b>Toplam</b>	<b>21.025</b>	<b>24.892</b>

Diğer borçlar içerisinde dövizli bakiye mevcut değildir.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**NOT 9 STOKLAR**

31 Aralık 2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle stokları bulunmamaktadır.

**NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Peşin Ödenmiş Giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Verilen Sipariş Avansları	25.857	36.128
Gelecek Aylara Ait Giderler	32.645	28.668
<b>Toplam</b>	<b>58.502</b>	<b>64.796</b>

Ertelenmiş Gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Alınan Sipariş Avansları	11.204	-
Gelecek Aylara Ait Gelirler	46.057	-
<b>Toplam</b>	<b>57.261</b>	<b>-</b>

**NOT 11 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR**

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar'ı oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	-	4.866
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>4.866</b>

**NOT 12 DÖNEM KÂRI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

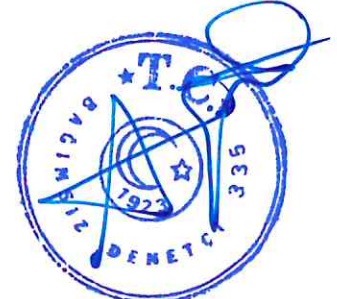
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü'nü oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Dön.Karî Ver.Ve Diğ.Yük.Karş.	644	-
<b>Toplam</b>	<b>644</b>	<b>-</b>

**NOT 13 KARŞILIKLAR**

Karşılıkları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	18.937	95.730
<b>Toplam</b>	<b>18.937</b>	<b>95.730</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

<b>Kıdem Tazminatı Hareket Tablosu</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
01 Ocak Bakiyesi	95.730	104.725
Dönem İçerisinde Ödenen Kıdem Tazminatı	-	(50.701)
Hizmet Maliyeti (İptal)	(88.066)	41.706
Faiz Maliyeti	(637)	
Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	11.910	
<b>Toplam</b>	<b>18.937</b>	<b>95.730</b>

**NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Maddi Duran Varlıkları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Taşıtlar	-	140.000
Demirbaşlar	149.927	161.730
Özel Maliyetler	33.251	28.891
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	182.796	-
Taşıtlar Amortismanı	-	-72.186
Mobilya Ve Demirbaşlar Amortismanı	-85.163	-63.655
Özel Maliyetler Amortismanı	-21.479	-16.963
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar Amortismanı	-36.559	-
<b>Toplam</b>	<b>222.773</b>	<b>177.817</b>

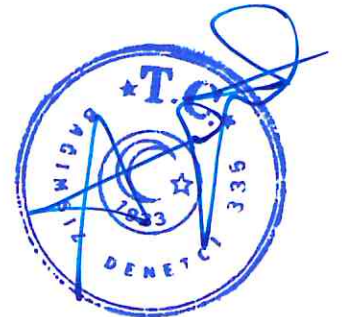
Maddi duran varlıklar üzerinde teminat rehin ipotek bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki gibidir;

<b>31.12.2019</b>	<b>Net Defter Değeri</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi</b>		
		<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>
Maddi duran varlıklar	<b>222.773</b>		<b>222.773</b>	

<b>31.12.2018</b>	<b>Net Defter Değeri</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi</b>		
		<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>
Maddi duran varlıklar	<b>177.817</b>		<b>177.817</b>	



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

<b>Maliyet</b>	<b>1.01.2019</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2019</b>
Taşıtlar	140.000	-	-140.000	-
Demirbaşlar	161.730	33.245	-45.048	149.927
Özel Maliyetler	28.891	5.750	-1.390	33.251
Diğer Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>330.621</b>	<b>38.995</b>	<b>-186.438</b>	<b>183.178</b>

<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>1.01.2019</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2019</b>
Taşıtlar Amortismanı	72.186	-	-72.186	-
Demirbaşlar Amortismanı	63.655	28.660	-7.152	85.163
Özel Maliyetler Amortismanı	16.963	4.587	-71	21.479
<b>Toplam</b>	<b>152.804</b>	<b>33.247</b>	<b>-79.409</b>	<b>106.642</b>

<b>Net Defter Değeri</b>	<b>177.817</b>	<b>5.748</b>	<b>-107.029</b>	<b>76.536</b>
--------------------------	----------------	--------------	-----------------	---------------

<b>Maliyet</b>	<b>1.01.2018</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2018</b>
Taşıtlar	173.151	-	-33.151	140.000
Demirbaşlar	88.996	72.734	-	161.730
Özel Maliyetler	27.501	1.390	-	28.891
Diğer Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>289.648</b>	<b>74.124</b>	<b>-33.151</b>	<b>330.621</b>

<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>1.01.2018</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2018</b>
Taşıtlar Amortismanı	72.133	28.000	-27.947	72.186
Demirbaşlar Amortismanı	39.976	26.697	-3.018	63.655
Özel Maliyetler Amortismanı	8.382	8.581	-	16.963
<b>Toplam</b>	<b>120.491</b>	<b>63.278</b>	<b>-30.965</b>	<b>152.804</b>

<b>Net Defter Değeri</b>	<b>169.157</b>	<b>10.846</b>	<b>-2.186</b>	<b>177.817</b>
--------------------------	----------------	---------------	---------------	----------------

**NOT 15 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VADELİ VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Diğer Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	73.978	12.264
Ödenecek Sos. Güv. Kesintileri	10.645	19.092
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	-	1.531
<b>Toplam</b>	<b>84.623</b>	<b>32.887</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**NOT 16 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

Şirketin kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maliyet	1.01.2019	TFRS 16 Açılış Etkileri	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2019
Binalar		144.177	-	-	144.177
Taşıtlar		38.619	-	-	38.619
<b>Toplam</b>	-	<b>182.796</b>	-	-	<b>182.796</b>

Birikmiş Amortisman	1.01.2019	TFRS 16 Açılış Etkileri	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2019
Binalar	-	28.835	-	-	28.835
Taşıtlar	-	7.724	-	-	7.724
<b>Toplam</b>	-	<b>36.559</b>	-	-	<b>36.559</b>

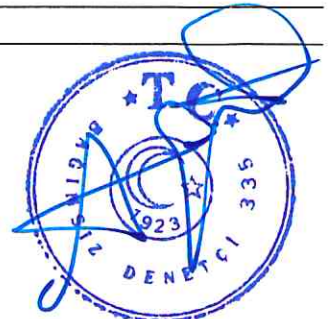
<b>Net Defter Değeri</b>	-	<b>146.237</b>	-	-	<b>146.237</b>
--------------------------	---	----------------	---	---	----------------

**NOT 17 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yükümlülüğünü oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Vergi Varlığı	31.12.2019	31.12.2018
Ertelenen Vergi Varlığı	9.589	24.076
<b>Toplam</b>	<b>9.589</b>	<b>24.076</b>

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Yıllık İzin Karşılığı	-	-	-	-
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	18.937	95.730	4.166	21.061
Ertelenen Vade Farkları (Alıcılar)	46.057	-	10.133	-
Şüpheli Alacak Karşılığı (Ticari Alacaklar)	10.200	-	2.244	-
Maliyete Eklenen Faiz Tutarları (Maddi Duran Varlık)	-	5.351	-	1.177
Amortisman TFRS Farkları (Eksik Ayrılan Amortisman)	-	8.354	-	1.838



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Amortisman TFRS Farkları (Fazla Ayrılan Amortisman)	(15.567)	-	(3.425)	-
Ertelenen Vade Farkları (Satıcılar)	(15.150)	-	(3.333)	-
Adat Faiz Geliri	(891)	-	(196)	-
<b>Ertelenen Vergi Varlıkları</b>	<b>75.194</b>	<b>109.435</b>	<b>16.543</b>	<b>24.076</b>
<b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</b>	<b>(31.608)</b>	<b>-</b>	<b>(6.954)</b>	<b>-</b>
<b>Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)</b>	<b>43.586</b>	<b>109.435</b>	<b>9.589</b>	<b>24.076</b>

Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	31.12.2019		31.12.2018	
1 Ocak İtibariyle Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	24.076		26.960	
Diğer Kapsamlı Gelirin Ertelenen Vergi Etkisi	2.480		-	
Ertelenen Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) Net	(16.967)		(2.884)	
<b>Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) Net</b>	<b>9.589</b>		<b>24.076</b>	

**NOT 18 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirketin kullanmış olduğu 300.000 TL tutarında kredi nedeniyle Yapı Kredi Bankasına şirket ortaklarına ait gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

**NOT 19 SERMAYE**

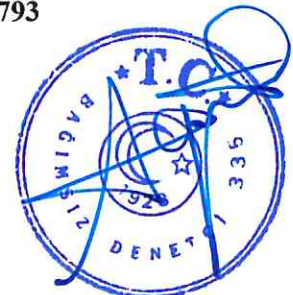
Ödenmiş Sermayeyi oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	31.12.2019	31.12.2018
Sermaye	300.000	300.000
<b>Toplam</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>

**NOT 20 KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler'i oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	31.12.2019	31.12.2018
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-11.273	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) [Ertelenen Vergi Etkisi]	2.480	-
<b>Toplam</b>	<b>-8.793</b>	<b>-</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**NOT 21 KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER**

Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yasal Yedekler	6.338	6.102
Özel Fonlar	67.923	-
<b>Toplam</b>	<b>74.261</b>	<b>6.102</b>

**NOT 22 GEÇMİŞ YIL KÂRLARI / ZARARLARI**

Geçmiş Yıl Kârları / Zararlarını oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Geçmiş Yıl Kârları / Zararları</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Geçmiş Yıllar Karları	120.426	142.889
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-327.995	-437.136
<b>Toplam</b>	<b>-207.569</b>	<b>-294.247</b>

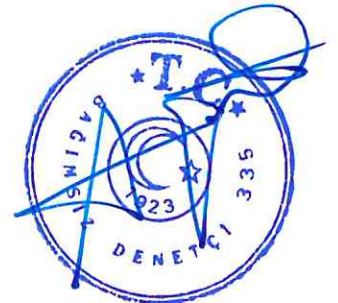
**NOT 23 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Satışlar ve Satışların Maliyetini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Satışlar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yurt İçi Satışlar	1.577.914	1.426.650
Diğer Gelirler	41.400	-
<b>Toplam</b>	<b>1.619.314</b>	<b>1.426.650</b>

<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-1.318.900	-1.317.569
<b>Toplam</b>	<b>-1.318.900</b>	<b>-1.317.569</b>

İlişkili taraflarla alış ve satış işlemleri gerçekleşmemiştir.



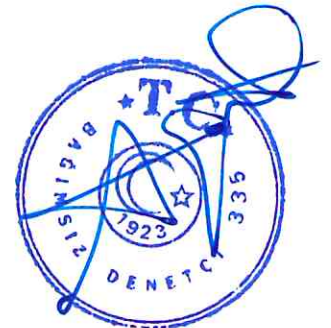
**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

<b>Niteliklerine Göre Satılan Hizmet Maliyetleri</b>	<b>Cari Dönem</b> <b>31.12.2019</b>	<b>Önceki Dönem</b> <b>31.12.2018</b>
Ofis Kırtasiye Masrafları	-20.196	-2.910
Temizlik Giderleri	-5.417	-484
Noter-Tapu-Belediye Harç Giderleri	-244.989	-165.952
Matbaa Baskı / Promosyon Giderleri	-3.797	-2.415
Aidat Giderleri	-1.890	-3.809
Su Elektrik Gaz Giderleri	-1.772	-4.008
Personel Ücret ve Giderleri	-614.968	-713.631
Sigorta Giderleri	-31.973	-27.488
Kira Giderleri	-28.835	-37.563
Değerleme Hizmet Giderleri	-429.214	-175.825
Konaklama Seyahat Giderleri	-6.842	-8.561
Binek Oto Yakıt ve Diğer giderleri	-40.085	-37.375
Personel Servis ve Ulaşım Giderleri	-3.466	-4.373
Bilgi İşlem Giderleri	-20.464	-2.060
Yiyecek İçecek Giderleri	-2.145	-1.864
Bakım ve Onarım Giderleri	-2.252	-6.424
Araç Kiralama Giderleri	-55.223	-64.812
Amortisman ve Tükenme Payları	-33.247	-18.002
Küçük Demirbaş Giderleri	-8.165	-9.401
Diğer Giderler	-9.595	-10.914
Temsil İkram ve Ağırılama	-18.291	-2.025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-17.676
Haberleşme Giderleri	-36.089	-
Ertelenen vade farkı	15.150	-
Vade farkı giderinde sınıflandırılan tutar	284.865	-
<b>Toplam</b>	<b>-1.318.900</b>	<b>-1.317.569</b>

**NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Genel Yönetim Giderlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	-182.298	-68.218
<b>Toplam</b>	<b>-182.298</b>	<b>-68.218</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

<b>Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>Cari Dönem 31.12.2019</b>	<b>Önceki Dönem 31.12.2018</b>
Huzur Hakkı	-88.918	-
Yemek Giderleri	-2.811	-12.055
Muhasebe ve Denetim Ücret Giderleri (-)	-25.806	-10.699
Vergi Resim Harç Giderleri	-7.077	-2.326
Diğer Giderler	-9.269	-21.193
Temsil ikram ve Ağır lama	-5.782	-2.204
Meslek Odaları Giderleri	-7.036	-1.413
Noter Giderleri	-3.488	-890
Kira Giderleri	-10.230	-17.438
Avukatlık Giderleri	-9.709	-
Dışardan Sağ.Diğer Fayda/Hizmet Gid.	-5.950	-
Banka Giderleri	-6.223	-
<b>Toplam</b>	<b>-182.298</b>	<b>-68.218</b>

**NOT 25 PAZARLAMA GİDERLERİ**

Pazarlama Giderleri'ni oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

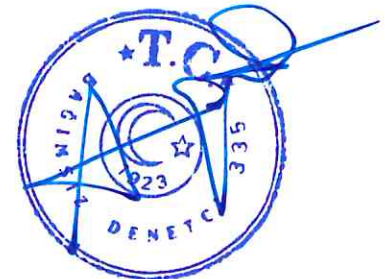
<b>Pazarlama Giderleri</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Pazarlama Sat.Ve Dağ.Gid. (-)	-18.010	-18.225
<b>Toplam</b>	<b>-18.010</b>	<b>-18.225</b>

<b>Niteliklerine Göre Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri</b>	<b>Cari Dönem 31.12.2019</b>	<b>Önceki Dönem 31.12.2018</b>
İşçi Ücret Ve Giderleri	-18.010	-17.223
Dışardan Sağlanan Fayda Ve Hizmet.	-	-1.002
<b>Toplam</b>	<b>-18.010</b>	<b>-18.225</b>

**NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	364.915	9.996
Diğ.Olağandışı Gelir Ve Karlar	53.358	-
<b>Toplam</b>	<b>418.273</b>	<b>9.996</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**NOT 27 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Komisyon Giderleri (-)	-	-79
Karşılık Giderleri (-)	-10.200	-17.676
Diğer Gider Ve Zararlar (-)	-284.865	-5
Diğer O.Dışı Gid.Ve Zarar.(-)	-9.601	-17.156
<b>Toplam</b>	<b>-304.666</b>	<b>-34.916</b>

**NOT 28 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İştiraklerden Temettü Gelir.	-	28.713
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	14.653	-
<b>Toplam</b>	<b>14.653</b>	<b>28.713</b>

**NOT 29 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER**

Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-16.829	-
<b>Toplam</b>	<b>-16.829</b>	<b>-</b>

**NOT 30 FİNANSMAN GELİRLERİ**

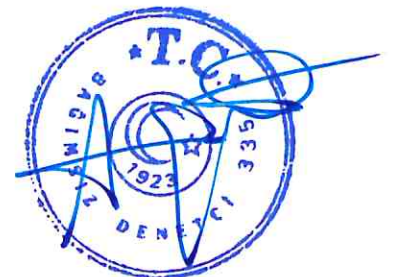
Finansman Gelirlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Gelirleri</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Faiz Gelirleri	16.541	31.267
<b>Toplam</b>	<b>16.541</b>	<b>31.267</b>

**NOT 31 FİNANSMAN GİDERLERİ**

Finansman Giderlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Giderleri</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kısa Vadeli Borçlanma Gid. (-)	-43.042	-56.672
<b>Toplam</b>	<b>-43.042</b>	<b>-56.672</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

<b>Finansman Giderleri</b>	<b>Cari Dönem 31.12.2019</b>	<b>Önceki Dönem 31.12.2018</b>
Kredi Faiz Giderleri	-26.955	-56.672
Kmh Faiz Giderleri	-9.880	-
D.B.S.Hesabı Kredi Faizleri	-166	-
TFRS 16 Kiralama Finansman Gideri	6.041	-
<b>Toplam</b>	<b>-43.042</b>	<b>-56.672</b>

**NOT 32 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ**

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Gelirini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
D.K.Ver.Ve Diğ.Yas.Yük.Kar.(-)	-50.439	-9.058
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	5.423	-
<b>Toplam</b>	<b>-45.016</b>	<b>-9.058</b>

*Kurumlar Vergisi*

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

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.

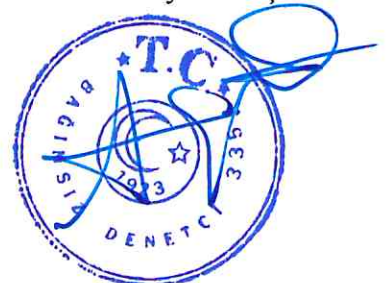
2019 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %22’dir (2018: %22). Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2019 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir. (2018: %22).

Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

*Gelir Vergisi Stopajı*

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



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelemiş Vergi

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

Ertelemiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2019 yılı gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %22'dir (2018: %22).

**NOT 33 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR**

<b>Hisse Başına Kazanç/Zarar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Dönem karı/zararı	140.020	-8.032
Hisse sayısı	300	300
<b>Hisse başına kar / zarar</b>	<b>467</b>	<b>-27</b>

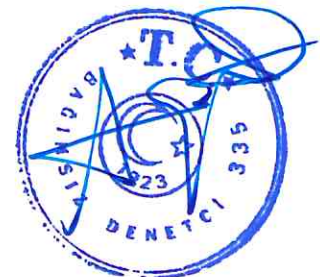
Hisse sayısı, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

**NOT 34 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirketin ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemler aşağıdaki gibidir;

<b>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ortaklardan Alacaklar	335.286	63.078
<b>Toplam</b>	<b>335.286</b>	<b>63.078</b>

<b>İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemlerin Detayı</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cari Hesap İşlemleri (Borç Alış-Verişi)	318.745	-
Faiz Geliri (Ortaklardan Alacaklar)	16.541	-
<b>Toplam</b>	<b>335.286</b>	<b>-</b>



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
	31.12.2019	31.12.2018
Ortaklara Borçlar	-	4.369
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>4.369</b>

Üst Yönetime Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	Cari Dönem	Önceki Dönem
	31.12.2019	31.12.2018
Ücret ve Benzeri Faydalar	88.918	52.500
<b>Toplam</b>	<b>88.918</b>	<b>52.500</b>

**NOT 35 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Likidite Riski;**

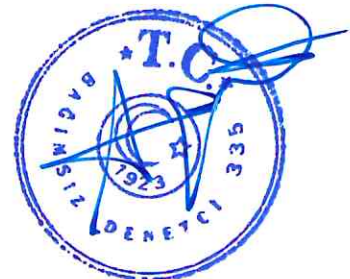
Şirketin karşılıklar dahil toplam yükümlülüğü 579.453 TL olup 89.343 TL'si kredi borcu, 103.899 TL ise ticari borcu bulunmaktadır. Diğer taraftan şirketin dönen varlıkları toplamı ise 645.010 TL olup bu tutarın 14.824 TL'si nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

31.12.2019						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Banka kredileri	89.343	89.343		89.343		
Borçln senedi ihraçları						
Finansal kiralama yük.						
Ticari borçlar	103.899	103.899		103.899		
Diğer borçlar	21.025	21.025		21.025		
Ertelenmiş gelirler	57.261	57.261		57.261		
<b>Toplam</b>	<b>271.528</b>	<b>271.528</b>		<b>271.528</b>		

31.12.2018						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Banka kredileri	266.649	266.649		177.306	89.343	
Borçln senedi ihraçları						
Finansal kiralama yük.						
Ticari borçlar	17.128	17.128		17.128		
Diğer borçlar	4.369	4.369		4.369		
Ertelenmiş gelirler	32.787	32.787		32.787		
<b>Toplam</b>	<b>320.933</b>	<b>320.933</b>		<b>231.590</b>	<b>89.343</b>	

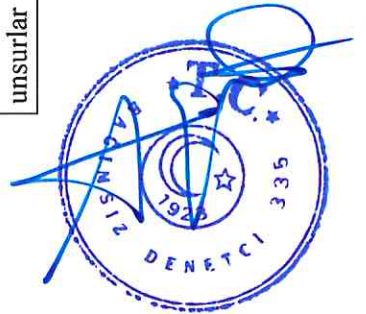
**Kredi Riski;**

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

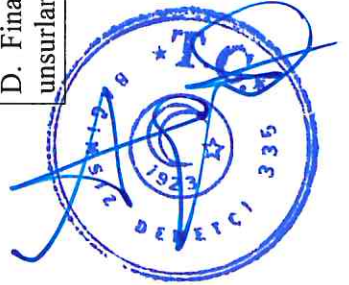
	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31.12.2019</b>	-	246.442	335.286	156	9.925		63.401
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>							
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-		-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal arlıkların net defter değeri	-	236.242	335.286	156	9.925		63.401
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri							
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerler	-	10.200	-	-	-		
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	10.200	-	-	-		
- Değer düşüklüğü (-)	-	10.200	-	-	-		
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)							
- Değer düşüklüğü (-)							
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı							
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar							



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31.12.2018</b>							
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>							
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	64.114	63.078	2.456	72.680		80.810
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-		-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	64.114	63.078	2.456	72.680		80.810
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerler							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)							
- Değer düşüklüğü (-)							
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)							
- Değer düşüklüğü (-)							
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı							
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar							



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**Kur Riski ve Duyarlılık Analizi;**

Şirketin dönem sonu itibariyle yabancı para cinsinden işlemi bulunmamaktadır.

**Faiz Oranı Değişim Riski;**

Firmanın değişken faiz oranlı banka kredisi ve finansal kiralama gibi finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri**

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

**Finansal Risk Faktörleri**

Şirket faaliyeti gereği piyasa riskine (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ) maruz kalmaktadır. Piyasa riski, faiz oranlarında, menkul kıymetlerin veya diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek dalgalanmalardır. Şirket Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte; portföy, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

**Sermaye Riski**

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

**Faiz Oranı Riski**

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket'in sabit faiz oranı üzerinden borçlanması, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır.

**Fiyat Riski**

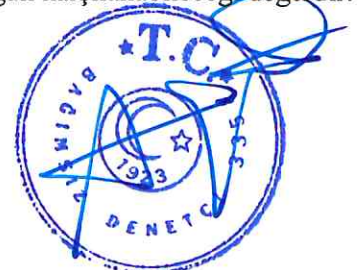
Satış marjları üzerindeki olumsuz fiyat hareketi etkilerinden kaçınmak amacıyla kullanılacak bir türev enstrümanı bulunmamaktadır.

**Kredi Riski**

Kullandırılan krediler için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk derecelendirmeler veya belli bir kişiye kullandırılan kredinin sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Şirketin kredi riski ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

**Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri**

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

**Birinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

**İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

**Üçüncü seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Türev araçların gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında benzer araçlar için kote edilmiş piyasa fiyatları baz alınmaktadır. Piyasa fiyatları yoksa opsiyonel olmayan finansal araçlar için iskonto edilmiş nakit akımları ve opsiyonel türev araçlar için opsiyon fiyatlama modellerinden uygun olanı ile belirlenir.

Borçlanma senetlerinin ve hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

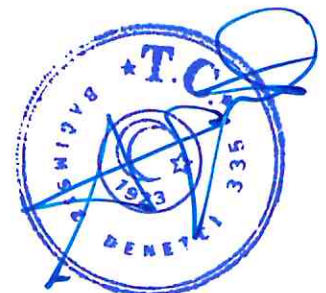
Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Kasa ve banka mevduatları dahil, maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları ve alacak kayıplarının ihmal edilebilir olması dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı tahmin edilmektedir.

Parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2019 ve 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**NOT 36 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

**Cari Dönem - 31/12/2019**

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Tashih gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

Korona virüs salgın hastalığı ("COVID-19") sağlık ve ilişkili sektörleri doğrudan etkilemekle birlikte Dünya Sağlık Örgütü'nün ("WHO") 12.03.2020 tarihinde pandemi ilan etmesiyle beraber küresel ekonomi açısından arz ettiği olumsuz etkilerin her biri, her geçen gün ortaya çıkmaktadır. Bütün dünya görülen COVID-19 pandemisi nedeniyle Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve TC Sağlık Bakanlığı tarafından gerekli tedbirler alınarak uygulamaya konulmuştur.

Bu kapsamda şehirlerarası giriş ve çıkışlar ile ülkeye giriş ve çıkışlar sınırlandırılmış ve/veya kontrollü hale getirilmiş, özellikle Mart, Nisan ve Mayıs 2020 aylarında insanları bir araya toplayan faaliyetler tedbiren ertelenmiş veya iptal edilmiştir. Ayrıca periyodik zamanlarda ülke genelinde belirlenen illerde sokağa çıkma yasağı ilan edilmiştir. Şirketin ana faaliyet konusunun gayrimenkul değerlendirme ve ekspertiz hizmetleri olması keza kısıtlamalar ve tedbirler nedeniyle sektörde oluşan talebin azalması nedeniyle ihtiyaç duyulan değerlendirme ve ekspertiz faaliyetleri ertelenmiş veya iptal edilmiştir. Söz konusu iptaller nedeniyle Şirketin finansal planları, hedefleri ve performansı geçici olarak etkilenmiştir. Bu durumun finansal tablolara olan etkisi öngörülememektedir.

31 Aralık 2018 tarihinde 5.434,42 TL olan kıdem tazminatı tavanı 01 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 tarih aralığında geçerli olmak üzere 6.017,60 TL'ye, 01 Temmuz - 31 Aralık 2019 tarih aralığında geçerli olmak üzere ise 6.379,86 TL'ye yükseltilmiştir. 01 Ocak 2020 - 30 Haziran 2020 tarihleri arasında geçerli kıdem tazminatı tavanı ise 6.730,15 TL'dir.

**Önceki Dönem - 31/12/2018**

31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloları önemli ölçüde etkileyecek ya da finansal tabloların açık ve yorumlanabilir olması açısından, raporlama döneminden sonra meydana gelen olaylar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 tarihinde 4.732,48 TL olan kıdem tazminatı tavanı 01 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 tarih aralığında geçerli olmak üzere 5.001,76 TL'ye, 01 Temmuz - 31 Aralık 2018 tarih aralığında geçerli olmak üzere ise 5.434,42 TL'ye yükseltilmiştir. 01 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 tarihleri arasında geçerli kıdem tazminatı tavanı ise 6017,60 TL'dir.

**NOT 37 AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR**

Şirketimizin **31 Aralık 2019** tarihinde sona eren hesap dönemine ait **finansal tabloları**, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) ile Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uyumlu olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş **dipnotlarıyla** birlikte incelenmiş olup; söz konusu finansal tabloların ve faaliyet sonuçlarının gerçek durumunu yansıttığı, Şirketimizin izlediği muhasebe ilkelerinin doğru olduğu teyit edilmiştir. Finansal tabloların kabulü, Şirket Yönetim Kurulu'nun **29 Nisan 2020** tarihli toplantısında **2020/04** sayılı kararı ile onaylanmıştır.

